

DECIZIE

14 august 2019

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Nina Vascan

Victor Burduh

Victor Boico

examinând recursurile declarate de Artur Șpak și de Firma „Dever” Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Sudpes” împotriva Firmei „Dever” Societate cu Răspundere Limitată, Artur Șpak cu privire la declararea nulității actului juridic, radierea notării din Registrul bunurilor imobile, încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 04 octombrie 2016, Societatea cu Răspundere Limitată „Sudpes” (în continuare SRL „Sudpes”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Firmei „Dever” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare SRL „Dever”), Artur Șpak solicitând declararea nulității contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever”, ca fiind încheiat în urma unei înțelegeri dolosive între părți, cu încălcarea limitei împuternicirilor, radierea din Registrul bunurilor imobile a notării contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxxxx din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever” și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a invocat că la 25 mai 2015 între SRL „Dever”, în persoana lui Vasile Rușescu și SRL „Sudpes”, reprezentată în bază de procură de către Artur Șpak și fără a cunoaște Tamara Arsenii, unicul administrator și fondator al SRL „Sudpes”, au încheiat un contract complex de antrepriză și investiții, fiind notat în Registrul bunurilor imobile. Conform contractului, au convenit că părțile în condiții reciproc avantajoase, fără a constitui o persoană juridică, se asociază pentru ca împreună să desfășoare activități rentabile, având ca obiect demolarea parcarii auto, situată în mun. xxxxx. str. xxxxx și edificarea blocurilor locative cu multe etaje, cu obiecte de menire social-culturale, împărțind între ele foloasele și pierderile. Respectiv, din obiectul contractului rezultă că părțile prin semnarea acestuia s-au asociat și au creat o societate civilă, asumându-

și reciproc obligațiuni de a contribui la crearea patrimoniului social prin contribuții în natură, mijloace bănești, inclusiv prin drepturile patrimoniale, după cum urmează: SRL „Dever”, denumită „Asociatul nr. 1” în baza pct. 5.2 al contractului a devenit responsabil de îndeplinirea tuturor lucrărilor de construcție a edificiului nou, contribuind în acest sens cu utilaje specializate, materiale, servicii și mijloace bănești necesare pentru construcția complexului locativ, conform devizului de cheltuieli aprobat în modul stabilit; - SRL „Sudpes”, denumită „Asociatul nr. 2”, în baza pct. 5.2.1; 5.2.2; 5.3; 5.4. a fost obligat să contribuie cu mijloace bănești în sumă de 300000 de euro, care urma să-i achite începând cu data înregistrării condominiului la ÎS „Cadastru”, a câte 20000 de euro trimestrial, cu achitarea sumei integrale nu mai târziu de 25 decembrie 2016, precum și să contribuie cu un aport social în natură, care constă din lotul de pământ pe care este amplasată temporar parcare auto, având suprafața de cca 0.10 ha, situat în mun. xxxxxx, deținut cu drept de arendă și care se consideră vărsat, după semnarea contractului. Astfel, din momentul semnării contractului de societate civilă din 25 mai 2015, SRL „Sudpes” a transmis lotul de pământ indicat și suplimentar s-a obligat să achite suma de 300000 de euro.

Totodată, a menționat că fiind unic administrator și fondator al SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, luând cunoștință de clauzele contractului „de antrepriză și investiții” din 25 mai 2015, a constatat că acesta urmează a fi declarat nul, din motiv că a fost încheiat în urma unei înțelegeri dolosive dintre Artur Șpak, în calitate de reprezentant al SRL „Sudpes” pe de o parte și cu reprezentanții SRL „Dever”, pe altă parte, precum și din motivul încălcării limitei împuternicirilor deținute de Artur Șpak, în baza procurii nr. 1815 din 14 mai 2015, autentificate de notarul public Elena Mocanu. Cu referire la prevederile art.231 Cod civil, reclamantul a indicat că în actul juridic încheiat prin reprezentant, acesta din urmă nu manifestă voința sa proprie, scopul lui este de a comunica voința reprezentantului. În cazul înțelegerii dolosive dintre reprezentant și cealaltă parte, voința reprezentatului nu este manifestată, ea este înlocuită cu voința reprezentantului, ceea ce atrage nulitatea acestui act juridic. Actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte este lovit de nulitate relativă, înțelegerea dolosivă dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte presupune săvârșirea de către reprezentant în mod intenționat, cu rea-voință a unor acțiuni ce contravin voinței reprezentantului.

De asemenea, a precizat că unicul fondator și administrator al SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, nu a cunoscut până la sfârșitul lunii mai 2016, despre faptul că Artur Șpak, în numele SRL „Sudpes”, a dus tratative cu reprezentanții SRL „Dever” de creare cu aceasta a societății civile, precum și că în baza procurii nr. 1815 din 14 mai 2015 a semnat contractul numit „contract complex de investiții și antrepriză”. Or, despre această circumstanță a aflat când s-a prezentat la Primăria mun. Chișinău de a se interesa care este modalitatea și documentele necesare pentru prelungirea contractului de arendă asupra terenului din xxxxx. De altfel, conform acestui contract, Artur Șpak și-a asumat împuterniciri de dispoziție în funcția de administrator și a aplicat ștampila întreprinderii cu nr.2, eliberată acestuia, în caz de necesitate, de a o aplica pe anumite cereri scrise, facturi de expediție sau alte documente necesare pentru asigurarea elaborării și coordonării proiectului; efectuarea lucrărilor de geodezie; ridicare certificatului de urbanism, dar în nici un caz de a negocia și semna din numele SRL „Sudpes” contracte de societate civilă în vederea transmiterii dreptului asupra terenului din xxxxxx. Artur Șpak urma să

dispună de o procură/mandat special, or, din împuternicirile enumerate în procura nr. 1815 din 14 mai 2015, rezultă că aceasta poartă un caracter general. Reprezentanții SRL „Dever” au cunoscut sau cel puțin aveau posibilitatea să se documenteze că unicul administrator și fondator al SRL „Sudpes” este Tamara Arsenii, cu care urmau și să negocieze condițiile creării unei societăți civile și care dispune de drept de semnătură și ștampila nr. 1 care urma a fi aplicată pe așa gen de contracte.

Reclamantul a opinat că numirea contractului semnat la 25 mai 2015 „contract complex de antrepriză și investiții”, a fost efectuată în mod intenționat de către părțile semnatare, pentru a-i da un aspect legal presupuselor împuterniciri ale lui Artur Șpak și a induce în eroare registratorul ÎS „Cadastru”, care a notat în Registrul bunurilor imobile contractul de formare a societății civile, anexând procura nr. 1815 din 14 mai 2015, în conținutul căreia este prevăzută în calitate de împuternicire semnarea unor contracte de antrepriză, dar în nici într-un caz a celui de societate civilă. Totodată, a considerat că aceste acțiuni vorbesc despre scopul înțelegerii dolosive și cu rea-voință avute între părți pentru obținerea beneficiilor cu cauzarea prejudiciilor excepțional de mari SRL „Sudpes” prin faptul că a fost deposedată de dreptul de a poseda și a folosi după bunul său plac lotul de pământ cu suprafața de 0.10 ha din str. xxxxx; obligată să achite suma de 300000 de euro, în calitate de cotă-parte în capitalul social; înlăturarea de la administrarea și reprezentarea societății civile create ilegal. La fel, a precizat că unica activitate care îi asigură existența, este prestarea serviciilor de parcare auto în perimetrul lotului de pământ din str. xxxxx. mun. Chișinău, iar prin contractul contestat a fost limitat și care nu-i permite să-și asume astfel de angajamente financiare, achitarea sumei de 300000 de euro, fiind imposibil de realizat.

Reclamantul a afirmat că așa numitul contract complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015 contravine art. 1340 Cod civil, din motiv că contractul de societate civilă trebuie să aibă un obiect licit, constituit în interesul comun al asociaților. La negocierile și semnarea contractului contestat, despre voința și interesele unicului fondator și administrator al SRL „Sudpes”, Tamarei Arsenii, nu se poate discuta, în situația în care nici nu a fost întrebată despre dorința de a se asocia cu SRL „Dever” pentru a crea o societate civilă. Totul, s-a efectuat pe ascuns, iar prevederile contractului contravin interesului întreprinderii. De asemenea, în contractul contestat nici nu se conțin clauze referitoare la cotele clare în procente ale câștigului pentru fiecare asociat în parte, ceea ce contravine art. 1341 alin. (2) lit. d) Cod civil, doar fiind stipulată obligația SRL „Sudpes” de a achita suma excepțional de mare în calitate de cotă în capitalul social, care în mod evident că întreprinderea nu a avut și nici nu va avea posibilitate să le achite, pe motiv că activitatea economică desfășurată nu-i asigură așa venituri din activitatea unei singure parcări auto. Toate acestea s-au făcut cu un singur scop din partea părților de a crea SRL „Sudpes” o datorie contractuală și a o lipsi de toate drepturile asupra terenului. În schimb SRL „Dever” va construi pe terenul indicat, blocuri de locuit a căror spații le va realiza și va obține de una singură tot venitul.

Reclamantul a declarat că reprezentanții SRL „Dever” cunoșteau că Artur Șpak, conform împuternicirilor stipulate în procura nr. 1815 din 14 mai 2015, nu era în drept să negocieze și să semneze contract de societate civilă. Mai mult, nu au încercat atât pînă la semnare, cât și după semnarea contractului, să aibă o întrevvedere

cu administratorul SRL „Sudpes”. Or, acest comportament indică la înțelegerile dolosive și cu rea-voință dintre părți, îndreptate împotriva drepturilor și intereselor legitime ale SRL „Sudpes”. Faptul că Artur Șpak dispunea de o procură, aceasta nu este o circumstanță ce i-ar îndreptăți pe cei de la SRL „Dever” de a nu solicita și voința administratorului SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, exprimată în modul și în condițiile legii la încheierea contractului contestat.

Concomitent a remarcat că în contextul prevederilor art. 49 alin. (1) lit. h), k), m) al Legii nr. 135 din 14 iunie 2007 cu privire la societățile cu răspundere limitată, adoptarea hotărârii privind repartizarea între asociați a profitului net; aprobarea mărimii și modului de formare a fondurilor societății; aprobarea în prealabil a încheierii contractelor prin care societatea transmite proprietatea sau cedează, cu titlu gratuit, drepturi unor terți, inclusiv asociaților, ține de competența exclusivă a adunării generale, care în cazul dat nu s-a desfășurat, din motiv că contractul a fost încheiat în mod dolosiv și semnat de o persoană, în calitate de reprezentant al SRL „Sudpes”, fără a avea împuternicirile respective. Aceste împuterniciri poartă un caracter de dispoziție, pentru delegarea cărora este necesar un mandat/procură special. Imediat, ce de către administrator s-a aflat despre existența contractului de antrepriză și investiții din 25 mai 2015, notat la 12 octombrie 2015 în Registrul bunurilor imobile, în adresa administratorului SRL „Dever”, Vasile Rușescu, a fost expediată o notificare, care a fost recepționată contra semnătură la 19 mai 2016, prin care s-a solicitat de comun acord și pe cale extrajudiciară de a fi reziliat contractul și dizolvată societatea civilă formată, dar fără nici un rezultat.

La 28 februarie 2017, SRL „Sudpes” a depus cerere de chemare în judecată concretizată, solicitând declararea nulității contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever”, ca fiind încheiat în urma unei înțelegeri dolosive între părți, cu încălcarea limitei împuternicirilor de care dispunea Artur Șpak, în calitate de reprezentant pe bază de procură eliberată de SRL „Sudpes”, radierea din Registrul bunurilor imobile a notării contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxxxx din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever” și încasarea cheltuielilor de judecată.

În cererea de concretizare, cu referire la prevederile din contract ce vizează obiectul acestuia, reclamantul a menționat că părțile prin semnarea acestuia s-au asociat și au creat o societate civilă, asumându-și reciproc obligațiuni de a contribui la crearea patrimoniului social prin contribuții în natură, mijloace bănești, inclusiv prin drepturi patrimoniale, după cum urmează: SRL „Dever”, „asociatul nr. 1”, în baza pct. 5.4.1; 5.4.3; 5.4.5 ale contractului a devenit responsabil de îndeplinirea tuturor lucrărilor de construcție a edificiului nou, contribuind în acest sens cu utilaje specializate, materiale, servicii și mijloace bănești necesare pentru construcția complexului locativ, conform devizului de cheltuieli aprobat în modelul stabilit; SRL „Sudpes”, „asociatul nr. 2”, în baza pct. pct. 1.1; 5.5.5; 5.5.7 a fost obligată să organizeze și finanțeze din mijloace proprii lucrările de desființare a parcării auto, situată în mun. xxxxx și obligată să semneze toate actele necesare pentru valorificarea proiectului imobiliar investițional. Drept urmare, din momentul semnării contractului de societate civilă din 25 mai 2015, SRL „Sudpes” a transmis dreptul său de arendă asupra lotului de pământ indicat, iar SRL „Dever”, conform pct. 5.4.5, va asigura în continuare administrarea, finanțarea, logistica, supravegherea tehnică și să dispună de proiectul comun. În așa mod a fost înlăturată

SRL „Sudpes” de la administrarea societății civile, fără să cunoască unicul administrator și fondator al societății comerciale.

La fel, a reiterat că prevederile contractuale contravin interesului SRL „Sudpes” în coraport cu ofertele negociate și primite de la alți potențiali reali antreprenori cu care Tamara Arsenii a dus tratative, fiind la moment în imposibilitate să semneze contractul de creare a societății civile respective. Prevederile pct. 3.1 lit. d); 5.1.7; 5.1.9 ale contractului de investiții și antrepriză contestat atestă că SRL „Dever” nici nu dispune de capacitate financiară de a realiza construcția blocurilor de locuit pe terenul din xxxxxx. Aceasta presupune că persoanele responsabile din cadrul SRL „Dever” sunt în căutarea unui investitor, jucând rolul de intermediar dintre SRL „Sudpes” și altă companie în construcție, urmând scopul de a obține în mod nejustificat foloase financiare în detrimentul interesului SRL „Sudpes”, care a primit deja oferte de la alte companii în construcții cu mult mai avantajoase și sigure și real de a fi executate.

De asemenea, a precizat că anumite acțiuni în realizarea contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, de către părți nu s-au efectuat. Or, nu dispune de anumite informații sau/și documente contabile justificative ce ar demonstra contrariul, iar terenul este folosit în calitate de parcare auto.

Prin hotărârea din 23 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Sudpes” și s-a anulat contractul complex de investiții și antrepriză nr. xxxxx din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever”, notat în Registrul bunurilor imobile la data de 12 octombrie 2015 cu numărul ; s-a dispus radierea din Registrul bunurilor imobile a înregistrării efectuate sub formă de notare la data de 12 octombrie 2015 cu numărul xxxxxx a contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxxxx din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever”; s-a încasat în mod solidar de la SRL „Dever” și Artur Șpak în beneficiul SRL „Sudpes” suma de 110 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-au respins cererile de apel depuse de SRL „Dever” și Artur Șpak și s-a menținut hotărârea din 23 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central.

La 19 iunie 2019, Artur Șpak a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului s-a invocat că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel sunt neîntemeiate și pasibile de casare în temeiul prevederilor art. 432 alin. (2), lit. d) și alin. (4) din Codul de procedură civilă. Instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Din aprecierile instanței de apel, redate în actul judecătoresc, s-a constatat că o circumstanță importantă invocată în favoarea nulității contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015 este faptul că acest contract este „de facto” un veritabil contract de societate civilă, în cadrul căruia SRL „Sudpes” a transmis dreptul său de arendă asupra terenului cu numărul cadastral xxxx, situat în xxxxxxxx. Proprietarul acestui teren conform contractului de arendă funciară nr. xxxxx din 17 iulie 2000 este Primăria mun. Chișinău și cu referire la art. 1929 Cod civil, în situația în care SRL „Sudpes” a dispus de un bun imobil asupra căruia nu avea dreptul de a-

l transmite ca aport social la crearea unei societăți civile, prin urmare în acest proces urma să fie atrasă și Primăria mun. Chișinău, ca proprietar al terenului care este obiectul acestui litigiu.

Totodată, a declarat că comiterea altor încălcări, aprecierea arbitrară a probelor, a dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale. Or, atât la examinarea în fond, cât și în ordine de apel a cauzei, atât instanța de fond, cât și cea de apel au apreciat arbitrar probele anexate la materialele cauzei și nu au elucidat pe deplin toate circumstanțele de fapt invocate. Instanța de apel nu a luat în considerare că în contractul complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, notat la cadastru, nu se face referire la părți prin sintagmele: „asociatul nr. 1” și „asociatul nr. 2”, însă intimatul în conținutul cererii de chemare în judecată face referire cu totul la alt contract, care, de fapt, era unul din modelele de contracte semnate de reprezentantul SRL „Sudpes”, Artur Șpak și SRL „Dever” și transmise spre aprobare către administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii în luna mai 2015, menționând în acest sens pct. 2 din hotărârea din 23 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Cu referire la cererea concretizată depusă, instanțele ierarhic inferioare nu au luat în considerare următoarele circumstanțe importante ce urmau a fi elucidate și anume: Tamara Arsenii a afirmat că a luat cunoștință de contractul complex de antrepriză și investiții după ce s-a adresat la reprezentanții Primăriei mun. Chișinău; cum a fost posibil ca în cererea de chemare în judecată să se facă referire la un alt contract decât cel notat în Registrul bunurilor imobile și anexat la cererea de eliberare a certificatului de urbanism depusă de Tamara Arsenii în data de 13 iunie 2015. Or, Tamara Arsenii, prin declarațiile sale contradictorii, încearcă să inducă în eroare instanța de judecată și să ascundă că era la curent cu orice acțiune întreprinsă în calitate de reprezentant al SRL „Sudpes”, precum și că contractul la care a făcut referire în conținutul cererii de chemare în judecată depusă în 04 octombrie 2016, a fost de fapt unul din numeroasele exemplare de contracte-maculatoare, care fusese transmise către administratorul SRL „Sudpes” spre aprobare.

Recurentul a indicat că în baza art. 60 alin. (2¹) Cod de procedură civilă, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbatere judiciară, reclamantul este în drept să modifice temeiul sau obiectul acțiunii. În acest sens, în cazul în care în cererea de chemare în judecată din 04 octombrie 2016, SRL „Sudpes” face referire la un contract care nu a fost obiectul acțiunii judecate și ulterior în data de 28 februarie 2016, modifică obiectul acțiunii, se poate indica la depășirea termenului de prescripție prevăzut în art. 231 alin. (2) Cod civil, conform căruia cererea de anulare, în cazul prevăzut la alin. (1), poate fi depusă în termen de un an de la data la care cel interesat a aflat sau trebuia să afle despre încheierea actului juridic.

De asemenea, a afirmat că în cadrul procesului de judecată în instanța de fond, de către administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii și reprezentantul, avocatul Andrei Mațco, sunt date explicații contradictorii cu privire la momentul de timp în care a luat cunoștință de contractul nr. xxxx din 25 mai 2015. În pct. 7 al hotărârii din 23 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, este menționat că în cadrul ședințelor de judecată Tamara Arsenii a explicat că primul contract l-a primit de la Artur Șpak în două exemplare în luna mai 2016 și contractul notat la cadastru, l-a obținut de la reprezentantul SRL „Dever”. Astfel, argumentul reprezentantului SRL „Sudpes” că a aflat despre contractul încheiat la 25 mai 2015 abia la finele lunii mai

2016, când s-a interesat la Primăria mun. Chișinău despre posibilitatea prelungirii contractului de arendă, nu corespunde realității și a fost combătut prin probele prezentate la dosar, cât și prin declarațiile evazive și contradictorii ale reprezentantului SRL „Sudes”, Tamara Arsenii.

Conform art. 252 alin. (1), (2) Cod civil, procura este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanți. Procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autenticată notarial. La caz, s-a stabilit cu certitudine că la 14 mai 2015 SRL „Sudpes”, în persoana administratorului Tamara Arsenii, a întocmit o procură autenticată de către notarul public Elena Mocanu, prin care a fost împuternicit să reprezinte interesele societății SRL „Sudpes”, în fața tuturor organelor și organizațiilor competente ale Republicii Moldova, în relații cu persoane juridice și fizice în vederea încheierii contractelor de antrepriză, a contractelor de prestare serviciilor necesare pentru edificarea construcției situate pe adresa: mun. Chișinău, xxxxx. Prin urmare, invocarea nulității relative a contractului nr. xxxxx din 25 mai 2015 încheiat de către Artur Șpak, în numele SRL „Sudpes” cu SRL „Dever”, din motiv că acest contract a fost încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor acordate în baza procurii nr. 1815 din 14 mai 2015, este neîntemeiată și nu urmează a fi luată în considerare de către instanță.

Prin prisma prevederilor art. 725 alin. (2) Cod Civil, art. 726 Cod Civil, a declarat că până la încheierea contractului nr. xxxx din 25 mai 2015, administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, a manifestat un comportament ce exprima intenția de a comercializa terenul de 0,10 ha deținut pe xxxxx, în acest sens a menționat: anunțul de vîndere a terenului publicat pe www.999.md; antecontractul încheiat cu SRL „Basconslux”, împuternicirile acordate lui Artur Șpak; depunerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism la 16 iunie 2015; depunerea cererii de autorizare desființare a parcării auto; explicațiile date în cadrul proceselor de judecată unde a afirmat că a avut intenția de a încheia contract de societate civilă, precum că a avut o ofertă mai bună și a identificat o ofertă mai avantajoasă și la un preț mai redus pe piață și asta a determinat-o să solicite nulitatea contractului complex de antrepriză și investiții. Toate acestea denotă intenția de a-și onora obligațiunile contractuale prevăzute în contractul nr. xxxx din 25 mai 2015, intenție care a existat până în momentul în care a obținut certificatul de urbanism în februarie 2016. Prin urmare, nu se poate discuta despre o încălcare a limitei împuternicirilor prin prisma art. 226 Cod civil, or, la caz, nu a făcut decît să materializeze intenția administratorului SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, de a edifica construcții pe terenul deținut cu drept de arendă.

La 24 iunie 2019, SRL „Dever” a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, încasarea de la intimat a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat că nu este de acord cu soluția instanței de apel și nici a instanței de fond, pe care le consideră neîntemeiate, emise cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

Cu referire la prevederile art. 373 alin.(1), (2), (4) Cod de procedură civilă, limitele judecării apelului, art. 432 alin. (1), (2) lit. a), b), c), alin. (4) Cod de procedură civilă, recurentul a considerat că hotărârile contestate sunt unilateral

bazate pe poziția reclamantului/intimat și corespund opiniei acestuia din cererea de chemare în judecată, iar decizia din 27 martie 2019 este o preluare a opiniei și argumentelor fără consistență ale instanței de fond. Astfel, au fost aplicate eronat și încălcate grav normele de drept material ce au dus la soluționarea greșită a cauzei, au fost apreciate arbitrar probele din dosar, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale, în speță ale SRL „Dever”, care a mizat pe examinarea exhaustivă și plenipotențială a cauzei, exclusiv în baza CEDO, ceea ce nu s-a întâmplat.

Întru combaterea prin prisma probelor la dosar a afirmațiilor din decizia instanței de apel, care, în opinia sa, implicit vor răspunde întrebărilor și obiecțiilor părților, însă ignorate de instanță, recurentul a redat cronologia evenimentelor, circumstanțelor și împrejurărilor ale cauzei. În acest sens, a indicat că în toamna anului 2014, administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, a publicat pe site-ul www.999.md anunțul de vânzare (comercializare) a terenului de 0,10 ha deținut pe xxxxx, mun. Chișinău, în acest scop chiar a încheiat și antecontract cu SRL „Basconslux”, însă ultimul a renunțat de la tranzacție pentru că terenul era deținut de SRL „Sudpes”, în arendă de la Primăria mun. Chișinău și nu deținea certificat de urbanism pentru a vedea potențialul construcției. În luna mai 2015, la sediul SRL „Dever” s-a prezentat reprezentantul SRL „Sudpes”, Artur Șpak, cu oferta de construire pe lotul de pământ de 10 ari deținut de SRL „Sudpes”, amplasat în mun. Chișinău, xxxxx, a câtorva blocuri locative cu multe etaje. SRL „Sudpes” nu era disponibil să investească în construcția blocurilor, respectiv SRL „Dever” în calitate de constructor de clădiri și sisteme inginerești civile, urma să execute lucrările de antrepriză și totodată să investească în construcția blocurilor sursele sale financiare. După un șir de negocieri, schimb de proiecte de acte juridice în vederea realizării cerințelor SRL „Sudpes”, ambele părți au ajuns la un consens. Drept urmare, la 25 mai 2015 între SRL „Sudpes” și SRL „Dever” a fost semnat contractul complex de investiții și antrepriză, nr. 01/2015, care a fost prezentat de ambele părți spre înregistrare la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău în Registrul Bunurilor Imobile. În baza acestui contract, SRL „Dever” a început a investi și a finanțat practic toate actele necesare obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare. La 15 iunie 2015, SRL „Sudpes” a depus la Direcția generală urbanism și relații funciare a Consiliului mun. Chișinău cererea cu număr de intrare xxxxx0, pentru eliberarea Certificatului de urbanism, la cerere anexând copia Extrasului din Registrul de stat al persoanei juridice SRL „Sudpes”, copia buletinului de identitate al administratorului SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii. La 29 iunie 2015, Direcția generală arhitectură și urbanism și relații funciare a expediat în adresa SRL „Sudpes” scrisoarea cu nr. 21/3560, prin care Tamara Arsenii este informată, că pentru posibilitatea examinării cererii cu privire la eliberarea certificatului de urbanism este necesar să fie prezentat PUD-ul (Plan urbanistic de detaliu) aprobat în modul stabilit. Tamara Arsenii i-a transmis această scrisoare cu nr. 21/3560 lui Artur Șpak pentru ca ultimul să o transmită SRL „Dever”, or conform contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxxx din 25 mai 2015, cheltuielile pentru elaborarea PUD-ului urmau a fi efectuate de SRL „Dever”. Astfel, a solicitat Institutului de Stat de Proiectări „Ruralproiect” elaborarea: a) planului general al obiectivului, coordonat cu ÎM „Chișinăuproiect”; b) schița nouă de proiect a obiectivului acceptată de părți; c) planul urbanistic de detaliu (PUD-ul), prezentat spre aprobare. Toate aceste acte

comandate, au fost transmise SRL „Sudpes”, pe parcursul anului 2015, pentru prezentarea lor ulterioară Primăriei mun. Chișinău pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare. Cheltuielile pentru elaborarea lor sunt incluse în componența lucrărilor de proiectare a două blocuri locative cu obiective de menire social-culturală și parcare subterană din str. xxxxxx, executate în baza contractului nr. 01 din 10 februarie 2016, semnat între SRL „Dever” și Institutul de Stat de Proiectări „Ruralproiect”, suma constituind 540844,00 de lei. La 17 februarie 2016, Tamara Arsenii personal a primit originalul certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 59/16 din 15 februarie 2016, conform semnăturii aplicată pe verso, în care era indicat contractul de investiții și antrepriză nr. xxxx din 25 mai 2015.

Recurentul a afirmat că lotul de teren cu număr cadastral xxxx situat pe adresa: mun. Chișinău, xxxxx, cu suprafața de 0,1 ha, este deținut de SRL „Sudpes” cu drept de arendă, în temeiul contractului de arendă funciară nr. xxxxx, încheiat cu Primăria mun. Chișinău la 17 iulie 2000, cu acordurile adiționale ulterioare. Proprietar al lotului de pământ cu număr cadastral xxxxx, este Consiliul mun. Chișinău, după caz, Primăria mun. Chișinău, respectiv, nu Tamara Arsenii, însă Consiliul mun. Chișinău (Primăria mun. Chișinău), urma să elibereze procură în vederea valorificării terenului proprietate a Consiliului mun. Chișinău (Primăria mun. Chișinău). Litigiul a fost examinat prin prisma încălcării drepturilor SRL „Sudpes” și a administratorului acesteia Tamara Arsenii, însă a fost ignorat adevăratul proprietar cu dreptul unipersonal de valorificare a terenului, acesta fiind Consiliul mun. Chișinău, care nu a fost antrenat în proces. Unicul care este în drept de a negocia și semna contractul de valorificare prin schimbare a destinației și modului de folosință a terenului este Consiliul mun. Chișinău (Primăria mun. Chișinău). În această ordine de idei, examinând litigiul în lipsa antrenării Consiliului mun. Chișinău (Primăriei mun. Chișinău) și anulând (nulitate relativă) contractul complex de investiții și antrepriză nr. xxxxx din 25 mai 2015, instanțele de judecată, de fapt au ignorat fundamental prevederile art. 218 Cod civil, redacția anului 2002. Consiliul mun. Chișinău este unicul în al cărui interes se poate dispune nulitatea relativă a contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxx din 25 mai 2015, însă nu a inițiat o astfel de acțiune și nici nu a fost antrenat în procesul în curs de derulare. În situația creată, incontestabil, instanțele de judecată au examinat litigiul și s-au pronunțat asupra drepturilor unei persoane neantrenate în proces. În lipsa unei acțiuni distincte în justiție a Consiliului mun. Chișinău sau, după caz, a Primăriei mun. Chișinău, instanțele de judecată erau în drept de a examina cauza privind declararea nulității relative a contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxx din 25 mai 2015 doar prin atragerea în proces a Primăriei mun. Chișinău, în calitate de intervenient principal de partea reclamantului, pentru a constata existența sau inexistența unui raport juridic afectat de nulitate relativă. Dacă Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, nu a intentat proces civil care revendică apărarea unui drept al său, nu există nici premise de a examina legalitatea contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxx din 25 mai 2015 prin prisma nulității relative, în caz contrar, instanța de fond și de apel ar fi recunoscut nulitatea absolută a acestuia, pe motiv că o poate invoca din oficiu, or, nulitatea relativă nu a fost invocată de Consiliul mun. Chișinău (Primăria mun. Chișinău) și nu poate fi invocată nici de instanța de judecată din oficiu. Fiind de altă opinie, instanța de fond și de apel au considerat că intervenirea proprietarului lotului, Consiliul mun. Chișinău,

Primăria mun. Chișinău, nu este necesară, deși, drepturile acestuia se îngerează de terți și se încalcă prin valorificarea proprietății municipale în lipsa consimțământului acesteia. Mai mult, instanțele de judecată au decis că drepturile Consiliului mun. Chișinău în general nu sunt afectate, în caz contrar, în temeiul art. 65 Cod de procedură civilă, instanțele de judecată cel puțin ar fi înștiințat Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, despre litigiul în derulare. Din motivul dat, cu vehemență se impune rejudecarea cauzei, pentru a fi posibilă repararea erorilor procedurale comise de instanțele de judecată prin dispunerea atragerii în proces a Consiliul mun. Chișinău, după caz și a Primăriei mun. Chișinău, care poate avea loc doar în instanța de fond.

De asemenea, recurentul a indicat că instanța de fond și de apel, intrând în esența litigiului și a problemei abordate, au ignorat suplimentar și prevederile art. 218 alin. (2)-(4) Cod civil. Or, la 19 mai 2016, Tamara Arsenii a expediat în adresa SRL „Dever”, Vasile Rușescu, notificare prin care a solicitat de comun acord și pe cale extrajudiciară de a rezilia contractul din 25 mai 2015. Respectiv, ipotetic spus, chiar dacă Tamara Arsenii nu a acordat împuteniciri lui Artur Șpak de a semna contractul din 25 mai 2015, Tamara Arsenii personal și-a exteriorizat voința de a confirma actul juridic, a cunoscut despre acest contract perfect valabil, l-a recunoscut ca valabil, a conștientizat consecințele încheierii și acceptării efectelor acestui contract și chiar l-a executat, or, a ridicat personal certificatul de urbanism de la Primăria mun. Chișinău, încă în luna februarie 2016, emis în baza acțiunii acestui contract din 25 mai 2015 și l-a dus la Institutul de Proiectări, pentru finalizarea proiectului de execuție, care a fost comandat și achitat nu de Tamara Arsenii și nu de SRL „Sudpes”, dar exclusiv de către SRL „Dever”. Răspunsul Institutului de Stat de Proiectări „Ruralproiect” nr. 106 din 26 decembrie 2017 confirmă că Tamara Arsenii s-a interesat de mersul și termenii proiectării. În atare circumstanțe nu corespund adevărului afirmațiile Tamarei Arsenii precum că a aflat despre contractul din 25 mai 2015 și despre existența SRL „Dever” în calitate de investitor-antreprenor, abia în luna mai-iunie 2016. Or, ulterior primirii certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 59/16 din 15 februarie 2016, a expediat în adresa SRL „Dever”, notificare prin care a solicitat rezilierea contractului din 25 mai 2015, accentuând că Tamara Arsenii nu a solicitat nulitatea, ci rezilierea contractului din 25 mai 2015, care se poate produce doar în cazul unui contract valabil, în curs de realizare, după acceptarea efectelor acestuia de către ambele părți și asupra ambelor părți. Tamara Arsenii, personal, în instanța de judecată a declarat că unicul motiv pentru care a cerut nulitatea contractului din 25 mai 2015, după ce a primit la 17 februarie 2016 originalul certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 59/16 din 15 februarie 2016, este acel fapt că a organizat o licitație ascunsă între companiile de construcții din Chișinău și a primit o ofertă mai avantajoasă pentru valorificarea lotului de pământ în litigiu, motiv pentru care a dorit să rezilieze contractul, pentru a semna alt contract cu alt antreprenor. Circumstanțele date au fost învederate atât în cererea de apel, cât și în referință și în pledoarii, însă care au fost intenționat și pătinitor ignorate de instanțele de judecată. Astfel, se confirmă suplimentar că instanța de fond și instanța de apel au examinat unilateral doar poziția reclamantului, deoarece conținutul deducerilor instanțelor de judecată este bazată doar pe afirmațiile reclamantului, fiind ignorate integral afirmațiile părților, deși afirmațiile ambelor părți au forța juridică și probatorie egală până la proba contrară. Instanțele

de judecată nu au indicat care sunt probele în susținerea afirmațiilor administratorului SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii precum că contractul din 25 mai 2015 este unul nul, deoarece este încheiat dolosiv și care sunt probele care combat afirmațiile SRL „Dever” precum că s-a comportat cu bună-credință la încheierea și executarea contractului din 25 mai 2015 și că acțiunile lui Artur Șpak de valorificare a lotului de pământ vin în contradicție cu scopurile SRL „Sudpes” dacă nu dorea valorificarea terenului, și că adevăratul motiv al inițierii acțiunii nu este obținerea de către Tamara Arsenii a unor oferte mai avantajoase pentru valorificarea lotului de pământ în litigiu, așa cum a invocat direct în acțiune, dar este pretinsul comportament dolosiv al lui Artur Șpak și SRL „Dever”.

Recurentul a opinat că instanțele de judecată urmau obligatoriu să analizeze importanța motivelor, circumstanțelor și cauzei reale și adevărate care au condiționat înaintarea de către Tamara Arsenii a cererii de chemare în judecată privind recunoașterea nulității relative a contractului din 25 mai 2015. Or, instanțelor de judecată le revine o deosebită atenție de a determina raportul material-litigios dintre părți întru constatarea corectă a specificului obiectului acțiunii civile și temeiului acesteia. Subsecvent identificării raporturilor dintre părți, instanța de judecată urmează să stabilească obiectul probațiunii în cauza dedusă judecătii, circumstanță care presupune în sine conturarea faptelor juridice, prin care se justifică pretențiile și obiecțiile părților și fără de care este imposibilă soluționarea justă a litigiului. Importanță decisivă în vederea stabilirii caracterului raportului juridic dintre părți, legii aplicabile soluționării cauzei, determinării circumstanțelor decisive și importante pentru soluționarea justă a cauzei, aprecierea probelor și admisibilitatea acțiunii, este prevăzută expres de art. 240 Cod de procedură civilă. De altfel, anterior a fost menționat adevăratul motiv pentru care s-a solicitat nulitatea contractului, acesta fiind ofertă mai avantajoasă pentru valorificarea lotului în litigiu și astfel caracterul raportului juridic dintre părți nu poate fi cel constatat de instanța de judecată privind comportamentul dolosiv al părților la încheierea contractului din 25 mai 2015. Respectiv, instanța de judecată a dedus eronat caracterul raporturilor juridice între părți și a soluționat cauza prin prisma unei legi străine cauzei. Instanțele de judecată urmau să aprecieze critic afirmațiile reclamantului la capitolul motivelor și temeiurilor declarării nulității relative a contractului din 25 mai 2015 prin prisma dolosivității, or, adevăratul motiv al înaintării acțiunii în anulare relativă a contractului din 25 mai 2015, este de fapt cel că Tamara Arsenii a primit o ofertă mai avantajoasă pentru valorificarea lotului în litigiu. Deși, Tamara Arsenii personal a indicat că ”prevederile contractuale contravin interesului SRL „Sudpes” în coraport cu ofertele negociate și primite de la alți potențiali reali antreprenori cu care a dus tratative, fiind la moment în imposibilitate să semneze contractul de creare a societății civile respective” și afirmația precum că: „SRL „Sudpes” a primit deja oferte de la alte companii în construcții, cu mult mai avantajoase și sigure și reale de a fi executate”, instanțele de judecată nu indică la motivul real al înaintării acțiunii în anulare relativă a contractului din 25 mai 2015, care este cu totul altul decât cel invocat de comportament dolosiv. Adică, instanța de judecată a ignorat afirmațiile precum că contractul din 25 mai 2015 este perfect valabil, dar nu-i convine oferta de preț a valorificării și totodată instanța admite peste termen, acțiunea, pe alte motive - false, precum că există comportament dolosiv în acțiunile SRL „Dever” SRL la încheierea contractului din 25 mai 2015. Respectiv, prin prisma determinării

circumstanțelor importante și unicele adevărate ale pricinii, precum că Tamara Arsenii a primit o ofertă mai avantajoasă pentru valorificarea terenului în litigiu, instanța urma să respingă acțiunea pentru că temeiul invocat de reclamantă în vederea anulării contractului din 25 mai 2015 precum că există comportament dolosiv al SRL „Dever”, este unul vădit insinuat, neadevărat, neveridic și fals. Or, existența ofertei mai avantajoasă pentru valorificarea lotului de pământ, apărut după încheierea contractului din 25 mai 2015 și după obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare, în baza acțiunii acestui contract din 25 mai 2015, nu poate constitui temei de anulare relativă a contractului din 25 mai 2015. Concluziile instanței de apel și de fond la capitolul analizei acțiunii prin prisma adevăratului motiv al înaintării acțiunii despre primirea ofertei mai avantajoase pentru valorificarea lotului de pământ, indubitabil lipsesc. Deși, instanța ar trebui să fie imparțială, asigurând în condițiile art. 22 și 26 Cod de procedură civilă, egalitatea în fața legii și a justiției, hotărârea instanței de fond și decizia instanței de apel, la caz, demonstrează contrariul, fapt ce condiționează admiterea recursului și casarea acestor acte judecătorești ilegale.

Recurentul a afirmat că instanța de apel și-a depășit vădit împuternicirile și practic a emis o hotărâre arbitrară de admitere a acțiunii bazată pe concluzii care legal nu puteau rezulta din examinarea prezentului litigiu și nu rezultă din speța în cauză, pentru că a dedus concluziile de respingere a acțiunii în baza intervenției judiciare directe în valabilitatea și interpretarea clauzelor contractului complex de investiții și antrepriză nrxxxx din 25 mai 2015. Or, cerință privind analiza și interpretarea clauzelor contractului dat nu a fost înaintată instanței. Respectiv, instanța de judecată nu era în drept să analizeze și să examineze samavolnic, oportunitatea, interpretarea și extinderea clauzelor contractului nr. xxxx din 25 mai 2015 după bunul său plac, deoarece în condițiile art. 667 alin. (1) Cod civil părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările și condiționările trebuie reglementate prin lege. Având în vedere prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, legalitatea și temeinicia hotărârii coroborat cu art. 240 Cod de procedură civilă, limitele pretențiilor, recurentul a reiterat că nu au fost înaintate pretenții privind analiza, interpretarea și verificarea clauzelor contractului nr. xxxxx din 25 mai 2015, însă doar a solicitat constatarea dolosivității părților la faza de semnare a contractului din 25 mai 2015. Iar instanța de judecată, depășind întinderea pretențiilor înaintate, le-a extins ilegal pentru a deduce concluzii necesare unei eventuale admiteri a acțiunii, însă instanța de judecată nu a luat în calcul că s-a solicitat declararea nulității relative a contractului din 25 mai 2015, pe care instanța nu o poate invoca, extinde sau deduce în alt mod din oficiu, fiind ghidată strict de limitele pretențiilor înaintate de reclamant. Toate cele invocate supra denotă încălcarea dreptului la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care prezumă dreptul la o hotărâre și decizie motivată și să răspundă în mod sigur și expres numai la cerințele acțiunii și obiecțiile formulate anume asupra cerințelor acțiunii. Obiecțiile formulate de către părți asupra cerințelor ce nu formulează obiectul acțiunii, nu trebuie să stea la baza respingerii apelului și admiterii cerințelor acțiunii pe rol. Conform art.17

CEDO, nici o dispoziție din Convenție nu poate fi interpretată ca autorizând unui stat, unui grup sau unui individ, un drept oarecare de a desfășura o activitate sau de a îndeplini un act ce urmărește distrugerea drepturilor sau libertăților recunoscute de Convenție, sau de a aduce limitări acestor drepturi și libertăți, decât cele prevăzute de această Convenție.

Totodată, a opinat că depășirea împuternicirilor și atribuțiilor persistă și la capitolul examinării samavolnice a unui alt act juridic, procura din 14 mai 2015, ce nu este obiect al litigiului și nu a fost contestat în procedură judiciară. Or, hotărârea de admitere a acțiunii, a avut la bază intervenția judiciară directă în valabilitatea și interpretarea întinderii împuternicirilor procurii din 14 mai 2015, deși, instanței nu i-au fost formulate cerințe de verificare a valabilității și analizei împuternicirilor acordate lui Artur Șpak. Respectiv, instanța de judecată nu era în drept să analizeze și să examineze samavolnic, oportunitatea, interpretarea și extinderea procurii eliberată pe numele lui Artur Șpak în raport cu cerința de verificare a comportamentului dolosiv al părților la faza de încheiere a contractului din 25 mai 2015. Or, sunt totalmente ilegale constatările instanței de apel, bazate pe interpretarea împuternicirilor acestei procuri nr. 1815 din 14 mai 2015 în vederea anulării relative a contractului de investiție și antrepriză din 25 mai 2015, pe temei de dolosivitate în situația în care procura din 14 mai 2015 este perfect valabilă, iar pretenție distinctă înaintată de reclamant, de anulare a contractului de investiție și antrepriză din 25 mai 2015, pe temei de încheiere în lipsă de împuterniciri a lui Artur Șpak, nu a fost înaintată. Cu referire la prevederile art. 245 alin.(1), (2) Cod civil, a considerat ilegale constatările instanței de fond și de apel, în vederea anulării relative a contractului de investiție și antrepriză din 25 mai 2015, bazate pe lipsă de împuterniciri a reprezentantului în cazul în care contractul contestat a fost recunoscut, acceptat și executat de ambele părți. Chiar dacă s-ar presupune existența depășirii împuternicirilor, actele anexate la dosar, acțiunile întreprinse de administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, dar și declarațiile din cadrul procesului, temeinic și vădit demonstrează acceptarea valabilității acestui contract de către administratorul SRL „Sudpes”, care în condițiile art. 249 Cod civil, produce efecte pentru reprezentat, deoarece actul juridic poate fi confirmat atât expres, cât și prin acțiuni concludente. În acest sens, au fost enumerate acțiunile administratorului SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii și anume cererea de reziliere, declarația personală în instanță etc.

Recurentul a declarat că decizia instanței de apel este în contradicție cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă și art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, fiind una nemotivată, iar concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul existent la dosar, precum și normelor de drept ce reglementează acest aspect. Instanța de apel nu a verificat, în limitele acțiunii, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în prima instanță, prin urmare, decizia instanței de apel este nemotivată.

Cu referire la art. 252 alin. (1), (2) Cod civil, a precizat faptul că procura a fost autentificată notarial și indispensabil se demonstrează că Tamara Arsenii a acordat drepturi de a încheia acte autentice (translativ de proprietate) în lipsa sa, or, nu ar

fi perfectat intenționat în acest scop ștampila întreprinderii nr. 2 și nu ar fi autentificat procura notarial.

Instanțele de judecată au reținut că au avut loc înțelegeri dolosive dintre Artur Șpak, în calitate de reprezentant al SRL „Sudpes”, pe de o parte și reprezentanții SRL „Dever”, însă au ignorat însăși afirmațiile Tamarei Arsenii atât din cererea de chemare în judecată, cât și pe parcursul examinării cauzei, conform cărora voința sa coincide integral cu acțiunile și realizările lui Artur Șpak, nefiind de acord doar cu suma din contract ce-i revine, fapt ce prezumă că reprezentantul a încheiat actul legal, dar în condiții nefavorabile pentru reprezentat, ceea ce exclude apriori aplicabilitatea în speță a prevederilor art. 231 Cod civil în calitate de temei de nulitate a contractului în litigiu.

Referitor la argumentele instanțelor de judecată precum că Artur Șpak urma să dispună de o procură/mandat special, a punctat că procura nr. 1815 din 14 mai 2015 este o procură specială, deoarece este autentificată notarial și permite lui Artur Șpak acte de dispoziție asupra bunurilor din patrimoniul companiei. În cazurile semnării actelor juridice prin reprezentanți, efectele actelor juridice astfel încheiate, se produc în persoana celui reprezentat, dar, din punct de vedere juridic, considerându-se că la încheierea actului a luat parte însuși reprezentatul. Astfel, se prezumă că reprezentatul „Sudpes” SRL însuși a semnat contractul complex de investiții și antrepriză nr. xxxxx din 25 mai 2015 cu SRL „Dever” și respectiv este neîntemeiată poziția primei instanțe, preluată de instanța de apel, privind data la care urma să afle SRL „Sudpes” despre încheierea contractului. O altă circumstanță care nu poate fi ignorată, redată de însuși administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, precum că nu a eliberat lui Artur Șpak procura din 14 mai 2015 până nu s-a asigurat că Artur Șpak a ajuns la o înțelegere cu SRL „Dever”. Faptul dat se confirmă prin explicațiile administratorului SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, care a comunicat instanței că căuta un partener în domeniul construcțiilor, în vederea edificării a două blocuri locative pe acel teren, a plasat anunț pe site-ul „999”. Astfel, a accentuat că Tamara Arsenii a cunoscut și personal dirija negocierea și semnarea contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxx din 25 mai 2015 cu SRL „Dever” din data de 25 mai 2015, însă s-a adresat în instanța de judecată abia la 04 octombrie 2016, adică peste aproximativ 1 an și 6 luni de la data când pretinde că i-a fost încălcat dreptul și i-a apărut dreptul la acțiune. În opinia sa, acțiunea SRL „Sudpes” față de SRL „Dever” SRL, pe lângă faptul că nu este întemeiată, nu are suport și încadrare juridic legală, este și tardivă, motiv pentru care a solicitat admiterea recursului și aplicarea termenului de prescripție.

La fel, a opinat că constatările instanței de fond și de apel sunt ilegale, nefondate și neîntemeiate, impertinente cauzei, deoarece contravin expres condițiilor art. 121, 130 Cod de procedură civilă. Prevederile art. 9 Cod civil stipulează că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-redință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Mai mult, rezultând din prevederile art. 513 Cod civil, permanent și-a exercitat drepturile și a executat obligațiile cu bună-credință, ceea ce nu poate fi spus și despre SRL „Sudpes”.

Totodată, în conformitate cu art. 390 alin. (1) lit. e) Cod de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și

referirea la legea guvernantă. De asemenea concluziile instanței expuse în partea motivată a hotărârii trebuie să coincidă cu circumstanțele pricinii, constatate pe parcursul dezbaterilor judiciare, în caz contrar decizia este lovită de nulitate. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

La 06 august 2019, SRL „Dever” a depus cerere de concretizare și completare a recursului solicitând primirea acesteia, admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii SRL „Sudpes” împotriva SRL „Dever” și Artur Șpak ca fiind neîntemeiată și tardivă, încasarea de la intimat a tuturor cheltuielilor de judecată.

În motivarea acesteia recurentul a indicat că, deși, este de acord cu motivele și temeiurile recursului depus la 24 iunie 2019, însă a considerat oportun de a-l concretiza și completa cu cerința de emitere a unei hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea SRL „Sudpes” împotriva SRL „Dever” și Artur Șpak ca fiind neîntemeiată și tardivă. Or, conținutul recursului, motivele și temeiurile invocate în recursul declarat la 24 iunie 2019, denotă netemeinicia acțiunii înaintate de SRL „Sudpes” împotriva SRL „Dever” și Artur Șpak. Totodată, în recursul înregistrat anterior a solicitat imperativ aplicarea termenului de prescripție.

În conformitate cu prevederile art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 27 martie 2019, iar SRL „Dever” a declarat recurs la 24 iunie 2019.

Materialele cauzei atestă expedierea copie deciziei participanților la proces prin scrisoarea datată cu 15 aprilie 2019, însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către SRL „Dever”. Aici este de precizat că plicul poștal este datat cu 23 aprilie 2019, ca fiind data expedierii (Vol. II, f.d.141). Astfel, recursul declarat la 24 iunie 2019 de către SRL „Dever” este în termen.

Cu referire la recursul declarat de către Artur Șpak, instanța de recurs, de asemenea, îl consideră ca fiind declarat în termen, având în vedere că decizia integrală i-a fost expediată conform scrisorii de însoțire datate cu 15 aprilie 2019, însă lipsesc date despre recepționarea acesteia. Totodată, recurentul a pretins recepționarea deciziei integrale ulterior datei de 23 aprilie 2019. De altfel, art. 389 alin. (6) Cod de procedură civilă prevede că decizia integrală se remite părților în termen de 5 zile de la semnare.

Aici este de remarcat că prin recursul declarat la 03 mai 2019, restituit în conformitate cu art. 438 Cod de procedură civilă, Artur Șpak a menționat că recursul suplimentar îl va depune după recepționarea deciziei integrale, ceea ce confirmă suplimentar poziția recurentului precum că a recepționat decizia ulterior datei de 23 aprilie 2019.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 07 august 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea litigiului dedus judecății, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate de SRL „Dever” și Artur Șpak și va casa integral decizia instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

În conformitate cu art.432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Materialele cauzei atestă, circumstanțe reținute și de instanțele ierarhic inferioare, că la 25 mai 2015 între SRL „Dever”, în persoana lui Vasile Rușescu, în calitate de antreprenor investitor și SRL „Sudpes”, în persoana lui Artur Șpak, care acționa în baza procurii generale nr. 1815 din 14 mai 2015, în calitate de beneficiar, au încheiat contractul de investiții și antrepriză nr. 01/2015, în construcția blocurilor locative cu multe etaje, cu obiective de menire social-culturală din str. xxxxx (Vol.I, f.d.10-15). La 12 octombrie 2015 acest contract a fost notat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” (Vol.I, f.d.10).

Conform pct. 1.1 din contract, beneficiarul, fiind deținătorul terenului cu suprafața de 0,10 ha, din xxxxx, în temeiul contractului de arendă nr. xxxxx din 17 iulie 2000, prelungit și modificat prin acordurile adiționale din 30 decembrie 2013 și 02 martie 2014, va organiza și finanța din mijloace proprii lucrările de desființare (demolare) a parcerii auto, situată în mun.xxxxx, iar antreprenorul investitor va investi mijloace financiare necesare pentru finanțarea lucrărilor de construcție a blocurilor locative cu multe etaje, cu obiective de menire social-culturală, va executa în calitate de antreprenor toate lucrările inclusiv darea lor în exploatare, împărțind între părți foloasele și pierderile (Vol.I, f.d.10).

Colegiul reiterează că textul contractului denotă că Artur Șpak a acționat în calitate de reprezentant al SRL „Sudpes”, în baza procurii nr. 1815 din 14 mai 2015 (Vol.I, f.d.10).

Din procura nr. 1815 din 14 mai 2015, autenticată notarial, dintre împuternicirile acordate de către SRL „Sudpes”, în persona administratorului Tamara Arsenii, lui Artur Șpak, se distinge reprezentarea intereselor societății în fața tuturor organelor și organizațiilor competente ale Republicii Moldova, în relații cu persoane juridice și fizice în vederea încheierilor contractelor de antrepriză, a contractelor de prestare a serviciilor necesare pentru edificarea construcției situate pe adresa: mun.xxxxx (Vol.I, f.d.16).

Totodată, prin actul de anulare din 16 februarie 2016, autenticat notarial, SRL „Sudpes”, în persoana administratorului Tamara Arsenii, a fost anulată procura nr. 1815 din 14 mai 2015, eliberată pe numele lui Artur Șpak (Vol.I, f.d.17).

Prin cererea de chemare în judecată depusă la 04 octombrie 2016 împotriva SRL „Dever”, Artur Șpak, concretizată ulterior prin cererea din 28 februarie 2017, SRL „Sudpes” a solicitat declararea nulității contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever”, ca fiind încheiat în urma unei înțelegeri dolosive între părți, cu încălcarea limitei împuternicirilor de care dispunea Artur Șpak, în calitate de reprezentant pe bază de procură eliberată de SRL „Sudpes”, radierea din Registrul bunurilor imobile a notării contractului complex de investiții și antrepriză nr. xxxx din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever” și încasarea cheltuielilor de judecată (Vol.I, f.d.4-9, 80-84).

Prin decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-au respins cererile de apel depuse de SRL „Dever” și Artur Șpak și s-a menținut hotărârea din 23 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, prin care s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Sudpes” împotriva SRL „Dever” și Artur Șpak (Vol.II, f.d.16, 21-41, 88-107).

Colegiul relevă că instanța de apel, având obligația în temeiul art. 373 alin. (1), (5) Cod de procedură civilă, de a verifica în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiectiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță, precum și de a se pronunța asupra tuturor motivelor invocate în apel, a ignorat aceste obligații la judecarea cauzei în ordine de apel.

Inițial Colegiul reține că instanța de apel, menținând soluția primei instanțe, având în vedere poziția părții reclamante precum că nu l-a împuternicit pe Artur Șpak să negocieze și să semneze un contract de societate civilă, rezervându-și acest drept administratorul, precum și că Artur Șpak a acționat cu depășirea împuternicirilor acordate, iar în opoziție, Artur Șpak a susținut că procura eliberată i-a acordat dreptul de a semna contractul complex de investiții și antrepriză și care nu reprezintă un contract de societate civilă, poziție păstrată și de către SRL „Dever”, precum și lipsa unei înțelegeri dolosive, a conchis că, în esență, contractul complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, este un contract de societate civilă. Or, prin prisma pct. 1.1. din contractul complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015 raportat la art. 1339 Cod civil, instanța de apel a constatat precum că SRL „Sudpes” și SRL „Dever” s-au obligat reciproc să urmărească în comun un scop economic, împărțind între părți foloasele și pierderile, raport care, după natura sa juridică, constituie un veritabil contract de societate civilă care se încadrează în prevederile art. 1339 Cod civil.

La fel, instanța a reținut și aportul ambelor părți ca esența unui contract de societate civilă, adică SRL „Sudpes” contribuie cu terenul, iar SRL „Dever” cu investirea mijloacelor financiare necesare pentru finanțarea lucrărilor de construcție a blocurilor locative.

Astfel, instanța de apel, pornind de la premisa precum că prin încheierea contractului de antrepriză sau de prestări de servicii, împuternicire acordată lui Artur Șpak prin procura nr. 1815 din 14 mai 2015, nu se prevede urmărirea în comun a scopurilor economice, nici împărțirea foloaselor și pierderilor și alte elemente caracteristice contractelor de societate civilă, a concluzionat în speță precum că clauzele contractului contestat sunt specifice unui contract de societate civilă.

Totodată, prin prisma art. 226 Cod civil, având în vedere împuternicirile acordate lui Artur Șpak, a considerat întemeiată acțiunea cu privire la anularea contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, încheiat între SRL „Sudpes” și SRL „Dever”, iar conform art. 231 Cod civil, a conchis asupra înțelegerii dolosive între Artur Șpak și SRL „Dever”.

Cu referire la aceste ipoteze a instanței de apel, preluate de la instanța inferioară, Colegiul menționează că, deși, SRL „Dever” în cererea de apel depusă a pretins că actele anexate la dosar, acțiunile întreprinse de administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, precum și declarațiile din cadrul procesului demonstrează acceptarea valabilității contractului, care în condițiile art. 249 Cod civil produce efecte pentru reprezentat, instanța de apel a lăsat fără răspuns acest argument.

Deși, această alegație a SRL „Dever” este esențială soluționării corecte a litigiului, având în vedere că la baza contestării actului juridic unul dintre temeiurile indicate este art. 226 Cod civil, nulitatea actului juridic încheiat cu încălcarea limitei împuternicirilor.

Or, conform art. 226 Cod civil, în redacția în vigoare în perioada de referință, în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sunt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Totodată, conform art. 249 alin.(1) Cod civil, dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depășirea împuternicirilor, actul juridic produce efecte pentru reprezentat numai în cazul în care acesta îl confirmă ulterior. În acest caz, actul juridic poate fi confirmat atât expres, cât și prin acțiuni concludente.

Or, în sensul pretinselor acțiuni concludente ale administratorului SRL „Sudpes” care au dus la acceptarea contractului, recurentul SRL „Dever” a indicat: cererea de reziliere a contractului, declarația din cadrul procesului, în care s-a referit precum că „prevederile contractului contravin doar interesului SRL „Sudpes” în coraport cu ofertele negociate și primite de la alți potențiali reali antreprenori cu care a dus tratative, fiind la moment în imposibilitate să semneze contractul de creare a societății civile respective” și afirmația că „SRL „Sudpes” a primit deja oferte de la alte companii în construcții cu mult mai avantajoase și sigure și reale de a fi executate”.

Mai mult, administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, în cadrul ședinței de judecată a explicat că: „am considerat că oferta mai avantajoasă este temei de nulitatea contractului”; „cererea de eliberare a certificatului de urbanism personal am depus-o la Primărie”; „la acel moment consideram contractul valabil”; „contractul notat la oficiul cadastral este pasibil de nulitate, deoarece am alte oferte mai avantajoase” (Vol.II, f.d.8 verso-9).

La fel, SRL „Dever” a pretins că administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, a cunoscut despre existența contractului, recunoscându-l ca fiind valabil, chiar și executându-l prin ridicarea certificatului de urbanism de la Primăria mun.Chișinău în luna februarie 2016, emis sub acțiunea contractului contestat.

În această ordine de idei, Colegiul menționează că în certificatul de urbanism nr. 59/16 din 15 februarie 2016, recepționat de către Tamara Arsenii la 17 februarie 2016, conform mențiunii efectuate (Vol.I, f.d.210 verso), se indică despre contractul complex de investiții și antrepriză nr. xxxxx din 25 mai 2015.

În atare circumstanțe, Colegiul accentuează că aceste împrejurări confirmă suplimentar obligația instanței de a supune aprecierii alegațiile invocate referitor la acțiunile administratorului SRL „Sudpes”, care, în opinia recurentului, au dus la recunoașterea valabilității contractului, or, doar în rezultatul unei examinări multiaspectuale va fi posibilă identificarea naturii juridice a contractului, a circumstanțelor de fapt ce au dus la contestarea acestuia, precum și determinarea normei de drept aplicabilă litigiului. Or, instanța urma a motiva preferința, superioritatea argumentelor unei părți în defavoarea aserțiunilor indicate de partea oponentă.

Deși, articolul 6 § 1 din Convenție obligă instanțele să-și motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanțelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 și 61, Seria A nr. 288, și Burg c. Franței (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II). Întinderea obligației de a-și motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei și trebuie determinată în lumina circumstanțelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija c. Spaniei și Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A și 303-B, § 29 și, respectiv, § 27; și Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărârile și deciziile 1997-VIII).

Astfel, în circumstanțele reliefate anterior, raționamentul invocat de apelantul SRL „Dever” necesita un răspuns cert și direct, deoarece era determinant pentru soluționarea corectă, obiectivă și sub toate aspectele a litigiului dedus judecății. De altfel, argumentul SRL „Dever” viza nemijlocit că, de fapt, valabilitatea contractului în care apare ca parte contractantă a fost recunoscută de însuși administratorul SRL „Sudpes” prin acțiunile realizate.

De altfel, instanța de judecată nu poate exclude un argument sau o circumstanță pretinsă de o parte care în opinia sa este determinantă și confirmă poziția sa, fără a o aprecia prin prisma temeiniciei, pertinentei litigiului în raport cu situația de fapt. Or, respectarea principiului egalității în fața legii și a justiției, precum și dreptul părților de a fi auzite, reprezintă un aspect inerent respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 § 1 al Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale.

Aici Colegiul consideră necesar de a cita ca fiind pertinente și prevederile art. 26 alin. (3), (4) Cod de procedură civilă, în conformitate cu care instanța care judecă

cauza își păstrează imparțialitatea și obiectivitatea, creează condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale cauzei. Egalitatea părților în drepturile procedurale este garantată prin lege și se asigură de către instanță prin crearea posibilităților egale, suficiente și adecvate de folosire a tuturor mijloacelor procedurale pentru susținerea poziției asupra circumstanțelor de fapt și de drept, astfel încât nici una dintre părți să nu fie defavorizată în raport cu cealaltă.

Un alt temei de drept invocat de reclamant și reținut de instanțele ierarhic inferioare constituie art. 231 Cod civil, adică nulitatea actului juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte.

Conform art. 231 alin. (1), (2) Cod civil, actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte poate fi declarat nul de instanța de judecată. Cererea de anulare, în cazul prevăzut la alin.(1), poate fi depusă în termen de un an de la data la care cel interesat a aflat sau trebuia să afle despre încheierea actului juridic.

Colegiul notează că înțelegerea dolosivă dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte presupune săvârșirea de către reprezentant în mod intenționat, cu reavoință a unor acțiuni ce contravin voinței reprezentatului. Scopul înțelegerii dolosive (obținerea beneficiilor de către părțile acestei înțelegeri, cauzarea prejudiciilor reprezentatului etc.) nu are importanță juridică.

Or, instanța de apel a conchis că în rezultatul înțelegerii dolosive dintre Artur Șpak și SRL „Dever” prin încheierea contractului complex de investiții și antrepriză din 25 mai 2015, SRL „Sudpes” a fost prejudiciată prin aceea că a fost deposedată de dreptul de posesie și folosință asupra lotului de pământ, a fost înlăturată de la administrarea și reprezentarea societății civile create.

La acest capitol, Colegiul notează că din clauzele contractuale nicidecum nu se distinge despre deposedarea SRL „Sudpes” de dreptul de posesie și folosință asupra terenului, care îl deținea în baza deciziilor emise de Consiliul municipal Chișinău și contractul de arendă, completat și modificat prin acorduri adiționale.

Astfel, la rejudecarea cauzei instanța de apel urmează, pornind de la circumstanțele redată în cererea de chemare în judecată și poziția părților oponente, de a verifica prin ce, de fapt, s-a realizat pretinsa prejudiciere.

Mai mult, recurenții au pretins că însuși administratorul SRL „Sudpes”, Tamara Arsenii, a comunicat despre intenția de a-și găsi un partener în construcții în vederea edificării a două blocuri locative, plasând în acest sens și anunț, iar Artur Șpak i-a exteriorizat întru totul voința și a materializat intenția administratorului SRL „Sudpes”. De altfel, din explicațiile administratorului SRL „Sudpes”, se distinge despre existența unor oferte mai avantajoase, ceea ce confirmă intenția SRL „Sudpes” de a încheia contracte în acest sens (Vol.II, f.d.8 verso).

Subsidiar Colegiul menționează că prin notificarea datată cu 17 mai 2016 adresată SRL „Dever” de către SRL „Sudpes” s-a solicitat, în temeiul art. 1353 Cod civil, rezilierea contractului (Vol.I, f.d.18), pe când în cererea de chemare în judecată, inclusiv concretizată, reclamantul a pretins deja declararea nulității contractului.

Rezumând cele expuse, Colegiul indică că la rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să stabilească cert temeiurile de nulitate invocate de către reclamant; data când au fost înnaintate cerințele în raport cu termenul de prescripție și probele

care justifică respectarea sau omiterea termenului; să dezbată argumentele părților referitor la pretinsa confirmare a actului juridic de către reclamant și să ia în considerare faptul că neglijența reprezentantului și încheierea actului juridic în condiții nefavorabile pentru reprezentat, la fel ca și depășirea împuternicirilor date de reprezentat nu cad sub incidența art. 231 Cod civil.

Mai mult, Colegiul evidențiază că, având în vedere efectul devolutiv, instanța de apel capătă împuternicirea de a înfăptui o nouă judecată, verificând, cu această ocazie, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate pornind de la pretențiile reclamantului și obiecțiile părâtului. Or, efectul devolutiv al apelului, care nu este decât un efect specific acestei căi de atac, permite transmiterea cauzei și a dreptului de a o judeca, în principiu integral, sub toate aspectele de fapt și de drept, de la instanța inferioară la instanța de grad superior. De altfel, dreptul de a determina cadrul procesual se menține și în cazul apelului, care provoacă o nouă judecată asupra fondului, deoarece instanța de apel nu poate lărgi cadrul procesual stabilit în fața primei instanțe.

În plus, principiul *iura novit curia*, aplicabil la judecarea litigiilor enunță că judecătorul trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situației de fapt calificate juridic de către parte, în măsura în care situația de fapt respectivă este confirmată de probele administrate în cauză.

În acest sens, în baza mijloacelor de probă administrate pentru dovedirea sau combaterea afirmațiilor ambelor părți, instanța urmează să stabilească situația de fapt a speței, reținând din împrejurările de fapt prezentate de părți numai pe acelea care au fost probate, fără să poată da o altă calificare juridică, iar apoi va aplica textul de lege corespunzător acestei situații, indiferent de eventualele dispoziții legale indicate de părți.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului reiterează că efectul articolului 6 § 1 din Convenție este, *inter alia*, de a plasa un „tribunal” sub o obligație de a efectua o examinare adecvată a declarațiilor, argumentelor și probelor, fără a prejudicia evaluarea acestora sau a faptului dacă ele sunt relevante pentru decizia sa.

Totodată, Colegiul învederează că, jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61). Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

Corelând prevederile legale procedurale naționale cu jurisprudența CtEDO referitor la obligația instanțelor naționale de a-și motiva soluțiile, Colegiul conchide că circumstanțele expuse anterior denotă că instanța de apel nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute de art. 373 Cod de procedură civilă.

Relevante speței sunt și prevederile art. 390 alin. (1) lit.e) art. 390 alin. (2) Cod de procedură civilă, conform cărora decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă, iar în cazul respingerii apelului, instanța de apel este obligată să indice în decizie motivele

respingerii. Or, conform regulilor unui proces echitabil, pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, instanța de apel are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt identificate spre apreciere și să nu se limiteze doar la însușirea motivelor și concluziilor date de instanța inferioară.

Coroborând circumstanțele ce preced, instanța de recurs conchide asupra necesității casării integrale a deciziei instanței de apel, deoarece soluția instanței inferioare nu este suficient motivată, au fost omise argumentele părților fără a se indica cert motivele pentru care acestea se resping, astfel creându-se impresia că părțile nu au fost auzite, au fost interpretate greșit prevederile legale referitor la temeiurile nulității relative ale actului juridic, precum și au fost apreciate arbitrar probele.

Din aceste considerente, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursurile declarate și va casa integral decizia instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În conformitate cu prevederile art.442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admit recursurile declarate de Artur Șpak și de Firma „Dever” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează integral decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Sudpes” împotriva Firmei „Dever” Societate cu Răspundere Limitată, Artur Șpak cu privire la declararea nulității actului juridic, radierea notării din Registrul bunurilor imobile, încasarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Nina Vascan

Victor Burduh

Victor Boico