

Dosarul nr. 2ra-1959/2019

Prima instanță: Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău (jud. A. Spoială)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, O. Cojocaru, V. Cotorobai ).

## DECIZIE

20 noiembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Ala Cobăneanu  
Nicolae Craiu  
Maria Ghervas  
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Bahmacenco împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și a lui Alexandr Damian cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții în construcție, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului, și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 23 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 18 iulie 2014 Oleg Bahmacenco a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și a lui Alexandr Damian cu privire la recunoașterea valabilității contractului nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. 37, nr. cadastral 0100312.292.01.037, amplasat pe adresa: mun. XXXXX, etajul 8, scara 4, blocul 1 al complexului locativ; recunoașterea dreptului de proprietate după reclamant asupra apartamentului menționat; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 08/01-606 din 24 decembrie 2013, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Alexandr Damian; obligarea pârâtului la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului în sumă de 386784 euro; încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a menționat că, în baza contractului de investiții în construcții nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011, SRL „Galsam-Service” a primit suma de 317435 de lei, echivalentul a 19340 de euro la ziua achitării. Conform contractului nominalizat, SRL „Galsam-Service” s-a obligat să dea în exploatare complexul locativ de pe strada XXXXX, în aprilie 2012. Reclamantul a executat integral obligațiile față de SRL „Galsam-Service”, achitând suma de 317435 lei,

echivalentul a 19340 euro, iar SRL „Galsam Service” nu și-a onorat obligațiunile de dare în exploatare la timp a blocului locativ.

Reclamantul a susținut că contractul de investiții nr. 08/01-606 din 24 decembrie 2013, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Alexandr Damian, urmează a fi anulat, deoarece SRL „Galsam-Service” nu era în drept să încheie un contract de investiții în privința apartamentului nr. XXXXX cu nr. cadastral XXXXX din str. XXXXX, apartamentul nominalizat fiind deja înstrăinat lui Bahmacenco Oleg în baza contractului de investiții în construcții nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011, contractul nefiind anulat sau reziliat. Prețul contractului a constituit 405 euro pentru un metru pătrat. Rezilierea contractului dintre reclamant și pârâtul SRL „Galsam-Service” a avut loc după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre pârâți. Acest ultim contract este unul fictiv, având drept scop deposedarea reclamantului de apartament.

Astfel, reclamantul a efectuat toate achitățile în perioada de timp stipulată în contract, iar suma de 10% nu a fost achitată de către reclamant deoarece nu au survenit circumstanțele, după survenirea cărora urma să achite suma respectivă. Costul metrajului suplimentar urma a fi achitat după darea în exploatare a blocului locativ.

La 20 decembrie 2013, reclamantul și pârâtul SRL „Galsam-Service” au semnat un act de constatare a neajunsurilor din imobilul contractat, însă pârâtul nu a înlăturat neajunsurile indicate în acel act. Mai mult, reclamantul a indicat că SRL „Galsam-Service” nu a avut temei pentru rezilierea contractului.

A solicitat recunoașterea valabilității contractului nr. 08/01-235 de investiții în construcție din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa: mun. XXXXX, etajul 8, scara 4, blocul 1 al complexului locativ; recunoașterea dreptului de proprietate după reclamant asupra apartamentului nr. XXXXX, amplasat pe adresa: mun. XXXXX al complexului locativ; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 08/01-606 din 24 decembrie 2013, încheiat între SRL „GalsamService” și Alexandr Damian; obligarea pârâtului la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului în sumă de 386784 euro; încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 18 august 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Oleg Bahmacenco ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 18 februarie 2016 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de reprezentantul apelantului Oleg Bahmacenco, avocatul Victor Pavlov, fiind casată hotărârea din 18 august 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, cu trimiterea cauzei la rejudecare conform competenței jurisdicționale la Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău.

Prin hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Oleg Bahmacenco împotriva SRL „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și a lui Alexandr Damian, cu privire la recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și încasarea penalității, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Oleg Bahmacenco, fiind menținută hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

Prin decizia din 27 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de Oleg Bahmacenco și avocatul acestuia Iuri Sorochin, s-a casat decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și s-a remis cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 23 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Oleg Bahmacenco și a fost menținută hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

La 22 iulie 2019 Oleg Bahmacenco și avocatul acestuia Iuri Sorochin au declarat recurs împotriva deciziei din 23 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului au indicat dezacordul cu hotărârile instanțelor ierarhic inferioare, menționând că concluziile expuse în decizia instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, fiind încălcate totodată și normele de drept material.

De asemenea au specificat că prima instanță și instanța de apel nu au determinat corect temeiul juridic al cererii de chemare în judecată, nu au constatat esența încălcării drepturilor, libertăților sau a intereselor legitime ale reclamantului, nu au determinat natura juridică a pretențiilor acestuia și nu au elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei.

Mai mult, au indicat că instanța de apel a conchis că contractul de investiții încheiat între Oleg Bahmacenco și SRL „Galsam-Service” este lovit de nulitate absolută, deoarece recurentul nu a prezentat probe care să confirme că contractul dat a fost autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă nu a ținut cont de prevederile art.40<sup>6</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, care stabilește că obligația înregistrării contractelor privind investițiile în construcții la organele teritoriale cadastrale îi revine părții care asigură construcția bunului imobil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 23 mai 2019.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei instanței de apel din 23 mai 2019 a fost expediată participanților la proces prin scrisoarea de însoțire din 05 iunie 2019 (f.d. 238, Vol. II).

Astfel, recursul declarat la 22 iulie 2019, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 09 octombrie 2019 Alexandr Damian, reprezentat de avocatul Ghenadie Tatarciuc a depus referință, prin care a solicitat considerarea recursului depus de Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin ca inadmisibil.

Prin încheierea din 16 octombrie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin a fost considerat admisibil.

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.

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

Examinând recursul declarat de Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a transmite cauza spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, 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.

Aici, Colegiul menționează că netrimiterea cauzei spre rejudecare a doua oară, a fost concepută de legiuitor ca o dispoziție edictată în favoarea părților, urmărindu-se soluționarea într-un termen rezonabil a cauzelor, însă, în speță, aplicarea acestei dispoziții este în defavoarea recurentului, aplicarea ei producându-i daune mult mai mari decât trimiterea spre rejudecare.

Nu este admisibil ca cererile părților să fie judecate pentru prima dată în calea de atac, cu pierderea unui grad de jurisdicție.

Se poate deroga de la un al doilea grad de jurisdicție și judeca pe fond cauza direct în calea de atac în considerarea respectării unor alte principii cum ar fi soluționarea într-un termen rezonabil a cauzei (principiu în virtutea căruia legiuitorul a optat pentru netrimiterea cauzei spre rejudecare a doua oară), însă aceasta numai în condițiile în care instanța de fond a respectat dispozițiile instanței de control judiciar și a pronunțat o soluție rezonabilă, motivată, cu respectarea drepturilor procesuale fundamentale și a organizării judiciare.

La caz, o altă soluție decât aceea a trimiterii spre rejudecare ar echivala cu o validare și protejare a unor încălcări grave ale legii săvârșite de instanțele de fond și cu o periclitate a sistemului judiciar în ansamblu, întrucât, dacă modul de abordare al instanței de fond ar fi însușit și de alte instanțe s-ar ajunge la o inexistență de fapt a instanțelor de fond, la inutilitatea unei judecăți în primă instanță și, implicit, la o atingere severă adusă drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor.

În acest context, se decide casarea integrală a deciziei atacate și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel pentru a se asigura părților o judecare efectivă a cauzei în ordine de apel, ca garanție a legalității și temeiniciei actului judecătoresc ce va fi adoptat.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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 baza art. 432 alin. (4) din Codul 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.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul constată că la 12 iulie 2011, între SRL „Galsam- Service” și Oleg Bahmacenco a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 08/01- 235, conform căruia, Oleg Bahmacenco a investit în construcția apartamentului cu o odaie, cu suprafața de 47,75 m.p., achitând la 22 iulie 2011, 90% din prețul stabilit în sumă de 317 435 lei. Conform contractului nominalizat, SRL „Galsam-Service” s-a obligat să dea complexul locativ de pe strada Ginta Latină, 8, mun. Chișinău în exploatare în aprilie 2012.

Prin scrisoarea nr. 51-GS din 22 iunie 2012, lui Oleg Bahmacenco i s-a adus la cunoștință că suprafața apartamentului contractat constituie 51,9 m.p., și nu 47,75 m.p. cum a fost stabilit inițial, comunicându-i-se despre necesitatea achitării suplimentar a sumei de 1 680 euro. La 26 iunie 2012, Oleg Bahmacenco a depus o cerere adresată părâtului, prin care a solicitat ca să achite suma de 1 680 euro la primirea cheilor.

La 23 decembrie 2013, Oleg Bahmacenco a înaintat către SRL „Galsam-Service” o pretenție în care a solicitat să-i fie achitat prejudiciul în sumă de 500.000 lei și penalitatea în mărime de 10% pentru fiecare zi de întârziere din suma de 21 488 euro.

Conform Procesului-verbal nr. 54 al Adunării generale extraordinare a asociațiilor SRL „Galsam-Service” din 24 decembrie 2013, în legătură cu refuzul lui Bahmacenco Oleg de a achita suma de 4 015 euro, ce constituie restanța până la 100% din costul apartamentului, s-a hotărât rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Oleg Bahmacenco, în legătură cu neexecutarea condițiilor contractuale. De asemenea, s-a hotărât restituirea în contul lui Oleg Bahmacenco a sumei investite în mărime de 317 435 lei.

S-a mai stabilit că prin ordinul nr. XX2-G/S din 24 decembrie 2013, emis de directorul SRL „Galsam-Service”, s-a ordonat rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, mun. Chișinău încheiat între SRL „Galsam-Service” și Oleg Bahmacenco.

Prin scrisoarea nr.500-G/S din 30 decembrie 2013, SRL „Galsam-Service” a dat răspuns la pretenția înaintată la data de 23 decembrie 2013 de către Oleg Bahmacenco și i-a comunicat ultimului despre rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12.07.2011, a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, încheiat între SRL „Galsam-Service” și Bahmacenco Oleg, cu restituirea în beneficiului ultimului a mijloacelor financiare investite.

La 24 decembrie 2013, SRL „Galsam-Service” și Damian Alexandru au încheiat contractul de investiții nr. 08/01-606 a apartamentului nr. XXXXX cu nr. cadastral XXXXX, din str. XXXXX.

Fiind investită cu judecarea acțiunii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia respingerii acesteia.

Judecând apelul declarat de Oleg Bahmacenco, instanța de apel l-a considerat neîntemeiat și prin decizia din 17 ianuarie 2018 l-a respins, și a menținut hotărârii din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

Prin decizia din 27 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin, s-a casat decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Ca urmare a examinării cererii de apel depusă de Oleg Bahmacenco, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 23 mai 2019 a respins-o și a menținut hotărârea din 21 iunie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

La caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că decizia instanței de apel, trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înțeleasă de părțile implicate în proces, și să răspundă în mod expres la toate cererile și obiecțiile formulate de apelant și intimat (Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84) 5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea justiției adoptată de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei la 28 februarie 1984).

Astfel, formulările din conținutul deciziei trebuie să corespundă exigențelor de corectitudine, certitudine, deplinătate, claritate, consecutivitate, logică, elocvență, lipsă de rezerve (necondiționalitate), oficialitate și relevanță.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Dispozițiile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, stabilesc că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, CtEDO a statuat în repetate rânduri necesitatea motivării hotărârilor, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit

include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari vs. Finlanda).

Colegiul remarcă că prin emiterea unor hotărâri superficiale, poate fi pusă în pericol însăși substanța dreptului individului la un proces echitabil. Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (cauza CEDO Hiro Balani vs. Spania, hotărârea din 9 decembrie 1994).

Astfel, omiterea aspectului dat constituie o încălcare a art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, care garantează oricărei persoane dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei sale.

Instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre.

În asemenea împrejurări, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că contrar celor invocate, instanța de apel, judecând apelul nu a dat apreciere tuturor probelor din materialele cauzei, în raport cu cele invocate, precum și nu a purces la argumentarea propriu zisă a admisibilității unor probe și respingerii altor probe.

Deci, instanța de apel invocând prevederile art. 213 din Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019) și a art. 40<sup>6</sup> alin. (1) și (1<sup>1</sup>) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, a relatat că odată ce reclamantul/apelant Oleg Bahmacenco nu a făcut proba, că contractul încheiat între el și SRL „Galsam-Service” a fost autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fiind un simplu înscris, acest contract este lovit de nulitate absolută și respectiv nu poate fi recunoscut valabil.

Aici, instanța de recurs ține să menționeze că conform art. 40<sup>6</sup> alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

Totodată, alin. (3) al aceluiași articol prevede că pentru înregistrarea contractelor menționate la alin.(1), partea ce asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului destinat construcției, dacă acest drept nu este înregistrat, precum și să prezinte oficiului cadastral teritorial autorizațiile necesare pentru construcție, proiectul construcției, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor și a încăperilor nelocuibile.

Respectiv, la momentul apariției raporturilor juridice între Oleg Bahmacenco și SRL „Galsam-Service” în 2011, după cum rezultă din art. 40<sup>6</sup> din Legea

cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data de referință), înregistrarea contractele de investiții era pusă în sarcina părții care asigura construcția bunului imobil.

Prin urmare, contractul nr. 08/01-235 de investiții în construcții din 12 iulie 2011 urma a fi autentificat și înregistrat conform prevederilor legale în vigoare la acel moment.

Mai mult, este incert cum instanța de apel a ajuns la concluzia că contractul de investiții este lovit de nulitate absolută, în cazul în care Oleg Bahmacenco și-a îndeplinit obligațiile contractuale și a achitat în termen suma prevăzută în contract, însă SRL „Galsam-Service” nu și-a îndeplinit obligațiile asumate prin contractul de investiții.

Or, în cazul dat nu poate fi imputat recurentului că nu a fost respectată forma de perfectare a contractului, atât timp cât, din sensul normelor în vigoare la momentul apariției raporturilor juridice între Oleg Bahmacenco și SRL „Galsam-Service” rezultă că responsabil de înregistrarea contractului privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale este partea care asigură construcția bunului imobil, iar circumstanțele cauzei atestă că SRL „Galsam-Service” se eschivează de la autentificarea și înregistrarea acestuia la oficiul cadastral.

Totodată, în situația în care partea, care a încheiat contractul, se eschivează de la autentificarea acestuia, poate fi aplicată regula prevăzută de art. 213 alin. (2) Cod civil (în vigoare la data de referință), care stabilește că dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

Prin urmare, instanțele judecătorești sunt abilitate prin lege de a declara valabilitatea parțială sau totală a actului juridic pentru care se cere forma autentică, cu condiția ca circumstanțele cauzei să indice direct la faptul că: - una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic respectiv; - cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială; - actul nu conține elemente care contravin legii.

De asemenea, instanța de recurs constată că instanța de apel s-a expus superficial și asupra procedurii de reziliere a contractului de investiții în construcții nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011, fără a indica argumente în susținerea poziției sale.

Aici, se reține că, conform pct. 2.3.1 al contractului de investiții, executorul are dreptul să rezilieze unilateral prezentul contract în cazul nerespectării de către investitor a obligațiilor prevăzute la pct. 2.2., preîntâmpinându-l în scris nu mai târziu decât cu 10 zile înainte de data rezilierii.

Materialele cauzei atestă că, prin ordinul nr. XX2-G/S din 24 decembrie 2013, emis de directorul SRL „Galsam Service”, s-a ordonat rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din 12 iulie 2011 a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX încheiat între SRL „Galsam-Service” și Oleg Bahmacenco, iar prin scrisoarea nr.500-G/S din 30 decembrie 2013, SRL „Galsam-Service” i-a comunicat lui Oleg Bahmacenco despre rezilierea unilaterală a contractului de investiții în construcție nr. 08/01-235 din

12.07.2011, a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX încheiat între SRL „Galsam-Service” și Oleg Bahmacenco, cu restituirea în beneficiului ultimului a mijloacelor financiare investite.

În aceste circumstanțe, este cert că SRL „Galsam-Service” încălcând prevederile pct. 2.3.1 al contractului și ale art. 748 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), a reziliat contractul fără a acorda recurentului un termen de remediere.

Mai mult, în aceeași zi, la 24 decembrie 2013 când a fost reziliat unilateral contractul de investiții în construcții încheiat cu Oleg Bahmacenco, SRL „Galsam- Service” a încheiat un nou contract asupra aceluiași bun imobil și anume apartamentul nr. XXXXX cu nr. cadastral XXXXX din str. XXXXX, sub nr. 08/01-606 cu Alexandru Damian.

Or, se prezumă că în cazul dat lui Oleg Bahmacenco i se încalcă dreptul la proprietate prevăzut de Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care stabilește că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Din aceste considerente, Colegiul conchide că instanța de apel nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute de art. 373 din Codul de procedură civilă. Iar aceasta nu poate echivala decât cu încălcarea dreptului la un proces echitabil al apelantului/recurentului, inclusiv dreptul de acces liber la justiție în raport cu obligația instanței de „a auzi” justițiabilii, garantat de art. 20 din Constituție și art. 6 § 1 din Convenție.

Prin urmare lacunele depistate nu pot fi înlăturate de instanța de recurs, și urmează a fi înlăturate în cadrul rejudecării cauzei de către instanța de apel.

Față de aceste considerente, instanța de recurs apreciază că la caz se impune casarea deciziei recurate, urmând ca instanța de apel la rejudecare să dea o deplină eficiență tezelor punctate ca fiind lăsate fără o analiză/verificare, aspecte omise în analiza anterioară a soluționării cauzei în ordine de apel sau care nu au fost dezbătute în condiții de contradictorialitate cu părțile interesate.

Astfel, având în vedere cerințele dreptului la un proces echitabil, precum și motivarea evazivă și lipsită de consistență a deciziei contestate, împrejurare care echivalează cu necercetarea cauzei și face imposibilă realizarea controlului judiciar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin și a casa integral decizia din 23 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Oleg Bahmacenco și avocatul Iuri Sorochin.

Se casează decizia din 23 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Oleg Bahmacenco împotriva

Societății cu Răspundere Limitată „Galsam-Service”, în proces de insolvență, și lui Alexandr Damian cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții în construcție, recunoașterea dreptului de proprietate, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea la plata penalității pentru încălcarea termenului de dare în exploatare a imobilului, și încasarea cheltuielilor de judecată cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Maria Ghervas

Galina Stratulat