

Dosarul nr. 2rac-377/19

Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul central(jud. V. Nichitenco)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov)

DECIZIE

24 decembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând recursul declarat de către Agenția Proprietății Publice
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Agenției Proprietății
Publice împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Alfa-Engineering” Societate cu
Răspundere Limitată cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare
împotriva deciziei din 25 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost
respins apelul declarat de Agenția Proprietății Publice și menținută hotărârea din 25
martie 2019 a Judecătoriei Căușeni sediul central

constată:

La 31 ianuarie 2018, Agenția Proprietății Publice a depus cerere de chemare
în judecată împotriva ÎCS „Alfa-Engineering” SRL cu privire la rezoluțiunea
contractului de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 21 noiembrie 2006 între Agenția
Privatizare și ÎCS „Alfa-Engineering” SRL a fost încheiat contractul de vânzare-
cumpărare nr. 6 a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR” în
număr de 83,248% din numărul total al acțiunilor societății.

A menționat că conform contractului nr. 6 din 21 noiembrie 2006, pe lângă
prețul în sumă de 2150 mii dolari SUA, ÎCS „Alfa-Engineering” SRL s-a obligat să
realizeze din surse proprii investiții capitale în mărime de 33 de milioane dolari SUA
în decursul a 2 ani.

Prin acordul nr. 1 din 28 iulie 2008 la contractul de vânzare-cumpărare nr. 6
din 21 noiembrie 2006, a fost modificat termenul final de executare a acestuia până
la data de 21 noiembrie 2010.

Conform Programului Investițional, parte integrantă a contractului, ÎCS „Alfa-Engineering” SRL și-a asumat obligația realizării investițiilor în reconstrucția complexului și construcția clădirii noi, reutilizarea tehnică și dezvoltarea întreprinderii, procurarea utilajului, asigurarea cu programe, soft-uri.

Iar, potrivit pct. 4.2 al contractului, ÎCS „Alfa-Engineering” SRL și-a asumat și alte obligații suplimentare.

A relatat că prin decizia definitivă și irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 16 martie 2011, Agenția Proprietății Publice a fost obligată să prelungească termenul contractului de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „Moldova-Tur” pe un termen de doi ani din momentul primirii de la autoritățile publice competente a tuturor autorizațiilor (coordonărilor), inclusiv a autorizației de construire, necesare pentru punerea în aplicare a Programului Investițional.

Întru asigurarea realizării de către cumpărător a obligațiilor investiționale, Agenția Proprietății Publice a solicitat Primăriei mun. Chișinău urgentarea eliberării autorizațiilor necesare reconstrucției complexului hotelier.

Primăria mun. Chișinău prin scrisoarea nr. 02-120/8352 din 30 noiembrie 2017 a informat Agenția Proprietății Publice că în perioada anilor 2008 - 2017 din partea ÎCS „Alfa-Engineering” SRL nu au parvenit nicio cerere privind obținerea autorizațiilor necesare construcției complexului hotelier.

A mai indicat că Agenția Proprietății Publice în repetate rânduri a solicitat cumpărătorului informații referitoare la acțiunile întreprinse în vederea executării lucrărilor stabilite în Programul Investițional, care până în prezent, contrar prevederilor pct. 5.1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, au rămas fără răspuns din partea ÎCS „Alfa-Engineering” SRL.

Ținând cont de informația prezentată de Primăria mun. Chișinău, lipsei totale a investițiilor asumate potrivit Programului Investițional, expirării termenului de executare a obligațiilor investiționale asumate în valoare de 33 de milioane de dolari SUA și faptului că ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, în calitatea sa de parte a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, nu a întreprins nicio acțiune în scopul valorificării acestora, Comisia pentru desfășurarea concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice, la ședința din 4 decembrie 2017 (proces-verbal nr. 71) a decis inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, din motivul neonorării obligațiilor contractuale.

A invocat prevederile art. 735 Cod civil în coroborare cu art. 572 Cod civil drept temei de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, dat fiind neexecutarea esențială din partea pârâtului a obligațiilor asumate.

A mai indicat că prin neexecutare, Agenția Proprietății Publice, în calitate de creditor a fost lipsită de posibilitatea de a obține ceea ce aștepta în rezultatul contractului și anume, investiții în SA „MOLDOVA TUR” în mărime de 33 de milioane de dolari SUA preponderent capitale, direcționate spre construcția/restaurarea complexului hotelier, dotarea complexului cu utilaj și tehnică relevantă activității societății, renovarea edificiilor adiacente complexului etc.

A considerat că neexecutarea contractului se datorează vinovăției ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, care în opinia sa se atestă prin informația prezentată de către Primăria mun. Chișinău nr. 02-120/8352 din 30 noiembrie 2017, prin care s-a stabilit faptul că, în perioada anilor 2008 -2017 ÎCS „Alfa-Engineering” SRL nu a inițiat nicio acțiune privind obținerea autorizațiilor necesare construcției complexului hotelier, de asemenea, fiind obligat prin contract, ÎCS „Alfa-Engineering” SRL nu a prezentat Agenției Proprietății Publice nicio informație privind executarea clauzelor contractuale.

Potrivit pct. 6.3 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, în cazul în care cumpărătorul ÎCS „Alfa-Engineering” SRL nu va executa obligațiile investiționale asumate și/sau va încălca cel puțin un termen pentru fiecare an de executare a obligațiilor investiționale cu mai mult de 6 luni, Agenția Proprietății Publice va fi în drept să inițieze procedura de rezoluțiune.

A indicat că, în scopul tranșării litigiului pe cale extrajudiciară, în temeiul pct. pct. 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 ale contractului, art. 737 Cod civil, Agenția Proprietății Publice, prin declarația nr. 05-05-1716 din 21 decembrie 2017 a dispus rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, cu modificările operate prin acordul nr. 1 din 28 iulie 2008, solicitând ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, în termen de 5 zile bancare, din data recepționării, restituirea în proprietatea statului, în persoana Agenției Proprietății Publice, a obiectului contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006 - 1 081 506 acțiuni ale SA „MOLDOVA TUR”, ceea ce constituie 83,248% din numărul total al acțiunilor societății, fiindu-i prezentate ÎCS „Alfa-Engineering” SRL spre semnare și dispozițiile de transmitere, declarația de rezoluțiune fiind ignorată de ÎCS „Alfa-Engineering” SRL.

Și-a întemeiat pretențiile în baza prevederilor art. 572 alin. (2), 737, 738, 741 Cod civil, art. 33¹, 38 alin. (2), 166, 167, 168, 174, 175 alin. (1) lit. a) CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR”, expuse la concursul investițional, nr. 6 din 21 noiembrie 2006 cu modificările operate prin acordul nr. 1 din 28 iulie 2008, obligarea ÎCS „Alfa-Engineering” SRL să restituie în proprietatea statului, în persoana Agenției Proprietății Publice, a obiectului contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006 - 1 081 506 acțiuni ale SA „MOLDOVA TUR”, ceea ce constituie 83,248 % din numărul total al acțiunilor societății.

Prin hotărârea din 25 martie 2019 a Judecătoriei Căușeni sediul central, a fost respinsă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 25 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Agenția Proprietății Publice și menținută hotărârea din 25 martie 2019 a Judecătoriei Căușeni sediul central.

La 7 august 2019, Agenția Proprietății Publice a declarat recurs împotriva deciziei din 25 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, atât instanța de apel, cât și cea de fond eronat au interpretat normele cadrului normativ aplicat, sub aspectul că contractul de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR” expuse la concurs investițional nr. 6 din 21 noiembrie 2006, nu conține clauze privind rezoluțiunea acestuia, situație ce exclude posibilitatea Agenției ca parte a acestuia de a solicita desființarea contractului prin rezoluțiune.

Argumentele date sunt contradictorii cu însăși datele invocate în partea motivantă a deciziei și hotărârii primei instanțe contestate, făcând trimitere la normele art. 733 Cod civil (redacția de până la 1 martie 2019) care prevăd că, contractul nu poate fi rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

A menționat că nu există nicio normă care ar interzice desființarea actului juridic, în condiții prevăzute de lege, dacă în actul respectiv nu sunt stabilite reglementări în acest sens.

Lipsa clauzelor contractuale privind desființarea contractului nu reprezintă impediment la valorificarea interesului dat, dacă circumstanțele în care se invocă dreptul respectiv cad sub incidența circumstanțelor și temeiurilor stabilite de lege. Stabilirea clauzelor privind desființarea contractului este un drept al părților nu și o obligație. Pentru rezoluțiunea unui act juridic este suficient să se constate circumstanțele stabilite de lege, care în cazul speței este că debitorul nu și-a executat obligația și, respectiv, acele condiții stabilite de lege și fapt, de care depinde dreptul creditorului de a desființa contractul.

A susținut că Agenția Proprietății Publice a respectat normele Codului civil (în vigoare la momentul inițierii procedurii de rezoluțiune) de desființare a contractului pe motivul neexecutării de către ÎCS „Alfa-Engineering” SRL a obligațiilor contractate.

Prin neexecutare, Agenția Proprietății Publice, în calitate de creditor a fost lipsită de sibilitatea de a obține ceea ce aștepta în rezultatul contractului și anume, investiții în SA „MOLDOVA TUR” în mărime de 33 mii dolari SUA preponderent capitale, direcționate spre construcția/restaurarea complexului hotelier, dotarea complexului cu utilaj și tehnică relevantă activității societății, renovarea edificiilor adiacente complexului etc.

Asemenea investiții în termenul, volumul și direcția invocată nu au fost realizate de ÎCS „Alfa-Engineering” SRL. Respectiv, se consideră esențială orice neexecutare a debitorului care a împiedicat creditorul să obțină rezultatul la care a sperat în momentul încheierii contractului.

A mai indicat că instanța de apel eronat a interpretat cadrul normativ asupra faptului că obligația de efectuare a investițiilor în societatea emitentă a valorilor mobiliare SA „MOLDOVA TUR”, obiect al contractului de vânzare-cumpărare, nu ține de esența raportului juridic de vânzare-cumpărare, care potrivit definiției legale stipulată în art. 753 Cod civil s-a consumat în momentul achitării de către cumpărător a prețului vânzării și transmiterii de către vânzător a dreptului de proprietate asupra acestora și, respectiv, efectuarea investițiilor nu constituie o prestație care ține de esența raportului contractual.

Aspectul dat este în contradicție cu prevederile art. 41 alin. (3) din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice.

Respectiv, analizând procedura de procurare de către ÎCS „Alfa-Engineering” SRL a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR” se constată că valorile mobiliare au fost adjudecate de către intimat în rezultatul concursului investițional, organizat în procesul privatizării proprietății publice. În contextul în care la concursul investițional o condiție imperativă determinată prin lege este asumarea de către cumpărător a investițiilor convenite, executarea acestora este la fel de importantă ca și achitarea valorii bunului procurat, în caz contrar, fiind determinată o denaturare a procesului și condițiilor obligatorii de privatizare a bunurilor proprietate publică, stabilite prin actele normative.

Nu este înțeleasă poziția instanței asupra afirmației că efectuarea investițiilor nu constituie o clauză esențială în contextul în care, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, valoarea investițiilor depășește prețul obiectului contractului de 15 ori și constituie suma de 33 mii dolari SUA.

Instanța de apel a interpretat și respectiv aplicat eronat normele Codului de procedură civilă privind probarea circumstanțelor și respectiv determinarea lipsei interesului Agenției Proprietății Publice.

În acest sens, a menționat că instanța de apel, cât și cea de fond greșit au interpretat că Agenția, potrivit art. 118 alin. (1) CPC nu a probat că neexecutarea obligațiilor contractuale, invocată ca temei al rezoluțiunii, a constituit o neexecutare esențială în cadrul raportului juridic reglementat prin clauzele contractului de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „Moldova-Tur” expuse la concurs investițional nr. 6 din 21 noiembrie 2006.

A relatat că intimatul, cu excepția achitării prețului obiectului contractului, nu a întreprins nicio acțiune privind executarea investițiilor.

Intimatul, atât prin clauzele contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, cât și prevederile art. 60-68 din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, pct. 54 din Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 919/2008, este obligat ca cumpărător să prezinte vânzătorului documente și informații, confirmate prin rapoarte de audit, întocmite de societățile de audit sau de auditori întreprinzători individuali, coordonate în prealabil cu vânzătorul, privind îndeplinirea obligațiilor investiționale stabilite în contractele de vânzare-cumpărare și poartă răspundere pentru veridicitatea informației furnizate. Inacțiunile cumpărătorului în sensul informării vânzătorului despre măsurile întreprinse la executarea contractului deja determină o neexecutare esențială a contractului, cât și a actelor normative menționate.

Mai mult ca atât, instanța a interpretat subiectiv și eronat prevederile art. 118 alin. (1) CPC, determinând obligativitatea acestora numai față de reclamant, în condițiile în care sarcina probațiunii, potrivit normei în cauză, este pusă în sarcina ambelor părți, inclusiv și a pârâtului.

Respectiv, ÎCS „Alfa-Engineering” SRL nu a prezentat nicio probă ce ar demonstra că din anul 2011 și până la data inițierii litigiului a întreprins careva acțiuni întru onorarea obligațiilor investiționale prevăzute în contract.

Instanța de apel și de fond incorect au statuat poziția de bună credință a ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, aplicând principiul „puterea lucrului judecat” urmare emiterii deciziei Curții Supreme de Justiție nr. 2re-179/10 din 18 mai 2010. În acest sens, a menționat că circumstanțele reflectate și analizate în litigiul finalizat prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 18 mai 2010 nu privește careva acțiuni ale ÎCS „Alfa-Engineering” SRL de după adoptarea acesteia. Prin decizia în cauză nu se demonstrează nicio circumstanță în sensul executării contractului din 2011- ianuarie 2018 (momentul inițierii litigiului în cauză). Acțiunea Agenției Proprietății Publice se bazează anume pe comportamentul pârâtului de după adoptarea actului judecătoresc menționat, care nicidecum nu scutește cumpărătorul la executarea condițiilor contractuale.

La materialele cauzei nu există nicio probă ce ar demonstra careva acțiuni sau străduințe din partea cumpărătorului la realizarea obligațiilor asumate prin contractul nr. 6 din 21 noiembrie 2006, inclusiv și ca acționar majoritar al SA „MOLDOVA TUR”.

Acele acțiuni reflectate de către instanță și de către pârât, care au avut loc până la definitivarea litigiului, finisat prin decizia Curții Supreme de Justiție din 18 mai 2010, în contextul argumentelor menționate supra la prezenta cerere, nu sunt pertinente cazului.

Mai mult ca atât, instanța, contrar prevederilor pct. 11 lit. f), pct. 54 din Regulamentul concursurilor comerciale și investiționale de privatizare a proprietății publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 919/2008 eronat a determinat efectuarea cărorva investiții din partea cumpărătorului.

A mai indicat că în adresa Agenția Proprietății Publice, de către intimat/cumpărător, nu au fost prezentate, din momentul încheierii contractului și până în prezent, documentele prevăzute de actul normativ prenotat.

Instanța de apel, cât și prima instanță eronat au determinat lipsa clauzelor și, respectiv, a dreptului Agenției Proprietății Publice de a iniția procedura de rezoluțiune a contractului dat, în condițiile în care contractul de vânzare - cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006 conține clauze privind rezoluțiunea acestuia, iar faptul că noțiunea de „rezoluțiune” este asimilată cu noțiunea de „reziliere”, potrivit doctrinei și practicii judiciare nu constituie temei de restricționare a părții de a-și valorifica drepturile sale în aspectul desființării actului juridic vizat pe calea rezoluțiunii.

Interpretarea instanței în aspectul lipsei dreptului Agenției Proprietății Publice de a iniția procedura de rezoluțiune a contractului, în contextul omisiunii unei asemenea clauze în contract, este totalmente contrară prevederilor art. 717 alin. (2) din Codul civil (redacția de până la 1 martie 2019).

A apreciat drept neîntemeiate și argumentele instanței de determinare într-o imagine pozitivă a situației ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, care abia în anul 2019, prin intermediul SA „MOLDOVA TUR”, a obținut decizia Consiliului mun.

Chișinău nr. 9/22-16 din 19 ianuarie 2019, privind stabilirea pe un termen de 5 ani a relațiilor funciare de arendare a loturilor de pământ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 2 și 4 (aferele complexului hotelier) care, de altfel, la fel este contestată în instanța de judecată.

Aceste circumstanțe au apărut după inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului și nu pot sta la baza contra argumentării conjuncturii sau motivelor care au determinat Agenția la inițierea procedurii de rezoluțiune a contractului dat.

Adoptarea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 9/22-16 din 19 ianuarie 2019, în niciun mod nu argumentează inacțiunile și indiferența cumpărătorului pentru perioada 2011- 2019.

Instanța de apel a ignorat și nu a aplicat prevederile normei în cauză, ținând cont de faptul că, Agenția Proprietății Publice, prin declarația nr. 05-05-1716 din 21 decembrie 2017 a dispus rezoluțiunea contractului de vânzare - cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, cu modificările operate prin acordul adițional nr. 1 din 28 iulie 2008.

Respectiv, odată cu primirea declarației de rezoluțiune și lipsei acțiunilor ÎCS „Alfa-Engineering” SRL de contestare/anulare a declarației date, contractul de vânzare - cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006 a fost desființat.

Ținând cont de faptul că, declarația de rezoluțiune a fost recepționată de ÎCS „Alfa-Engineering” SRL la data de 22 decembrie 2017, fapt confirmat prin semnătura administratorului acesteia Radu Alexandru (dovada a fost administrată la materialele cauzei), data respectivă se consideră a fi determinată ca moment de desființare a contractului.

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

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 7 august 2019 în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

După cum rezultă din materialele cauzei, Agenția Proprietății Publice înaintând acțiunea împotriva ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, a solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR”, expuse la concursul investițional, nr. 6 din 21 noiembrie 2006 cu modificările operate prin acordul nr. 1 din 28 iulie 2008, obligarea ÎCS „Alfa-Engineering” SRL să restituie în proprietatea statului, în persoana Agenției Proprietății Publice, a obiectului contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006 - 1 081 506 acțiuni ale SA „MOLDOVA TUR”, ceea ce constituie 83,248 % din numărul total al acțiunilor societății.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță prin hotărârea din 25 martie 2019 a Judecătoriei Căușeni sediul central, a respins acțiunea.

Judecând apelul declarat de către Agenția Proprietății Publice, instanța de apel l-a respins și a menținut hotărârea primei instanțe.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au ajuns la concluzia că la caz ÎCS „Alfa-Engineering” SRL și-a executat parțial obligațiile investiționale asumate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006, neexecutarea deplină a acestora nefiindu-i imputabilă, constatând că ÎCS „Alfa-Engineering” este în imposibilitate de a executa integral obligațiile asumate în termenii stabiliți, din cauza obstacolelor apărute în partea obținerii actelor ce-i permit realizarea efectivă a reconstruirii complexului hotelier.

Instanțele au apreciat că nu sunt întrunite nici alte condiții care ar permite Agenției Proprietății Publice să rezoluționeze contractul de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR”, constatând că nu a fost prezentate probe ce ar permite instanței să conchidă că neefectuarea integrală a investițiilor ar da temei creditorului să constate că nu poate conta în viitor pe executarea contractului din partea ÎCS „Alfa-Engineering” SRL.

Totodată, au apreciat că prin cerințele privind obligarea ÎCS „Alfa-Engineering” SRL de a restitui în proprietatea statului obiectul contractului menționat, cu returnarea unei părți din prețul contractului, se ating drepturile de proprietate ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, în condițiile în care acesta din urmă suplimentar prețului de 2 150 000 dolari SUA, a realizat alte investiții.

Verificând legalitatea deciziei în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs constată că soluția a fost dată de către instanța de apel fără elucidarea pe deplin a circumstanțelor cauzei și fără determinarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În susținerea acestei concluzii se vor reține prevederile art. 130 alin. (1) și (2) CPC, care stipulează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și niciun fel de probe nu au pentru instanță judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Potrivit art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii

atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, precum și materialului anexat la dosar, fără a examina sub toate aspectele legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului, în raport cu regulile și legislația în vigoare.

Astfel, se constată că instanța de apel, examinând apelul declarat de Agenția Proprietății Publice a considerat o ingerință în exercițiul dreptului de proprietate a ÎCS „Alfa-Engineering” SRL prin aplicarea rezoluțiunii solicitate de Agenția Proprietății Publice, totodată făcând referire la prevederile art. 733 Cod civil, în vigoare până la 1 martie 2019, potrivit cărora contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Ajungând, însă, la o astfel de concluzie și făcând o legătură causală cu faptul că rezoluțiunea este unul din drepturile de care dispune Agenția Proprietății Publice în calitate sa de creditor al obligației contractuale în condițiile neexecutării fără justificare, intenționată sau din culpă gravă a obligațiilor contractuale din partea debitorului, instanța de apel în mod neînțeles a conchis că Agenția Proprietății Publice nu era în drept să solicite rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 6 din 21 noiembrie 2006 din motivul că contractul prevede doar rezilierea în cazul neexecutării obligațiilor contractuale.

Or, dispozițiile art. 735 Cod civil, în vigoare până la 1 martie 2019, direct indică că cărora o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Prin urmare, la caz, ceea ce se impune a fi analizat, este modul de îndeplinire a obligațiilor asumate de către părți, în condițiile în care reclamanta Agenția Proprietății Publice susține că pârâta ÎCS „Alfa-Engineering” SRL nu și-a îndeplinit, în calitate de cumpărător, obligațiile asumate.

Așadar, se constată că instanța de apel a trecut cu vederea că Agenția Proprietății Publice a evidențiat atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererea de apel că ea, în calitate de creditor, a fost lipsită de posibilitatea de a obține ceea ce aștepta în rezultatul încheierii contractului și anume, investiții în SA „MOLDOVA TUR” în mărime de 33 000 000 USD preponderant capitale, direcționate spre construcția/restaurarea complexului hotelier „Național” din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 2 și 4 mun. Chișinău, o condiție pentru determinarea neexecutării esențiale a contractului.

Ca urmare, deși Agenția Proprietății Publice invocă neexecutarea de către ÎCS „Alfa-Engineering” SRL a obligațiilor contractuale, instanța de apel urma ca din interpretarea corelată a tuturor clauzelor contractuale înserate în cuprinsul contractului din litigiu, să stabilească executarea obligațiilor ce rezultă din tot întreg al actului.

Contrar celor menționate, instanța de apel s-a limitat însă doar la faptul că prețul vânzării a fost achitat de către ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, concluzionând că aceasta din urmă și-a executat obligațiile asumate, prin urmare contractul s-a consumat în momentul achitării de către cumpărător a prețului dat, aceasta dobândind dreptul de proprietate în privința pachetului de acțiuni în SA „MOLDOVA TUR” în număr de 83,248%.

Superficialitatea examinării cauzei de către instanța de apel se atestă, de altfel, și prin faptul că pentru respingerea acțiunii cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a pachetului de acțiuni ale statului în SA „MOLDOVA TUR”, expuse la concursul investițional nr. 6 din 21 noiembrie 2006 cu modificările operate prin acordul nr. 1 din 28 iulie 2008, s-a reținut faptul că Agenția Proprietății Publice, în vederea imputării neexecutării obligațiilor de ÎCS „Alfa-Engineering” SRL, urma să dovedească că aceste obligații au devenit scadente, în considerarea faptului că prin hotărârea din 23 decembrie 2010 și hotărârea suplimentară din 3 februarie 2011 a Curții de Apel Chișinău, devenite irevocabile prin decizia din 16 martie 2011 a Curții Supreme de Justiție, a fost prelungit termenul contractului de vânzare-cumpărare în litigiu pe un termen de 2 ani din momentul legalizării dreptului ÎCS „Alfa-Engineering” SRL asupra terenului de către autoritatea publică locală.

Iar dreptul ÎCS „Alfa-Engineering” SRL în privința terenului, obiect al programului de investiții, a fost legalizat prin adoptarea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 9/22-16 din 16 ianuarie 2019 „Cu privire la relațiile funciare de arendare a loturilor de pământ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 2 și 4 cu Societatea pe Acțiuni „MOLDOVA TUR” și semnarea contractului de arendă din data de 11 februarie 2019.

Instanța de recurs notează că referirea instanței de apel la actele menționate a avut loc fără a fi stabilită relevanța acestora speței date, în situația în care atât decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 9/22-16 din 16 ianuarie 2019 cât și contractul de arendă din data de 11 februarie 2019 au fost emise în privința SA „Moldova-Tur”, care nici nu este parte în prezentul proces, or, pachetul de acțiuni ale statului în societatea dată în număr de 83,248% din numărul total al acțiunilor societății constituie obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 6, rezoluțiunea căruia se solicită la caz.

Mai cu seamă că actele cauzei atestă cu certitudine că decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 9/22-16 din 16 ianuarie 2019 „Cu privire la relațiile funciare de arendare a loturilor de pământ din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 2 și 4 cu SA „MOLDOVA TUR” a fost contestată în instanța de judecată de către Oficiul Teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, o hotărâre irevocabilă pe acest litigiu nefiind.

Ca consecință celor expuse, se atestă că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, având o motivare superficială, fără a fi abordate toate aspectele importante în speță, respectiv, instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

Față de cele de precedent, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând cauza, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Agenția Proprietății Publice.

Se casează integral decizia din 25 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Agenției Proprietății Publice împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Alfa-Engineering” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, cu remiterea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Nina Vascan

Victor Burduh