

Prima instanță: Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău (jud. A. Rotari)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Cernat, A. Pahopol, A. Gavrilița)

DECIZIE

17 iulie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Mariana Pitic
Liliana Catan
Nicolae Craiu
Ion Guzun
Elena Cobzac

examinând în ședință publică recursul declarat de către Întreprinderea mixtă „Prime Capital 2” societate cu răspundere limitată, reprezentat de către avocatul Vasile Josan,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Lilian Prutean împotriva Galinei Hîncu, Societății cu răspundere limitată „Compleximobil” și Întreprinderii mixte „Prime Capital 2” societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu notarul public Oleg Belicesco cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

împotriva deciziei din 25 martie 2014 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Întreprinderea mixtă „Prime Capital 2” societate cu răspundere limitată, reprezentată de către avocatul Domnița Pagoni și de către Societatea cu răspundere limitată „Compleximobil”, reprezentată de către avocatul stagiar Ion Mămăligă și a fost menținută hotărârea din 07 noiembrie 2013 a Judecătoria Buiucani, municipiul Chișinău,

constată:

La data de 01 februarie 2013 Lilian Prutean a depus cerere de chemare în judecată împotriva Galinei Hîncu, SRL „Compleximobil” și ÎM „Prime Capital 2” SRL, intervenient accesoriu notarul public Oleg Belicesco cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 01 martie 2013, între Lilian Prutean, Galina Hîncu și SRL „Compleximobil” a fost semnat contractul de societate civilă, prin care părțile contractante urmăresc un scop economic, obligându-se să colaboreze și să depună eforturi și contribuții în vederea obținerii veniturilor și beneficiilor în domeniul imobiliar.

A menționat că, conform pct. 3.2 din contractul de societate civilă, asociații au convenit să verse contribuții în următoarea ordine și formă: Galina Hîncu - aportul în societatea civilă va constitui mijloace bănești în mărime de 90000 de euro; Lilian Prutean - aportul în societatea civilă va constitui bunul imobil amplasat în xxxx, care va fi transmis prin modificarea contractului de investire privind construcția blocului locativ, cu înlocuirea în calitate de investitor de pe numele lui Lilian Prutean pe numele Galinei Hîncu; SRL „Compleximobil” - aportul în societatea civilă va constitui bunuri imobiliare pe care le deține și le va deține în viitor, valoarea cărora va fi nu mai mică de 90000 de euro.

A susținut că, conform pct. 3.3 din contractul de societate civilă, contribuțiile în natură și mijloacele bănești ale părților contractante, depuse ca aport, devin proprietatea comună a asociațiilor, iar conform pct. 3.5 și 6.1 din contractul de societate civilă, societatea și contribuțiile vor fi administrate și gestionate de administratorul unic, Galina Hîncu.

A afirmat că, ulterior a aflat că, la data de 23 martie 2012, între Galina Hîncu și SRL „Compleximobil” a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1519, prin care Galina Hîncu a vândut, iar SRL „Compleximobil” a cumpărat bunul imobil amplasat în xxxx.

A relevat că, tot la data de 23 martie 2012 SRL „Compleximobil” a semnat contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012 cu ÎM „Prime Capital 2” SRL, garantarea executării obligațiilor fiind asigurată prin instituirea ipotecii asupra imobilului amplasat în xxxx, în baza contractului de ipotecă nr. IPO/IMM_2/103/03/2012.

A declarat că, Galina Hîncu nu avea dreptul să semneze cu SRL „Compleximobil” un astfel de contract, deoarece conform pct. 6.5 din contractul de societate civilă, administratorul unic nu poate încheia acte juridice translativ de proprietate, înstrăinare, alte drepturi reale (vânzare-cumpărare, donație, schimb, gaj, ipotecă, fidejusiune, etc.) cu privire la apartamentul xxxx, iar conform pct. 8.2. din același contract, asociații, administratorul unic nu pot fi în calitate de debitor ipotecar, fidejutor, garant, etc., cu bunurile societății față de terță persoană.

A notat că, conform pct. 8.3. din contractul de societate civilă, asociatul, administratorul unic, care și-a asumat obligații proprii pe contul bunurilor societății civile cu terțe persoane fără acordul în scris prealabil al tuturor asociațiilor răspunde față de terță persoană cu patrimoniul propriu, iar actele juridice semnate sunt nule cu restituirea bunurilor societății civile, iar conform pct. 6.4 din contractul de societate civilă, administratorul unic poate încheia acte juridice translativ de proprietate, înstrăinare, alte drepturi reale (vânzare-cumpărare, donație, schimb, gaj, ipoteca, fidejusiune, etc.) numai cu acordul în scris prealabil al tuturor asociațiilor.

A invocat că, Galina Hîncu și SRL „Compleximobil” au cunoscut cu certitudine că, nu aveau dreptul să efectueze careva tranzacții cu bunul imobil fără acordul său, cu atât mai mult, să încheie contract de vânzare-cumpărare a apartamentului xxxx.

A specificat că, conform pct. 4.1 din contractul de societate civilă, societatea civilă se înființează începând cu data de 01 martie 2012 (data constituirii) până la 31 decembrie 2012, iar conform pct. 10.1 din același contract, societatea civilă încetează la expirarea termenului pentru care a fost constituită.

A menționat că, la încetarea societății, conform pct. 10.2 din contractul de societate civilă, va primi cu titlu gratuit apartamentul xxxx și 25% din sumele bănești rămase disponibile în contabilitatea societății civile.

A solicitat recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1519 din 23 martie 2012, autentificat notarial de notarul public Oleg Belicesco și a pct.3.9 lit. (ii), (iii), (iv), (v) și (vii) din contractul de ipotecă nr.IPO/IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 și recunoașterea dreptului său de proprietate asupra apartamentului xxxx.

Ulterior, Lilian Prutean a depus o cerere de concretizare a cerințelor, solicitând recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1519 din 23 martie 2012, autentificat notarial de notarul public Oleg Belicesco privind vânzarea apartamentului xxxx, a pct. 3.9 lit. (vii) din contractul de împrumut nr.IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 și a pct. 3.9 lit. (vii) din acordul adițional nr. 01 din 10 aprilie 2012 la contractul de împrumut nr.IMM_2/103/03/2012 privind instituirea ipotecii asupra bunului imobil - apartamentul xxxx și a contractului de ipotecă nr. IPO/IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 asupra bunului imobil - apartamentul xxxx și recunoașterea dreptului său de proprietate asupra apartamentului xxxx.

Prin hotărârea din 07 noiembrie 2013 a Judecătorei Buiucani, mun.Chișinău a fost admisă acțiunea depusă de către Lilian Prutean, a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului xxxx, încheiat la data de 23 martie 2012 între Galina Hîncu, în calitate de vânzător și SRL „Compleximobil”, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul public Oleg Belicesco cu nr. 1519, a fost recunoscut nul pct. 3.9 (vii) din contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012, încheiat între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de împrumutător și SRL „Compleximobil”, în calitate de împrumutat, a fost recunoscut nul pct. 3.9 (vii) din acordul adițional nr. 1 din 10 aprilie 2012 la contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 încheiat între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de împrumutător și SRL „Compleximobil”, în calitate de împrumutat, a fost recunoscut nul contractul de ipotecă nr. IPO/IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 încheiat între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de creditor ipotecar și SRL „Compleximobil”, în calitate de debitor ipotecar, a fost recunoscut după Lilian Prutean dreptul de proprietate asupra apartamentului xxxx și au fost încasate în mod solidar de la Galina Hîncu și SRL „Compleximobil” în beneficiul lui Lilian Prutean suma de 3500 de lei, cu titlu de cheltuieli de judecată și în beneficiul statului suma de 37828,91 de lei, cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia din 25 martie 2014 a Curții de Apel Chișinău au fost respinse apelurile declarate de către ÎM „Prime Capital 2” SRL, reprezentată de către avocatul Domnița Pagoni și de către SRL „Compleximobil”, reprezentată de către avocatul stagiar Ion Mămăligă și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 01 aprilie 2014 ÎM „Prime Capital 2” SRL, reprezentată de către avocatul Vasile Josan, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată de la Lilian Prutean.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt ilegale, fiind adoptate cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

A menționat că, instanța de judecată eronat a aplicat art. 217 alin. (1) și 220 alin. (1) din Codul civil.

A susținut că, intimatul-reclamant nu a indicat și nici instanța nu a stabilit cărei norme imperative a legii contravine contractul de vânzare-cumpărare a imobilului - apartamentul xxxx.

A afirmat că, în motivare, instanța de judecată a confundat norma imperativă a legii cu obligativitatea clauzelor contractuale pentru părți, iar prin interpretarea greșită a art. 668 din Codul civil, prevederilor contractuale le atribuie forța de norme imperative ale legii.

A relevat că, înțelegerea, conform contractului de societate civilă, prin care părțile au convenit de a nu înstrăina un bun imobil, instanța a calificat-o drept normă imperativă a legii, ceea ce este inadmisibil. Clauzele contractuale au forță obligatorie pentru părțile contractante și nici într-un caz forța unei norme legale. Mai mult decât atât, instanța nu a luat în considerare că, o clauză, prin care s-a convenit de a nu înstrăina un bun imobil, nu are forță pînă cînd această interdicție nu era înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

A invocat că, urmare a nerespectării unei înțelegeri contractuale se poate antrena răspunderea contractuală între părțile contractate și nimic mai mult, iar temeiuri de declarare nulă a contractului de vânzare-cumpărare în cauza pendinte nu sunt. Concluzia instanței, conform căreia prevederile contractuale sunt văzute ca norme imperative ale legii, este una greșită, care vine în contradicție cu reglementările Codului civil privind contractele și nulitatea actului juridic.

A declarat că, în urma unei analize a conținutului contractului de societate civilă din 01 martie 2012, se poate deduce că acesta este un contract, care nu are nici o tangență cu contractul de societate civilă în sensul art. 1339 din Codul civil. Mai mult decât atât, este un contract fictiv, deoarece a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice. De altfel, contractul în cauză nici nu a produs careva efecte juridice, situația membrilor asociației rămânând aceeași, care a fost pînă la încheierea contractului. Acest „contract” a fost prezentat de către intimat-reclamant cu titlu de act, care ar „justifica” pretenția privind decalarea nulității contractului de vânzare-cumpărare și, pe cale de consecință, a contractului de împrumut și de ipotecă, scopul final fiind prejudicierea ÎM „Prime Capital 2” SRL.

A notat că, conform „contractului”, se pretinde că s-a făcut transferul dreptului de proprietate de la Lilian Prutean către Galina Hîncu și SC „Compleximobil” SRL și, totodată, s-a instituit interdicția de înstrăinare.

A menționat că, așa numitul transfer a dreptului de proprietate asupra apartamentului de la Lilian Prutean nu s-a făcut, or, aceasta se vede clar din extrasul de la cadastru pe bunul imobil litigios, la fel, nici Lilian Prutean și nici SC „Compleximobil” SRL nu a solicitat rectificările corespunzătoare în registru. Respectiv, fără a institui grevări în Registrul bunurilor imobile în privința apartamentului litigios, intimatul nu poate opune terților interdicțiile prevăzute de acest contract, în special atunci cînd este vorba de interdicția de înstrăinare. Mai mult ca atât, conform pct. 3.3 din contractul de societate civilă, contribuțiile depuse în natură și mijloacele bănești ale părților contractante devin proprietatea comună a asociațiilor, de unde se deduce că și aceasta urma să fie înregistrată la organul cadastral.

A relevat că, instanța nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, or, conform art. 290 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și

încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat, iar conform art. 27 alin. (1) și (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înscrierile în registrul bunurilor imobile sunt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie, notarea. Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

A susținut că, nici Lilian Prutean și nici SC „Compleximobil” SRL nu au solicitat rectificările corespunzătoare în registru, care au fost convenite conform contractului de societate civilă. La fel, nu a fost solicitat organului cadastral să înregistreze dreptul de proprietate comună în devălmășie/pe cote-părți a asociațiilor asupra apartamentului xxxx, ceea ce semnifică că, nerespectarea prevederilor legale și neglijarea obligațiilor asumate prin contract deced părțile interesate de a opune terților interdicțiile prevăzute de „contractul de societate civilă”.

A afirmat că, grevările și interdicțiile se consideră cunoscute din momentul înregistrării de stat a acestora, numai din acel moment ele devin opozabile terților persoane.

A specificat că, instanța a aplicat eronat prevederile art. 320 din Codul civil, atunci când a recunoscut după Lilian Prutean dreptul de proprietate asupra apartamentului xxxx.

A menționat că, reieșind din prevederile art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile, prevederile contractului de societate civilă precum că, se transmite dreptul de proprietate asupra apartamentului de la Lilian Prutean către Galina Hîncu sunt nule de drept întrucât nu au fost respectate normele legale pentru o astfel de tranzacție.

A relatat că, conform istoricului din Registrul bunurilor imobile, apartamentul în litigiu nu a fost niciodată proprietatea lui Leonid Prutean, chiar dacă prin contractul de societate se menționează că, el aduce ca contribuție apartamentul. De la bun început proprietar a fost Galina Hîncu, inclusiv și contractul de investiție a fost încheiat pe numele acesteia, plata pentru acest apartament tot a fost efectuată de Galina Hîncu ori, în caz contrar, nu era posibilă înregistrarea după ea a apartamentului litigios în Registrul bunurilor imobile.

A mai relatat că, Lilian Prutean nu a figurat niciodată ca proprietar al acestui apartament și nici ca investitor, nu a avut un contract de investiție înregistrat la organul cadastral, ceea ce demonstrează clar că, Lilian Prutean nu a avut nici o tangență cu apartamentul dat.

A notat că, certificatul prezentat de către Lilian Prutean, prin care se confirmă că, ar fi achitat prețul apartamentului nu este suficient pentru recunoașterea dreptului de proprietate, or, Galina Hîncu, la fel, deține un astfel de certificat eliberat cu o dată anterioară, prin care se confirmă achitarea integrală a prețului apartamentului. Totodată, contractul de investitor privind construcția spațiului locativ nr. 18 din 06 noiembrie 2006, în baza căruia Galina Hîncu a dobândit dreptul de proprietate, este valabil și nulitatea lui nu a fost solicitată de nimeni. Fără a declara nul contractul de investitor, nu era posibil de a recunoaște dreptul de proprietate asupra apartamentului după Lilian Prutean în baza art. 320 alin. (2) din Codul civil, întrucât există un act juridic valabil, conform căruia apartamentul aparține cu drept de proprietate Galinei Hîncu.

A declarat că, instanța ilegal și fără o argumentare plauzibilă a declarat nul și fără efecte juridice pct. 3.9 (vii) din contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012, încheiat între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de împrumutător și SC „Compleximobil” SRL, în calitate de împrumutat, a

recunoscut nul contractul de ipotecă nr. IPO/IMM_2/1 03/03/2012 din 23 martie 2012 încheiat între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de creditor ipotecar și SC „Compleximobil” SRL, în calitate de debitor ipotecar, reținând că, aceste contracte nu pot fi valabile, deoarece nulitatea actului juridic inițial atrage și nulitatea actului juridic subsecvent.

A considerat că, această concluzie este eronată, bazată pe aplicarea și interpretarea greșită a prevederilor art. 9 și 307 din Codul civil, or, legislația în vigoare nu prevede anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic principal/inițial.

Prin decizia din 17 septembrie 2014 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de către ÎM „Prime Capital 2” SRL, au fost casate decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de către Lilian Prutean a fost respinsă. Au fost încasate de la Lilian Prutean în beneficiul ÎM „Prime Capital 2” SRL taxa de stat achitată pentru depunerea cererii de apel și recurs în sumă de 47286,13 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6000 de lei. În rest au fost respinse pretențiile ÎM „Prime Capital 2” SRL privind compensarea cheltuielilor de judecată.

La data de 16 decembrie 2014 Svetlana Prutean a depus cerere de revizuire împotriva deciziei instanței de recurs, solicitând atragerea sa în calitate de intervenient accesoriu, casarea hotărârilor judecătorești și restituirea cauzei pentru examinarea în fond.

Prin încheierea din 25 februarie 2015 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de către Svetlana Prutean.

La data de 19 iulie 2017 Lilian Prutean a depus cerere de revizuire împotriva deciziei instanței de recurs, solicitând admiterea acesteia, casarea deciziei instanței de recurs și rejudecarea cauzei.

Prin încheierea din 13 decembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de către Lilian Prutean.

La data de 11 octombrie 2019 Agentul guvernamental al RM, Oleg Rotari a depus cerere de revizuire împotriva deciziei instanței de recurs, solicitând admiterea acesteia, recunoașterea expresă a încălcării dreptului lui Lilian Prutean garantat de art. 6 § 1 din Convenție și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, casarea deciziei instanței de recurs, examinarea în ședință publică a recursului, acordarea satisfacției echitabile pentru încălcările constatate prin aplicarea directă a art. 41 din Convenție într-un quantum proporțional cu cel acordate către Curte în jurisprudența sa în calitate de despăgubire pentru orice tip de prejudiciu moral și/sau material, inclusiv în calitate de costuri și cheltuieli de judecată, în beneficiul reclamantului.

Prin încheierea din 30 octombrie 2019 a Curții Supreme de Justiție a fost admisă cerere de revizuire depusă de către Agentul guvernamental al RM, Oleg Rotari, a fost constatată încălcarea dreptului lui Lilian Prutean la un proces echitabil garantat de art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale și art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenție, a fost casată decizia instanței de recurs și a fost reținută cauza în instanța de recurs pentru rejudecarea recursului, în alt complet de judecată. Pretenția Agentului guvernamental al RM cu privire la acordarea satisfacției echitabile a fost respinsă.

La data de 06 noiembrie 2019 ÎM „Prime Capital 2” SRL, reprezentată de către avocatul Vasile Josan, a declarat recurs suplimentar împotriva deciziei instanței de ape, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei spre rejudecare în primă instanță.

În motivarea recursului suplimentar a indicat că, conform extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, SRL „Compleximobil” a fost radiată și, prin urmare, nu mai există în calitate de entitate juridică.

A susținut că, atât prevederile Codului civil, cât și statuările din Hotărârea explicativă a Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 2 din 27 martie 2006 cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe denotă faptul că, dobânditorii bunurilor în cadrul unor licitații publice se bucură de o prezumție sporită a bunei-credințe și nu pot fi deposedați de aceste bunuri chiar dacă se anulează licitația.

A menționat că, Ana Moroi și Nicolae Moroi au dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului xxxx, în cadrul unei licitații legale, dreptul de proprietate al acestora fiind înscris în Registrul bunurilor imobile.

A considerat că, prin admiterea prezentei acțiuni, fără antrenarea Anei Moroi și lui Nicolae Moroi în proces, ar echivala cu o expropriere ilegală și o încălcare flagrantă a art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Reprezentantul recurentului ÎM „Prime Capital 2” SRL, avocatul Vasile Josan, în ședința instanței de recurs, a susținut recursul, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei spre rejudecare în primă instanță.

Intimatul Lilian Prutean, în ședința instanței de recurs, a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe.

Audiind reprezentantul recurentului și intimatul, studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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 eroare judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialele dosarului rezultă că, la data de 01 martie 2013, între Lilian Galina Hîncu, Lilian Prutean și SRL „Compleximobil” a fost semnat contractul de societate civilă.

Conform pct. 3.2 din contractul de societate civilă enunțat, asociații au convenit să verse contribuții în următoarea ordine și formă: Galina Hîncu – contribuția în societatea civilă va constitui mijloace bănești în mărime de 90000 de Euro; Lilian Prutean – contribuția în societatea civilă va constitui bunul imobil amplasat în xxxx, care va fi transmis prin modificarea contractului de investire privind construcția blocului locativ, cu înlocuirea în calitate de investitor de pe numele lui Lilian Prutean pe numele Galinei Hîncu; SRL „Compleximobil” - contribuția în societatea civilă va constitui bunuri imobiliare pe care le deține și le va deține în viitor, valoarea cărora va fi nu mai mică de 90000 de Euro.

La data de 23 martie 2012, între Galina Hîncu și SRL „Compleximobil” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1519, prin care Galina Hîncu a vândut, iar SRL „Compleximobil” a cumpărat bunul imobil amplasat în xxxx.

Tot la data de 23 martie 2012 între SRL „Compleximobil” și ÎM „Prime Capital 2” SRL a fost încheiat contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012, garantarea executării obligațiilor ce rezultă din contract fiind asigurată prin instituirea ipotecii asupra apartamentului xxxx, fiind încheiat contractul de ipotecă nr. IPO/IMM_2/103/03/2012.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Lilian Prutean a solicitat recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1519 din 23 martie 2012, autentificat notarial de notarul public Oleg Belicesco privind vânzarea apartamentului xxxx, a pct. 3.9 lit. (vii) din contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 și a pct. 3.9 lit. (vii) din acordul adițional nr. 01 din 10 aprilie 2012 la contractul de împrumut nr. IMM_2/103/03/2012 privind instituirea ipotecii asupra bunului imobil - apartamentul xxxx și a contractului de ipotecă nr. IPO/IMM_2/103/03/2012 din 23 martie 2012 asupra bunului imobil - apartamentul xxxx și recunoașterea dreptului său de proprietate asupra apartamentului xxxx.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de către ÎM „Prime Capital 2” SRL, reprezentată de către avocatul Domnița Pagoni și SRL „Compleximobil”, reprezentată de către avocatul stagiar Ion Mămăligă, a ajuns la concluzia netemeiniciei acestora, menținând hotărârea primei instanțe, pe care a considerat-o întemeiată și legală.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că, soluția dată de către instanța de apel este pripită.

Astfel, în conformitate cu art. 130 alin. (1) și (2) CPC, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanță judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

În conformitate cu art. 239 CPC, 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.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2) și (5) 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. În limitele apelului, 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 cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs constată că, contrar acestor prevederi, instanța de apel, judecând apelul, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, fără a examina

sub toate aspectele legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului, în raport cu regulile și legislația în vigoare.

La caz, se reține că, la soluționarea litigiului, instanța de apel a aplicat art.217 alin. (1), 220 alin. (1) și 668 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019).

Conform art. 217 alin. (1) din Codul civil, nulitatea a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Conform art. 220 alin. (1) din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule, dacă legea nu prevede altfel.

Conform art. 668 alin. (1) și (2) din Codul civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității. Contractul produce efecte numai între părți dacă legea nu prevede altfel. Contractul produce efecte și pentru succesorii universali sau cu titlu universal dacă din lege, din contract sau din natura obligației nu rezultă altfel.

În motivarea deciziei instanța de apel a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului xxxx, încheiat între Galina Hîncu și SRL „Compleximobil”, reținând că, acesta a fost încheiat prin derogare de la prevederile imperative ale contractului de societate civilă, însă instanța de apel nu a identificat contrar căror norme imperative ale legii a fost încheiată tranzacția de vânzare-cumpărare a imobilului în litigiu. Or, pretinsa interdicție de înstrăinare impusă prin pct. 6.5 al contractului de societate civilă nu constituie o normă imperativă a legii.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, la constatarea nulității actului juridic ce contravine normelor imperative ale legii, se va înțelege actul încheiat cu nerespectarea prevederilor fixate în lege și în actele normative subordonate legii.

Mai mult, instanța de apel nu a verificat dacă asociații contractului de societate civilă au solicitat rectificările corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, care au fost convenite conform contractului enunțat, precum și dacă a fost solicitată consemnarea notărilor sau înscrierilor despre existența cărorva raporturi juridice aferente imobilului în litigiu, la caz, contractul de societate civilă și nu s-a pronunțat asupra argumentelor invocate în acest sens în apel de către reprezentantul ÎM „Prime Capital 2” SRL, avocatul Domnița Pagoni.

Totodată, instanța de apel nu s-a pronunțat asupra argumentului invocat în apel de către reprezentantul ÎM „Prime Capital 2” SRL, avocatul Domnița Pagoni precum că, Lilian Prutean nu a figurat niciodată ca investitor sau ca proprietar al apartamentului în litigiu, iar clauza contractuală din contractul de societate civilă, prin care acesta aduce apartamentul ca și contribuție la societatea civilă, nu a fost executată.

În contextul dat, instanța de recurs relevă că, cele descrise incontestabil indică la o examinare superficială a cauzei, fără a intra în esența litigiului apărut în speță.

Ca urmare, în sensul art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, 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.

În speță, prezintă relevanță și faptul că, folosirea criteriilor pentru determinarea corectă a naturii juridice a litigiului dat, reieșind din specificul acestuia, presupune prin sine lămurirea completă și pe bază de dovezi certe a situației de fapt, care, este diferită de la caz la caz.

Pe cale de consecință, erorile comise de instanța de apel nu pot fi corectate de instanța de recurs, motiv pentru care în speță se impune rejudecarea cauzei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să mai menționeze că, ÎM „Prime Capital 2” SRL, reprezentată de către avocatul Vasile Josan, declarând recurs suplimentar, a invocat că, SRL „Compleximobil” a fost radiată din Registrul de stat al persoanelor juridice, precum și că la data de 14 septembrie 2015 proprietari ai apartamentului xxxx, au devenit Ana Moroi și Nicolae Moroi.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, erorile judiciare nu pot fi corectate de către instanța de recurs, iar celeritatea procesului civil nu trebuie absolutizată în detrimentul unui proces desfășurat cu respectarea tuturor principiilor fundamentale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și, reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, care să înlăture definitiv și față de toți cei interesați neînțelegerile care au dus la proces.

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 Întreprinderea mixtă „Prime Capital 2” societate cu răspundere limitată, reprezentat de către avocatul Vasile Josan.

Se casează integral decizia din 25 martie 2014 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Lilian Prutean împotriva Galinei Hîncu, Societății cu răspundere limitată „Compleximobil” și Întreprinderii mixte „Prime Capital 2” societate cu răspundere limitată, intervenient accesoriu notarul public Oleg Belicesco cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul
judecătorii

Mariana Pitic
Liliana Catan
Nicolae Craiu
Ion Guzun
Elena Cobzac