

Dosarul nr. 2rac-28/21 (2rac-266/20)

Prima instanță - (Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani) jud: E. Cojocari

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

## DECIZIE

2 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Maria Ghervas  
Mariana Pitic  
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de avocatul Pagoni Domnița și avocatul Olga Burea în numele și interesele Societății cu Răspundere Limitată „Proera Grup”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Proera Grup” împotriva Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” Societate pe Acțiuni, intervenient principal Agenția Proprietății Publice, cu privire la anularea declarației de reziliere, înlăturarea obstacolelor și obligarea executării clauzelor contractuale

și cererea de chemare în judecată depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „Proera Grup” cu privire la anularea contractului de locațiune,

împotriva deciziei din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de SRL „Proera Grup” și s-a menținut hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriai Chișinău, sediul Buiucani.

### c o n s t a t ă :

La 19 aprilie 2017, SRL „Proera Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva CIE „Moldexpo” SA, solicitând:

- să fie dispusă anularea declarației CIE „Moldexpo” SA din 29 noiembrie 2016 de reziliere parțială a contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, în partea terenului adiacent cu suprafața de 10 138 m.p., amplasat în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1;

- să fie obligată societatea pârâtă să efectueze delimitarea, să stabilească configurația și suprafața concretă și executarea schemei finale și să întocmească actul final de transmitere-primire a terenului obiect al contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, cu suprafața totală de 1,2006 ha, inclusiv 1,1398 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201572, 0,0128 ha din terenul cu nr. cadastral

0100201562 și 0,0480 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201563, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1;

- obligarea pârâtei să evacueze deșeurile, reziduurile, materialele de construcție, gheretele, chioșcurile și alte bunuri amplasate pe terenul adiacent cu suprafața totală de 1,0138 ha, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1;

- să fie obligată societatea pârâtă să asigure accesul companiei reclamante la terenurile cu suprafața totală de 1,2006 ha, inclusiv 1,1398 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201572, 0,0128 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201562 și 0,0480 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201563, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1;

- să fie dispusă înlăturarea obstacolelor create SRL „Proera Grup” de către CIE „Moldexpo” SA la exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100201.572.20 și la posesia și folosința netulburată a terenurilor obiect al contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1;

- să fie recunoscut dreptul SRL „Proera Grup” la demolarea imobilelor cu numerele cadastrale 0100201.572.18 și 0100201004.02, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1, în conformitate cu pct. 3.1.11 din contractul de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013;

- compensarea din contul societății pârâte a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, compania reclamantă a invocat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.11153 din 29 decembrie 2011 a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate, cu gradul de finalizare de 61%, amplasată în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1.

În temeiul contractului menționat, drepturile SRL „Proera Grup” au fost intabulate în Registrul bunurilor imobile, inițial cu nr. cadastral 0100201004.15, ulterior substituit cu nr. 0100201.572.20, astfel devenind titular autentic al dreptului asupra bunului imobil.

În vederea exploatării bunului proprietate privată, la 1 martie 2013 între SRL „Proera Grup” și CIE „Moldexpo” SA a fost semnat contractul de locațiune a bunurilor imobile nr. 34/1 (teren), având ca obiect de reglementare transmiterea în posesia și folosința locatarului a terenului cu suprafața totală de 1,2006 ha, inclusiv 1,1398 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201.572, 0,0128 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201.562 și 0,0480 ha din terenul cu nr. cadastral 0100201.563, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocelor, 1.

Conform prevederilor contractuale pe terenul cu suprafața de 1,1868 ha este amplasat bunul reclamantei cu nr. cadastral 0100201.572.20, iar terenul cu suprafața de 1,0138 ha reprezintă bunul imobil adiacent proprietății private. Dreptul de locațiune a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile în favoarea locatarului la 29 aprilie 2013 cu nr. cadastral 0100201563, înscrierea nr. 0100/13/59541.

Potrivit pct. 11.1 din contract, actul încheiat a început să producă efecte juridice din momentul semnării, cauza contractului fiind determinată de instituirea raporturilor de locațiune (posesie și folosință) pentru termenul indicat de 35 ani (pct. 4.1) în schimbul plăților de chirie (pct. 5.1).

A invocat că de la data încheierii contractului de locațiune SRL „Proera Grup” este în imposibilitate de a beneficia de folosința terenului în contextul

nedelimitării acestuia, neeliberării spațiilor, neexecutarea obligației de autorizare și de împiedicarea posesiei și folosinței, toate aceste acțiuni și inacțiuni generând în mod nejustificat și arbitrar la operarea unei rezilieri parțiale unilaterale anticipate a contactului de locațiune din partea CIE „Moldexpo” SA.

Referitor la neexecutarea obligației de delimitare a obiectului locațiunii, a relatat că, în condițiile contractului încheiat, delimitarea mărimii și structurii terenului vizează obiectul derivat al locațiunii, locatarul SRL „Proera Grup” urmând să intre în posesia și folosința efectivă a bunului determinat și să beneficieze de caracterele specifice ale locațiunii în schimbul plăților de chirie.

Având în vedere lipsa unei demarcări a obiectului locațiunii, la etapa încheierii contractului, părțile au convenit asupra determinării provizorii a terenurilor și instituirea obligației locatorului la delimitarea definitivă a terenurilor cu transmiterea ulterioară a posesiei și folosinței terenurilor demarcate în baza unui proces-verbal de predare-primire.

În scopul transmiterii convenționale a terenurilor și în corespundere cu prevederile pct. 1.3, părțile au statuat asupra identificării provizorii a terenului în baza unei scheme temporare de amplasare a bunurilor care încorporează configurația și suprafața inițială dar și consemnarea recepției obiectului conform actului preliminar de predare-primire.

În temeiul actului de predare-primire din 1 martie 2013, SRL „Proera Grup” a recepționat de la CIE „Moldexpo” SA terenul adiacent construcției private, conform configurației și suprafeței provizorii convenite între părți.

Totodată, clauzele contractului atestă angajamentul locatorului (pct. 1.4) la executarea schemei finale a suprafeței și a configurației definitive a obiectului locațiunii în termen de 30 zile de la data semnării contractului. Potrivit reglementărilor, lucrările de delimitare finale a terenului trebuiau să fie efectuate de către locator din contul locatarului, în baza unui acord separat de contractare a serviciilor.

Obligația locatorului la delimitarea finală a terenului destinat transmiterii către reclamantă nu a fost efectuat, locatarul fiind lezat în cel mai direct mod la posesia și folosința bunului reieșind din lipsa unor suprafețe și structuri delimitate ce ar justifica utilizarea terenurilor.

În sine, absența unor măsurări și demarcări a obiectului locațiunii începând cu data încheierii actului juridic și a semnării preliminare a actului de primire-predare convențională, îngrădește locatarul la exercitarea dreptului asupra bunurilor contractate conform destinației care însă definitiv nu sânt determinate.

Neexecutarea obligației de delimitare, afectează în substanță obiectul corelativ al locațiunii de transmitere determinată, a posesiei și folosinței și implicit drepturile derivate din această prerogativă contractuală.

Astfel, a invocat că, în contradictoriu cu reglementările contractuale, SRL „Proera Grup” nu dispune, din culpa CIE „Moldexpo” SA, de un act final de delimitare și demarcare a terenurilor, obiect al locațiunii și deci se află în imposibilitate de utilizare a unui teren contractat, însă efectiv neasigurat.

A mai menționat că potrivit dispozițiilor contractului de locațiune, locatorul s-a obligat la transmiterea posesiei și folosinței asupra bunurilor către locatar (pct. 3.2.1) dar și să asigure beneficiarului lipsa unor impedimente în exercițiul drepturilor derivate din raporturile obligaționale încheiate (pct. 3.2.2).

Însă, în contradicție cu reglementările enunțate, după semnarea contractului locatarul SRL „Pro Era Grup” a atestat imposibilitatea valorificării drepturilor, imposibilitate condiționată de elementara lipsă a accesului către terenul contractat, fiind lipsite de orice comentarii angajamentele enunțate puse în sarcina locatorului de a asigura starea corespunzătoare destinației și menținerea bunului în această stare pe durata locațiunii.

Chiar și în ipoteza semnării actului preliminar de predare-primire convențională a terenului adiacent, SRL „Proera Grup” efectiv nu poate intra nici pe teritoriul atestat prin actul provizoriu.

Terenul adiacent este ocupat și aglomerat cu deșeuri, reziduuri, materiale de construcții ce nu aparțin companiei reclamante, chioșcuri și gherete, toalete închise și deschise, fiind diminuată în integritate folosința bunului.

Toate atenționările și solicitările adresate locatorului (gestionarului terenului) nu s-au soldat cu careva reacții și/sau rezultate, inacțiunile generând aneantizarea dreptului de locațiune în substanța sa.

În răspunsurile sale, societatea pârâtă a făcut abstracție de esența notificărilor, insistând doar asupra plăților de locațiune asupra terenului pe care în mod efectiv nu l-a transmis și asigurat.

La fel, a indicat că conform contractului de locațiune, locatarul este în drept să construiască pe teren alte imobile în locul indicat de locator, în termen de 3 ani de zile, din momentul înregistrării contractului la OCT Chișinău, în schimbul celor care sânt amplasate pe teren și care ulterior vor fi supuse demolării, permisiunea de demolare fiind pasibilă oferirii de către locator în formă scrisă, doar cu condiția că vor fi construite și date în exploatare spații, care compensează suprafețele și funcționalitatea spațiilor în imobilele care urmează a fi demolate.

În acest sens, a susținut că SRL „Proera Grup” s-a adresat cu nenumărate solicitări în vederea obținerii acordului CIE „Moldexpo” SA la edificarea altor construcții pe teren și implicit indicarea locului construcției, însă, locatorul refuză și/sau omite să-și execute obligațiile contractuale în detrimentul dreptului locatorului la edificarea construcțiilor în locația indicată de către gestionar, obstrucționându-se realizarea posesiei și folosinței agreeate asupra terenului prin edificare de construcție.

Referitor la notificarea de reziliere, compania reclamantă a relatat că la 29 noiembrie 2016 în adresa acesteia a parvenit notificarea CIE „Moldexpo” SA cu privire la rezilierea unilaterală parțială a contractului de locațiune nr.34/1 din 1 martie 2013, în partea terenului adiacent cu suprafața de 10138 m.p., pe motivul neexecutării clauzei contractuale de plată a chiriei statuate la pct. 7.1.5 în decursul a 3 luni din ziua expirării termenului de plată stabilit la pct. 5.1.

Potrivit notificării, SRL „Proera Grup” a admis în executarea contractului de locațiune neachitarea chiriei pentru o perioadă mai mare de 3 luni de la data scadenței, iar în temeiul pct. 7.1.1. locatorul este în drept să opereze rezilierea contractului pentru încălcarea clauzelor ce derivă din actul juridic încheiat.

În temeiul obiecțiilor depuse la Notificarea de reziliere, compania reclamantă a susținut lipsa unor temeiuri de reziliere și/sau existența unor neexecutări ale contractului din partea locatorului în virtutea circumstanțelor ce atestă viciile materiale și care au generat diminuarea totală a folosinței din culpa exclusivă a locatorului.

În particular, locatarul a susținut că locatorul CIE „Moldexpo” SA nu a asigurat nici delimitarea terenului ce urma a fi transmis SRL „Proera Grup”, posibilitatea reclamantei de a intra în posesia și folosința bunului, accesul efectiv asupra bunului dar și nu a întreprins acțiuni pentru înlăturarea gunoierului și materialelor de construcție ce se află pe bunul care urmează a fi folosit de către locatar și/sau nu a interzis în calitate sa de proprietar depozitarea acestora pe terenul contractat.

Potrivit art.878 din Codul civil locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract și să mențină bunul în această stare pe durata locațiunii, bunul dat de locator urmând să fie liber de orice viciu material sau juridic.

La caz, terenul adiacent este afectat de un viciu material, fapt despre care locatarul a informat locatorul, inclusiv susținând că acesta nu corespunde caracteristicilor convenite, or acesta nu poate fi aplicat conform destinației stabilite în contract fiind aglomerat cu materiale de construcții și deșeuri ce fac imposibilă utilizarea conform reglementărilor.

În același sens, în temeiul art. 879 din Codul civil, dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunului, iar dreptul de a plăti o chirie redusă încetează când viciul este remediat.

În condițiile în care locatarul este în imposibilitate absolută de a utiliza bunul închiriat din culpa exclusivă a locatorului ce nu a asigurat caracteristicile bunului și nici nu a remediat viciile, chiar dacă locatarul de nenumărate ori a solicitat înlăturarea și remedierea impedimentelor ce atentează la posesia și folosința bunului conform destinației, SRL „Proera Grup” nu-i poate fi opusă admiterea unei neexecuții esențiale ale contractului de locațiune.

Reieșind din inacțiunile și acțiunile întreprinse de locatorul CIE „Moldexpo” SA în exercitarea drepturilor și obligațiilor ce derivă din raporturile de locațiune, SRL „Proera Grup”, a fost nevoită să-și restabilească drepturile exclusiv pe cale judiciară, toate oportunitățile de soluționare extrajudiciară fiind inaplicabile prin conservarea de către locator a revendicărilor.

A atenționat că înafara prezentei acțiuni, anterior, similar în scopul exercitării unui drept legal și contractual recunoscut, la inițierea lucrărilor de proiectare pentru reconstrucția imobilului ce-i aparține cu drept de proprietate, SRL „Proera Grup” a formulat o acțiune în contradictoriu cu Guvernul Republicii Moldova, Ministerul Economiei al Republicii Moldova și CIE „Moldexpo” SA cu privire la anularea actelor administrative, restabilirea dreptului violat, recunoașterea dreptului la inițierea re-proiectării în vederea reconstrucției bunului imobil.

Prin hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 14 decembrie 2015, menținută în vigoare prin decizia Curții de Apel Chișinău din 7 aprilie 2016 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 6 iulie 2016, cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Proera Grup” privind anularea actelor administrative, restabilirea dreptului violat, recunoașterea dreptului la inițierea re-proiectării în vederea reconstrucției bunului imobil, a fost admisă în integritate.

De asemenea, a indicat că pe rolul instanțelor de judecată se află spre examinare cauza civilă la acțiunea reclamantei CIE „Moldexpo” SA în contradictoriu cu SRL „Proera Grup” privind încasarea plăților de locațiune.

Prin urmare, a menționat că, drepturile SRL „Proera Grup” rezidă din obligații contractuale asumate de către ambele părți în mod benevol, reclamanta fiind în așteptarea executării corelative a obligațiilor ce rezultă din raporturile de locațiune, neexecutarea obligațiilor sau încălcarea drepturilor generând apărarea judiciară prin toate mijloacele legale ce stau la dispoziția unui subiect de drept civil.

În consecință a invocat că precum s-a arătat mai sus, impedimentele atestate limitează incompatibil cu garanțiile dreptului de proprietate consacrate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Constituția Republicii Moldova și Codul civil, exercițiul drepturilor reclamantei asupra bunurilor sale, și respectiv constituie o atingere în substanță a dreptului SRL „Proera Grup” asupra bunurilor sale.

Prin hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, s-a admis integral cererea de chemare în judecată.

S-a recunoscut nulitatea și s-a anulat declarația CIE „Moldexpo” SA din 29 noiembrie 2016 de reziliere parțială a contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, în partea terenului adiacent cu suprafața de 10 138 m.p. amplasat în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1.

S-a obligat CIE „Moldexpo” SA să efectueze delimitarea, să stabilească configurația și suprafața concretă și executarea schemei finale și să întocmească actul final de transmitere-predare a terenului obiect al contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, cu suprafața totală de 1,2006 ha, inclusiv 1,1398 ha din terenul cu numărul cadastral 0100201572, 0,0128 ha din terenul cu numărul cadastral 0100201562 și 0,0480 ha din terenul cu numărul cadastral 0100201563, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1.

S-a obligat CIE „Moldexpo” SA să evacueze deșeurile, reziduurile, materialele de construcție, gheretele, chioșcurile și alte bunuri amplasate pe terenul adiacent cu suprafața totală de 1,0138 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1.

S-a obligat CIE „Moldexpo” SA să asigure accesul SRL „Proera Grup” la terenul cu suprafața totală de 1,2006 ha, inclusiv 1,1398 ha din terenul cu numărul cadastral 0100201572, 0,0128 ha din terenul cu numărul cadastral 0100201562 și 0,0480 ha din terenul cu numărul cadastral 0100201563, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1.

S-a obligat CIE „Moldexpo” SA să înlăture obstacolele create SRL „Proera Grup” de către CIE „Moldexpo” SA la exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100201.572.20 și la posesia și folosința netulburată a terenului obiect al contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1.

S-a recunoscut dreptul SRL „Proera Grup” la demolarea imobilelor cu numerele cadastrale 0100201.572.18 și 0100201004.02 amplasate în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1, în conformitate cu prevederile punctului 3.1.11 din contractul de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013.

S-a încasat de la CIE „Moldexpo” SA în beneficiul SRL „Proera Grup” taxa de stat în sumă de 900 lei.

Prin decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul CIE „Moldexpo” SA și s-a menținut hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

Prin încheierea din 6 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de CIE „Moldexpo” SA s-a considerat inadmisibil.

La 4 octombrie 2018, Agenția Proprietății Publice a depus cerere de revizuire a hotărârii din 13 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani și deciziei din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 19 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de revizuire depusă de Agenția Proprietății Publice, s-a casat integral decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani și s-a transmis cauza la rejudecare, în prima instanță, la Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, în alt complet de judecat.

Prin încheierea protocolară a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, s-a admis cererea Agenției Proprietății Publice și s-a atras în proces, în calitate de intervenient principal, Agenția Proprietății Publice.

La 4 aprilie 2019, intervenientul principal, Agenția Proprietății Publice, a depus cerere de chemare în judecată împotriva CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup”, solicitând anularea contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013 încheiat între SRL „Proera Grup” și CIE „Moldexpo” SA.

În motivarea acțiunii a indicat că la 27 iulie 2018 a recepționat demersul SRL „Proera Grup” nr. 27/7 din 27 iulie 2018, prin care s-a solicitat suportul Agenției pentru punerea în practică a deciziilor irevocabile ale instanțelor judecătorești și a prevederilor contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, încheiat între CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup”.

A menționat că potrivit informației din Banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, terenurile situate în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1, cu nr. cadastrale 0100201.572, 0100201.562, 0100201.563, aparțin cu drept de proprietate Statului (Republica Moldova).

Prin Legea nr. 204 din 12 iulie 2013, în vigoare din 24 august 2013, a fost modificată și completată Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 cu privire la administrarea și deținatizarea proprietății publice, respectiv, art. 7 a fost completat cu lit. f), Agenția Proprietății Publice fiind abilitată cu competența de administrare a terenurilor proprietate publică a statului aferente bunurilor imobile proprietate privată, inclusiv darea lor în locațiune/arendă.

Condițiile și modul de dare în locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului este reglementat de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

Astfel, urmare modificărilor actelor normative în cauză, CIE „Moldexpo” SA, care, la momentul încheierii Contractului de locațiune nr. 34/1 din 29 aprilie 2013, se afla în administrarea Ministerului Economiei și Infrastructurii, urma să ajusteze clauzele acestui contract prevederilor art. 7 alin. (3) lit. f) al Legii nr. 121/2007 și a Hotărârii Guvernului nr. 1428/2008.

Respectiv, odată cu intrarea în vigoare a modificărilor operate la actele normative menționate, toate acțiunile întreprinse de părți la executarea contractului

de locațiune nr. 34/1 din 29 aprilie 2013 fără acordul Agenției Proprietății Publice sunt ilegale.

La studierea actelor menționate supra, precum și clauzelor Contractului de locațiune nr. 34/1 din 29 aprilie 2013, a constatat că, pe porțiunea de teren de 1,2006 ha (ce include suprafața de 1,1398 ha din terenul proprietate exclusivă a statului, cu suprafața de 18,0157 ha, nr. cadastral 0100201572 și terenurile libere de construcții cu nr. cadastrale 0100201562 (0,0128 ha) și nr. 0100201563(0,0480 ha), transmise în locațiune SRL „Proera Grup”, se află bunuri imobile proprietate a statului 0100201.572.03-05, cât și alte construcții neînregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Conform pct.3.1.11 din Contractul de locațiune prevede schimbul de bunuri imobile amplasate pe acest teren cu viitoarele bunuri care vor fi edificate de locatar și transmise CIE „Moldexpo” SA, respectiv, prin clauza dată CIE „Moldexpo” SA și-a determinat niște bunuri ce nu-i aparțin cu drept de proprietate (construcțiile nr. cadastral 0100201.572.03-05) și a decis soarta acestora.

Aici a menționat că, în conformitate cu art. 500 și art. 501 din Codul civil, CIE „Moldexpo” SA nu poate dispune de un bun care nu-i aparține.

La executarea clauzei date din contractul de locațiune, CIE „Moldexpo” SA urma să-și majoreze patrimoniul său prin reducerea-corelativă a patrimoniului Statului.

Respectiv este de menționat că situația dată este în contradicție și cu prevederile art. 10 alin. (8) din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 cu privire la administrarea și deținatizarea proprietății publice, care interzice transmiterea gratuită a proprietății statului persoanelor juridice.

De asemenea, la transmiterea în locațiune către SRL „Proera Grup” a suprafeței de teren de 1,2006 ha, care include suprafața de 1,1398 ha din terenul proprietate exclusivă a statului cu suprafața de 18,0157 (nr. cadastral 0100201572) și terenurile libere de construcții cu numerele cadastrale 0100201562 - de 0,0128 ha și nr. 0100201563 - de 0,0480 ha, amplasate în municipiul Chișinău, str. Ghiocilor, 1, pe terenul nominalizat se aflau bunuri imobile proprietate a CIE „Moldexpo” SA, iar clauza invocată la pct. 3.1.11 din contract, este catalogată drept schimb de proprietate (bunuri).

Potrivit pct. 3 din Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008, terenul aferent unei construcții este compus din suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Respectiv, ținând cont că pe terenul alocat în locațiune SRL „Proera Grup” conform Contractului nr. 34/1 din 29 aprilie 2013, sunt amplasate și alte construcții ce nu aparțin cu drept de proprietate locatorului, prin transmiterea suprafețelor ce constituie teren aferent ale construcțiilor date, în mod flagrant este încălcat dreptul proprietarilor și/sau posesorilor construcțiilor menționate la folosirea terenului aferent necesar procesului tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Prin hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Proera Grup” împotriva

CIE „Moldexpo” SA, intervenient principal Agenția Proprietății Publice, s-a respins ca neîntemeiată.

S-a admis cererea reconvențională înaintată de Agenția Proprietății Publice.

S-a declarat nul contractul de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, încheiat între CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup”.

Prin decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de SRL „Proera Grup” și s-a menținut hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

La 7 august 2020, avocatul Pagoni Domnița și avocatul Olga Burea, acționând în numele și interesele SRL „Proera Grup”, au declarat recurs împotriva deciziei din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând să fie admis recursul, casată integral decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cu emiterea unei hotărâri noi, prin care: să fie admisă integral acțiunea formulată de SRL „Proera Grup” împotriva CIE „Moldexpo” SA, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, cu privire la anularea declarației de rezoluțiune, înlăturarea obstacolelor, obligarea executării raporturilor contractuale, ca fiind întemeiată; să fie respinsă acțiunea reconvențională depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup” cu privire la anularea contractului de locațiune, ca fiind neîntemeiată, sau: casarea deciziei instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în condițiile art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă.

În motivarea recursului, reprezentanții companiei recurente au invocat ilegalitatea deciziilor contestate prin prisma temeiurilor de recurs prevăzute de art. 432 alin. (2) lit. a, b, c) și alin. (4) din Codul de procedură civilă.

La concret au indicat că, instanțele inferioare nu au aplicat dispozițiile art. 666, 667, 668, 733, 878, 879 din Codul civil în redacția de până la modificările din 1 martie 2019), precum și dispozițiile generale cu privire la contract, care de jure sunt incidente speței.

Instanțele inferioare greșit au aplicat prevederile art. 7, 12, 10, 17 din Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, precum și, în mod greșit instanța de apel a raportat în speță prevederile art. 443, 444 și 448 din Codul civil în redacția de până la 1 martie 2019.

Instanța de apel deși menționează în motivarea soluției prevederile art. 1 și 2 din HG nr. 828 din 11 iulie 2003 cu privire la activitatea expozițională (în continuare HG 828/2003) și HG nr. 688/1995 (în vigoare la acea dată), totuși interpretează eronat actele supra lăsând fără nici o apreciere raționamentul aplicării acestor acte.

Consideră că a fost ignorat principiul nemijlocirii și oralității în debateri judiciare, fapt ce contravine prevederilor art. 25 din Codul de procedură civilă.

Or, recurentului nu i-a fost oferit posibilitatea de ași susține criticile aduse față de actul instanței de fond, deși legea spune cert că, pricinile se dezbate oral, dacă legea nu dispune altfel.

La fel, consideră că instanța de apel nu a pus în discuție pretenția cu privire la instituirea dreptului de suprafață, deși în textul deciziei se face referire la normele ce guvernează această instituție.

Nu a respectat principiul contradictorialității reglementat la art. 26 din Codul de procedură civilă.

Și nejustificat a decăzut recurentul/apelant la prezentarea unor probe, administrarea cărora nu duce la întreruperea ședinței, ignorând astfel prevederile art. 372 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

De asemenea, în opinia reprezentanților companiei reclamante se menționează că ambele instanțe inferioare au admis încălcări care au dus la soluționarea greșită a cauzei.

Mai mult, instanța de apel a omis să cerceteze motivele de casare invocate de apelant/recurent, apreciind în mod arbitrar probele prezentate la dosar.

De asemenea, în decizia instanței de apel se atestă o copiere a motivării din hotărârea instanței de fond, doar că în altă formă expusă. Pe lângă acest aspect, în actul judecătoresc al instanței de apel lipsește o apreciere și examinare a susținerilor invocate de recurent/apelant, or decizia instanței de apel cuprinde niște înserări ale argumentelor invocate de recurent/apelant, însă aceste în mod superficial au fost respinse și nu pot fi încadrate într-o analiză obiectivă, multiaspectuală, completă și nepărtinitoare, deoarece la baza acestora nu există vreo justificare privind respingerea lor. Respingerea printr-o formulă ambiguă și generală asupra unor argumente sau probe, sau omiterea de a se pronunța cu privire la acestea, duce la lipsa de motivare a actului judecătoresc și, respectiv, la încălcarea art. 6 CEDO, dreptul la un proces echitabil.

Mai mult, instanța de apel a procedat la o motivare insuficientă atunci când a cuprins într-un pasaj toate pretențiile apelantului și le-a respins pe toate în cumul ca nefondate.

Avocații SRL „Proera Grup” au mai prezentat un punct de vedere în care au dezvoltat critici referitoare la încălcarea autorității de lucru judecat, susținând că prezenta cauză a fost examinată anterior (parcurgând etapele în toate trei instanțe de judecată), instanțele constatând în unanimitate temeinicia acțiunii depuse de către recurent și legalitatea contractului de locațiune.

După o revizuire depusă de către Agenția Proprietății Publice asupra deciziei instanței de apel din 31 ianuarie 2018, s-a decis casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2018 și a hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani din 8 iunie 2017 și trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță la Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, în alt complet de judecată.

În prezent, existând două hotărâri judecătorești diametral opuse celor anterior examinate.

În conformitate cu art. 434 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Referitor la termenul de declarare a recursului, Colegiul reține că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată părților prin intermediul poștei electronice la 28 iulie 2020 (vol. III, f.d. 218), iar recursul a fost depus la 7 august 2020, în termen legal.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul 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.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Copia cererii de recurs a fost expediată intimaților pentru cunoștință la 20 noiembrie 2020.

Până la data examinării admisibilității recursului, la 17 decembrie 2020, Agenția Proprietății Publice a depus referință la recursul declarat, solicitând declararea acestuia drept inadmisibil.

Iar prin referința depusă la 25 ianuarie 2021, avocatul Angela Popil, în interesele CIE „Moldexpo” SA, a indicat că recursul este neîntemeiat.

Prin încheierea din 3 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de avocatul Pagoni Domnița și avocatul Olga Burea în numele și interesele SRL „Proera Grup”, a fost considerat admisibil.

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

Conform art. 442 alin. (1) din Codul 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.

Art. 444 din Codul de procedură civilă, prevede că recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

La caz, Colegiul a considerat inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și referințe au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate.

Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar.

În esență, recurentul și intimații au avut posibilitatea să prezinte poziția în scris și să răspundă la argumentele părții adverse.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recursurilor, va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

Astfel, actele dosarului denotă că, la 19 aprilie 2017 SRL „Proera Grup” a înaintat o acțiune împotriva CIE „Moldexpo” SA cu privire la anularea declarației de reziliere, înlăturarea obstacolelor și obligarea executării clauzelor contractuale.

Judecând cauza, prin hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, a admis integral cererea de chemare în judecată.

Prin decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul CIE „Moldexpo” SA și s-a menținut hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Iar, prin încheierea din 6 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de CIE „Moldexpo” SA împotriva deciziei din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat inadmisibil.

Respectiv, pe acțiunea înaintată de SRL „Proera Grup” împotriva CIE „Moldexpo” SA a fost pronunțată o hotărâre judecătorească favorabilă, menținută, ca urmare a controlului judiciar la instanțele ierarhic superioare, prin decizia instanței de apel și încheierea instanței de recurs.

La 4 octombrie 2018, pe rolul Curții de Apel Chișinău, a fost înregistrată cererea de revizuire promovată de Agenția Proprietății Publice împotriva hotărârii din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani și deciziei din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, temeiul de drept al căii de atac astfel exercitate fiind art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă.

În motivarea cererii de revizuire revizuentul a susținut că hotărârile atacate încalcă drepturile Agenției Proprietății Publice, ca reprezentant al statului, care nu a fost implicată în proces.

Dezvoltându-și critica, Agenția Proprietății Publice a afirmat că hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, menținută prin decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și încheierea din 6 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, este îndreptată împotriva unei persoane lipsită de calitate procesuală în litigiul dat (Statul Republica Moldova) și încalcă drepturile de proprietate ale acesteia.

În acest sens, titularul căii de atac extraordinare a invocat că, proprietar al terenului cu suprafața totală de 1,2006 ha amplasat în mun. Chișinău, str. Ghiocilor, 1, transmis de către CIE „Moldexpo” SA în posesia și folosința locatarului SRL „Proera Grup”, în baza contractului de locațiune a bunurilor imobile nr. 34/1 din 1 martie 2013, este Statul Republica Moldova, iar organul abilitat cu administrarea și deținatizarea proprietății publice a statului este Agenția Proprietății Publice, care însă nu a fost atrasă în proces.

La 8 noiembrie 2018, SRL „Proera Grup” a depus referință la cererea de revizuire înaintată de Agenția Proprietății Publice, prin care a invocat caracterul neîntemeiat al acesteia, menționând în esență că revizuentul nu a demonstrat ce fel de drept al Agenției este lezat prin contractul nr. 34/1 din 1 martie 2013 încheiat între locatarul SRL „Proera Grup” și locatorul CIE „Moldexpo” SA, recunoscut de instanță în calitate de pârât în prezentul litigiu.

La concret, prin referința depusă SRL „Proera Grup” a remarcat că, drept motive ale revizuirii au fost invocate careva încălcări și neconcordanțe în ceea ce privește încheierea contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, coordonat și aprobat de către Ministerul Economiei, însă, legalitatea acestui contract nu a fost obiectul examinării din partea instanțelor judecătorești în litigiul inițiat între SRL „Proera Grup” și CIE „Moldexpo” SA și nu poate fi examinat în procedura de revizuire.

Totodată, a menționat că cererea de revizuire a fost înaintată cu încălcarea art. 450 lit. c) din Codul de procedură civilă, deoarece despre toate litigiile dintre SRL „Proera Grup” și CIE „Moldexpo” SA, Agenția Proprietății Publice cunoștea de o

perioadă mai îndelungată, dar cererea de revizuire a fost depusă la Curtea de Apel Chișinău după aproape 4 luni de la data emiterii încheierii Curții Supreme de Justiție din 6 iunie 2018 și după 9 luni de la data emiterii deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2018.

Prin încheierea din 19 noiembrie 2018, Curtea de Apel Chișinău a admis cererea de revizuire depusă de Agenția Proprietății Publice, a casat integral decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani și a transmis cauza la rejudecare, în prima instanță, la Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, în alt complet de judecat.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, Agenția Proprietății Publice a fost atrasă în proces în calitate de intervenient principal.

Ulterior, la 4 aprilie 2019, în cadrul procesului redeschis, în calitate de intervenient principal Agenția Proprietății Publice a depus cerere de chemare în judecată împotriva CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup” cu privire la anularea contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013 încheiat între SRL „Proera Grup” și CIE „Moldexpo” SA.

Rejudecând cauza, prin hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Proera Grup” împotriva CIE „Moldexpo” SA, intervenient principal Agenția Proprietății Publice, s-a respins ca neîntemeiată.

S-a admis cererea reconvențională înaintată de Agenția Proprietății Publice. S-a declarat nul contractul de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, încheiat între CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup”.

Prin decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de SRL „Proera Grup” și s-a menținut hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Judecând recursul, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta urmează a fi admis, pentru considerentele ce se vor arăta în continuare.

În conformitate cu art. 453 alin. (2) din Codul de procedură civilă, încheierea de admitere a cererii de revizuire se pronunță în camera de deliberare și se supune căilor de atac o dată cu fondul, în condițiile legii. Instanța de competența căreia este calea de atac asupra fondului se expune, din oficiu, asupra temeiniciei și legalității încheierii de admisibilitate a revizuirii. Dacă încheierea de admitere a cererii de revizuire se casează, instanța admite calea de atac, casând, din oficiu, și actul de dispoziție emis ca urmare a reexaminării cauzei după revizuire.

Examinând, inclusiv din oficiu, temeinicia și legalitatea încheierii din 19 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău privind admisibilitatea revizuirii depuse de Agenția Proprietății Publice, Colegiul consideră util să sublinieze că în prezentul litigiu, inițiat între SRL „Proera Grup” și CIE „Moldexpo” SA cu privire la anularea declarației CIE „Moldexpo” SA din 29 noiembrie 2016 de reziliere parțială a contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, înlăturarea obstacolelor și obligarea executării clauzelor contractuale, compania reclamantă a avut câștig de cauză, iar hotărârea prin care a fost admisă acțiunea a fost supusă controlului judiciar în instanțele ierarhic superioare, fiind parcurse toate trei grade ordinare de jurisdicție.

De aceea, instanța de recurs notează că raționamentul reprezentanților companiei recurente din referința depusă la cererea de revizuire a Agenției Proprietății Publice că, legalitatea contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013 încheiat între CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup” nu a fost obiectul examinării din partea instanțelor judecătorești și nu poate fi examinat în procedura de revizuire, este corect.

Or, în speță, ulterior admiterii cereri de revizuire, după redeschiderea procesului, intervenind în proces, Agenția Proprietății Publice, a invocat în acțiunea sa înaintată împotriva CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup”, nulitatea contractului de locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013 încheiat între companiile menționate, pentru motive de nerespectare a prevederilor legii la încheierea lui.

Pe când, acțiunea inițială a SRL „Proera Grup” împotriva CIE „Moldexpo” SA a vizat doar pretenții referitoare la neexecutarea contractului, dar nu nulitate a lui.

Mai cu seamă se va reține, la acest capitol, că revizuentul Agenția Proprietății Publice, în motivarea cererii de revizuire a susținut, în esență, aspecte vizând contractul locațiune nr. 34/1 din 1 martie 2013, iregularități legate de condițiile de valabilitate a consimțământului Agenției exprimat la încheierea lui, care este abilitat cu competența de administrare a terenurilor proprietate a Statului.

În acest sens, se va nota că, prin Hotărârea Guvernului nr. 828 din 11 iulie 2003, terenul în litigiu, declarat proprietate exclusivă a statului, s-a transmis în gestiune CIE „Moldexpo” SA, cu dreptul de a transmite în folosință.

Astfel, din conținutul contractului de locațiune se identifică în mod expres calitatea de locator CIE „Moldexpo” SA care, la acel moment, a acționat cu titlu de gestionar al terenului menționat, în baza Hotărârii Guvernului nr. 828 din 11 iulie 2003.

Respectiv, contractul de locațiune a fost încheiat de SRL „Proera Grup” cu gestionarul terenului CIE „Moldexpo” SA, care dispunea de împuterniciri legale de a transmite în folosință bunuri aflate în administrarea sa către locatari.

Totodată, după cum deja s-a menționat, contractul de locațiune a fost încheiat la 1 martie 2013, iar competențele de exercitare a funcțiilor de gestionare ale Agenției Proprietății Publice, abilitată cu administrarea și deținatizarea proprietății publice a statului, au fost instituite prin Legea nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, adică ulterior încheierii contractului contestat.

Mai mult, conform Hotărârii Guvernului nr. 690 din 13 noiembrie 2009, la data încheierii contractului, Ministerul Economiei și Infrastructurii era autoritatea publică centrală de specialitate care avea competențe în domeniul administrării deținatizării proprietății publice.

Aici este de subliniat că potrivit scrisorii Ministerului Economiei nr. 11-511 din 27 ianuarie 2017, adresată SRL „Proera Grup”, ultima a fost informată că, Ministerul Economiei, în calitate de deținător a acțiunilor statului în CIE „Moldexpo” SA, nu este în drept să intervină în activitatea operațională a societății, aceasta nefiind în subordinea directă a ministerului.

Iar, relațiile contractuale dintre CIE „Moldexpo” SA și SRL „Proera Grup” urmează a fi soluționate fără implicarea statului în persoana autorităților administrației publice centrale.

Prin urmare, înaintând cererea de revizuire a hotărârii din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani și deciziei din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, Agenția Proprietății Publice nu a demonstrat necesitatea redeschiderii procesului pe motivul art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, că este lezată în drepturi urmare a încheierii contractului nr. 34/1 din 1 martie 2013 dintre locatarul SRL „Proera Grup” și locatorul CIE „Moldexpo” SA.

În considerarea tuturor argumentelor expuse anterior, Colegiul constată că cerințele art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, nu au fost îndeplinite, Agenția Proprietății Publice ne demonstrând încălcarea drepturilor sale, ca urmare a pronunțării hotărârii din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2018 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 6 iunie 2018, în cauza civilă inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Proera Grup” împotriva CIE „Moldexpo” SA cu privire la anularea declarației de reziliere, înlăturarea obstacolelor și obligarea executării clauzelor contractuale.

Astfel, analizând revizuirea întemeiată pe dispozițiile art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, de competența căreia este calea de atac asupra fondului, constată din oficiu că, încheierea din 19 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis cererea de revizuire depusă de Agenția Proprietății Publice, s-a casat integral decizia din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani și s-a transmis cauza la rejudecare, în prima instanță, la Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, în alt complet de judecat, este neîntemeiată și, din acest motiv, urmează a fi casată.

Drept consecință, sub aspectele analizate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit conchide că instanța de apel neîntemeiat, prin încheierea din 19 noiembrie 2018, a constatat că cererea de revizuire este întemeiată, ca urmare revizuind hotărâri judecătorești irevocabile fără temei legal, astfel încălcând grav securitatea raporturilor juridice.

Colegiul remarcă că admiterea cererii de revizuire, în sensul formulat, contravine principiului securității raporturilor juridice și ar constitui o violare a art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Securitatea raporturilor juridice presupune respectarea principiului res iudicata, adică principiul caracterului irevocabil al hotărârilor judecătorești.

Acest principiu cere ca nici o parte să nu aibă dreptul să solicite revizuirea unei hotărâri irevocabile și obligatorii, doar cu scopul de a obține o reexaminare și o nouă determinare a cauzei.

Revizuirea nu trebuie considerată un apel camuflat, iar simpla existență a două opinii diferite cu privire la aceeași chestiune nu este un temei de reexaminare. O derogare de la acest principiu este justificată doar atunci când este necesară, datorită unor circumstanțe esențiale și convingătoare (Roșca v. Moldova, citată mai sus, § 25, Popov nr. 2 vs. Moldova).

În cauza Ojog și alții v. Republica Moldova, nr. 1988/06, §§ 2 și 14, 13 decembrie 2011, pronunțată la 13 decembrie 2011 (cu privire la fondul cauzei),

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a constatat că autoritățile naționale au încălcat dreptul reclamanților la un proces echitabil (art. 6 § 1 din Convenție și a art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție) prin casarea ilegală a unei hotărâri judecătorești irevocabile în favoarea lor.

Pentru considerentele arătate, în corespundere cu art. 453 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Colegiul va casa încheierea din 19 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, va admite recursul declarat de avocatul Pagoni Domnița și avocatul Olga Burea în numele și interesele SRL „Proera Grup” și, subsecvent, va casa actele de dispoziție emise ca urmare a reexaminării cauzei după revizuire, și anume, decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău și și hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

În conformitate cu art. art. 444, 445 alin. (1) lit. b), alin. (3) și art. 453 alin. (1) lit. a) și alin. (2) 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 avocatul Pagoni Domnița și avocatul Olga Burea în numele și interesele Societății cu Răspundere Limitată „Proera Grup”.

Se casează decizia din 11 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 31 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Se casează încheierea din 19 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea de revizuire depusă de Agenția Proprietății Publice.

Se emite o hotărâre nouă sub formă de încheiere, prin care se respinge ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Agenția Proprietății Publice împotriva hotărârii din 13 iulie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani și deciziei din 31 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Mariana Pitic

Dumitru Mardari