

Dosarul nr. 2ra-983/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Z. Talpalaru)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, I. Secrieru, V. Cotorobai)

## DECIZIE

27 octombrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Nina Vascan  
Victor Burduh  
Aliona Miron  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către lichidatorul Societății cu Răspundere Limitată „Rom-Prim”, Irina Selevestru,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Dianova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Rom-Prim” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 28 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Rom-Prim” și a fost menținută hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 22 februarie 2018, Maria Dianova a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Rom-Prim” cu privire la înregistrarea actelor juridice.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că la 10 februarie 2006, prin contractul nr. 26-B/1 de investiții financiare private în construcția obiectului nr. 2006, casa de locuit cu 120 de apartamente din str. XXXXX mun. Chișinău, încheiat cu SRL „Rom-Prim”, a investit suma de 40 000 de euro în construcția apartamentului nr. XXXXX compus din 2 odăi, cu suprafața de 80 m<sup>2</sup>.

A indicat că la 03 septembrie 2007, prin contractul nr. 25-B/1 încheiat cu SRL „Rom-Prim”, a investit suma de 58 500 de euro în construcția apartamentului nr. XXXXX compus din 3 odăi cu suprafața de 117 m<sup>2</sup> din str. XXXXX, mun. Chișinău, iar, prin contractul nr. 2-P/B-1 încheiat cu SRL „Rom-Prim”, a investit suma de 7 000 de euro în construcția parcării subterane nr. 2 din str. XXXXX, mun. Chișinău.

A remarcat că în conformitate cu pct. 3.3 din contractele menționate, SRL „Rom-Prim” și-a asumat obligația de a efectua lucrările de construcție și a transmite beneficiarului până la 31 octombrie 2007 apartamentele nr. 25 și 26, inclusiv locul de parcare nr. 2.

Prin actele de predare-primire a bunului imobil în drept de proprietate nr. 133 și nr. 134 din 17 martie 2011, SRL „Rom-Prim” a confirmat faptul că reclamanta nu are datorii la executarea contractelor nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007.

Reclamanta a notat că, SRL „Rom-Prim”, în persoana administratorului Vasile Tabaran (recent condamnat la 10 de închisoare) nu și-a onorat obligațiile contractuale asumate, iar dânsa, în calitate de beneficiar, se află în imposibilitate de a dobândi dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, odată ce a expirat termenul de înregistrare a contractelor de investiții.

A precizat că, blocul locativ care urma a fi transmis în exploatare prin actul de recepție finală încă în anii 2007-2010, este amplasat pe terenul destinat construcției situat în mun. Chișinău XXXXX, numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,5827 ha.

Maria Dianova a menționat că anterior, în anul 2010, ceilalți locatari la fel au acționat pârâțul în instanța de judecată, formulând cerințe identice, dobândind astfel dreptul de proprietate asupra bunurilor care le aparțin. Majoritatea locatarilor, circa 95 %, începând cu anul 2008, locuiesc în apartamentele în care au investit surse financiare, beneficiind de toate drepturile cu titlu de proprietari, la fel, fiind asigurați cu toate serviciile necesare și doar în anul 2011, au obținut dreptul de proprietate.

În acest sens, reclamanta a susținut că adresarea în instanța de judecată cu întârziere se datorează faptului că anterior a locuit în Federația Rusă împreună cu soțul, care a muncit în regiunea Tiumeni la mină de cărbuni și doar revenind în Republica Moldova a sesizat instanțele naționale de drept.

Reclamanta și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 9-11, 215, 242, 252, 315, 320-321 din Codul civil și a solicitat înregistrarea actelor juridice și anume, a contractului nr. 2-P/B-1 din 03 septembrie 2007, contractului nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007 și contractului nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006, precum și încasarea din contul pârâtei a cheltuielilor de judecată.

La 20 decembrie 2018, Maria Dianova a depus cerere de completare a temeiului acțiunii, solicitând recunoașterea dreptului ei de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007, asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și asupra locului de parcare nr. 2 din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 2-P/B-1 din 03 septembrie 2007, precum și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost admisă și a fost recunoscut după Maria Dianova dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, mun. Chișinău, potrivit contractului nr.

25-B/1 din 3 septembrie 2007, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX mun. Chișinău, potrivit contractului nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și dreptul de proprietate asupra locului de parcare nr. 2 din str. XXXXX, mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 2-P/B-1 din 3 septembrie 2007. S-a încasat de la SRL „Rom-Prim” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 25 000 de lei.

La data de 24 aprilie 2019 administratorul procesului de insolvență a SRL „Rom-Prim”, Irina Selevestru, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă.

Prin decizia din 21 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de administratorul SRL „Rom-Prim” (în procedura de executare a planului), Irina Selevestru, a fost casată integral hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată. Totodată, s-a încasat din contul Mariei Dianova în beneficiul SRL „Rom-Prim” (în procedura de executare a planului) cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 37 500 de lei.

Prin decizia din 04 noiembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Maria Dianova, reprezentată de avocatul Veaceslav Roșca și a fost casată decizia din 21 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 28 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Rom-Prim” și a fost menținută hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că Dianova Maria a făcut dovada achitării integrale a costului bunurilor imobile potrivit contractelor de investiții nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007, nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și respectiv, nr. 2P/B-1 din 03 septembrie 2007 a apartamentelor nr. XXXXX și a locului de parcare nr. 2, situate pe strada XXXXX or. Chișinău, fapt confirmat prin certificatele nr. 139 din 01 aprilie 2011, nr. 133 și nr. 134 din 17 martie 2011, eliberate de SRL „Rom-Prim”.

Astfel, Curtea de Apel Chișinău a atestat lipsa datoriilor reclamantei Dianova Maria și respectiv, neexecutarea obligațiilor contractelor de investiții nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007, nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și nr. 2P/B-1 din 03 septembrie 2007. Or, conform pct. 3.4 din contracte, transmiterea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate poate avea doar cu condiția că beneficiarul va achita integral costul bunului.

Instanța de apel a considerat irelevant argumentul reprezentantului SRL „Rom-Prim” cu privire la existența unei datorii la contractul nr. 2-P/B-1 din 03 septembrie 2007 în mărime de 1630 de euro, întrucât aceasta a fost indicată atât în certificatul nr. 139 din 01 aprilie 2011, cât și în actul de predare-primire a bunului imobil în drept de proprietate nr. 139 din 01 aprilie 2011, prin rectificarea efectuată ulterior de către

administratorul autorizat Irina Selevestru, fără a fi stabilit cu certitudine momentul apariției restanței date, precum și modul formării acesteia.

La data de 16 aprilie 2021 lichidatorul SRL „Rom-Prim”, Irina Selevestru, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală.

Lichidatorul a menționat că, contractele de investiții au fost încheiate în anul 2007 și până în anul 2018, intimata nu a depus nicio cerere către SRL „Rom-Prim” cu privire la transmiterea în proprietate a bunurilor imobile, precum nici nu a luat măsuri de achitare a datoriei.

A notat că, art. 320 alin. (2) din Codul civil stabilește expres modalitățile de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, iar, intimata solicită constituirea unui drept de proprietate asupra bunurilor imobile deduse judecății și înregistrarea actelor juridice, dobândite în temeiul contractelor de investiții financiare private în construcția obiectului nr. 2006, casa de locuit cu 120 de apartamente, din str. XXXXX. Astfel, în esență, hotărârea judecătorească poate constitui un just titlu în vederea dobândirii dreptului de proprietate, exclusiv în situațiile în care legea stabilește posibilitatea obținerii dreptului de proprietate pe cale judiciară.

A remarcat că, la caz, se indică drept temei al dobândirii dreptului de proprietate prin hotărâre judecătorească, neexecutarea sau executarea inefectivă a unui act juridic, ultimul fiind un temei distinct de dobândire dreptului de proprietate. Mai mult ca atât, prin ipoteza în care pretențiile intimatei ar fi apreciate ca întemeiate, s-ar crea condiția obținerii a două drepturi de proprietate, cu două just-titluri, care derivă din contractul de investiții: obligația din contractele de investiții va rămâne pentru a fi executată, or, hotărârea judecătorească nu poate substitui obligația SRL „Rom-Prim” de a executa contractele încheiate și vice-versa.

Recurentul a indicat că instanța a favorizat de fapt neexecutarea de către intimată a obligațiilor asumate prin contractele de investiții semnate cu SRL „Rom-Prim”. Or, conform punctului 3.4 din contracte, transmiterea actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate poate avea loc doar cu condiția că beneficiarul va achita integral costul bunului. La caz însă, se constată că costul bunului nu a fost achitat.

A afirmat că intimata are datorii față de SRL „Rom-Prim” în sumă totală de 5117 euro compusă din; 1548 de euro în baza contractului nr. 2-P/B-1 din 03 septembrie 2007, 1450 de euro în baza contractului nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și 2119 euro în baza contractului nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007.

Cu referire la actele de primire-predare din 17 martie 2011, lichidatorul a invocat că acestea au fost semnate de persoane neîmputernicite, or, la 14 martie 2011 a fost admisă cererea introductivă privind intentarea procesului de insolvență față de SRL „Rom-Prim”, fiind înlăturat debitorul de la gestionarea patrimoniului și numit Ispas Iurie în calitate de administrator provizoriu.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 28 ianuarie 2021.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa lichidatorului SRL „Rom-Prim”, Irina Selevestru, la data de 08 aprilie 2021, potrivit scrisorii de însoțire nr. 9699 (f.d. 19, volumul II), însă, lipsesc date cu privire la recepționarea acesteia.

Astfel, recursul declarat la data de 16 aprilie 2021, este în termen.

La 21 mai 2021, copia recursului a fost expediată în adresa intimă Dianova Maria, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 64,66, volumul II), însă, intimata nu și-a valorificat dreptul respectiv.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 28 iulie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

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

Art. 432 alin. (1), (3) lit. a), (5) din Codul de procedură civilă prevede că, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei.

Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei, rezultă că în baza contractului nr. 26-B/1 de investiții financiare private în construcția obiectului nr. 2006 „Blocul de locuit cu 120 de apartamente din str. XXXXX, mun. Chișinău”, încheiat la 10 februarie 2006 între SRL „Rom-Prim” în calitate de executor și Maria Dianova – investitor, ultima a investit suma de 40 000 de euro în construcția apartamentului nr. XXXXX compus din 2 odăi, cu suprafața de 80 m<sup>2</sup> (f.d. 16-17, volumul I).

La 03 septembrie 2007, părțile au mai încheiat contractul nr. 25-B/1 de investiții financiare private în construcția obiectului nr. 2006 „Blocul de locuit cu 120 de

apartamente din str. XXXXX”, în baza căruia Maria Dianova a investit suma de 58 500 de euro în construcția apartamentului nr. XXXXX compus din 3 odăi cu suprafața de 117 m<sup>2</sup> (f.d. 11-12, volumul I).

Iar, în temeiul contractului nr. 2-P/B-1 încheiat cu SRL „Rom-Prim”, Maria Dianova a investit suma de 7 000 de euro în construcția parcării subterane nr. 2 din str. XXXXX, mun. Chișinău (f.d. 7-8, volumul I).

Înaintând prezenta acțiune, Maria Dianova a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007, asupra apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și asupra locului de parcare nr. 2 din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 2-P/B-1 din 03 septembrie 2007, precum și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a fost recunoscut dreptul de proprietate al Mariei Dianova asupra: apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, mun. Chișinău, potrivit contractului nr. 25-B/1 din 03 septembrie 2007, apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX mun. Chișinău, potrivit contractului nr. 26-B/1 din 10 februarie 2006 și locului de parcare nr. 2 din str. XXXXX mun. Chișinău, în temeiul contractului nr. 2-P/B-1 din 3 septembrie 2007, fiind încasată de la SRL „Rom-Prim” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 25 000 de lei.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de administratorul procesului de insolabilitate a SRL „Rom-Prim”, Irina Selevestru, a ajuns la concluzia netemeiniciei acestuia și a menținut hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

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 litigios, constată că în instanța de apel, cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei.

În conformitate cu art. 49 alin. (2) din Codul de procedură civilă, judecătorul care a luat parte la judecarea cauzei în instanța de apel nu mai poate participa la judecarea ei în primă instanță, repetat, în instanța de apel și nici în instanța de recurs.

Materialele cauzei atestă că la 24 aprilie 2019 administratorul procesului de insolabilitate al SRL „Rom-Prim”, Irina Selevestru, a declarat apel împotriva hotărârii din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Prin decizia din 21 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de administratorul SRL „Rom-Prim” (în procedura de executare a planului), Irina Selevestru și a fost casată integral hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, fiind emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă, ca neîntemeiată. Totodată, s-a încasat din contul Mariei Dianova în beneficiul SRL „Rom-Prim” (în procedura de executare a planului) cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 37 500 de lei.

Decizia din 21 noiembrie 2019 a fost pronunțată de către judecătorii Curții de Apel Chișinău - Lidia Bulgac, Ana Panov și Grigore Dașchevici (f.d. 156-164, volumul I).

Prin decizia din 04 noiembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de Maria Dianova, reprezentată de avocatul Veaceslav Roșca și a fost casată decizia din 21 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f.d. 247-254, volumul I).

Astfel, prin decizia din 28 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Rom-Prim” și a fost menținută hotărârea din 19 aprilie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Decizia din 28 ianuarie 2021 a fost pronunțată de către judecătorii Curții de Apel Chișinău - Ana Panov, Ion Secieru și Vitalie Cotorobai (f.d. 156-164, volumul I).

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, contrar prevederilor art. 49 alin. (2) din Codul de procedură civilă, judecătorul Ana Panov a luat parte la judecarea cauzei în instanță de apel, repetat, după trimiterea cauzei spre rejudecare de către Curtea Supremă de Justiție.

Această circumstanță este apreciată drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de instanța de recurs.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că din prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, rezultă că trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel doar o singură dată, a fost concepută de legiuitor ca o dispoziție edictată în favoarea părților, urmărindu-se soluționarea într-un termen rezonabil a cauzelor, însă, în speță, această dispoziție nu poate fi aplicată, întrucât a fost constatată încălcarea normelor de drept procedural.

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

Din considerentele menționate, 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 a trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

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

Se admite recursul declarat de către lichidatorul Societății cu Răspundere Limitată „Rom-Prim”, Irina Selevestru.

Se casează integral decizia din 28 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Dianova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Rom-Prim” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, 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

Svetlana Filincova

judecătorii

Nina Vascan

Victor Burduh

Aliona Miron

Mariana Pitic