

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: N. Mamaliga)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Anton, V. Cotorobai, I. Secrieru)

DECIZIE

3 noiembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/734 și de avocatul Serghei Sandu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/734 împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vasigur Grup” cu privire la obligarea transiterii în gestiune a blocului locativ,

împotriva deciziei din 22 aprilie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 30 decembrie 2019, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/734 (în continuare ACC nr. 55/734) a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Vasigur Grup” cu privire la obligarea transiterii în gestiune a blocului locativ.

În motivarea acțiunii a indicat că contractelor de investiții și contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu consumatorii beneficiari, SRL „Vasigur Grup” a executat lucrări de construcție a blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4.

În acest sens, reclamanta a afirmat că conform prevederilor contractelor de investiții în construcții, SRL „Vasigur Grup” era obligată până la 31 mai 2017, să recepționeze final blocul locativ respectiv și să efectueze formalitățile necesare în conformitate cu Legea privind calitatea în construcții.

A menționat că la 19 mai 2017 a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 22-17, care la 22 noiembrie 2017, a fost înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Chișinău.

Totodată, a notat că după înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a procesului-verbal de recepție finală, pârâtul urma și era obligat să formeze o comisie care să transmită blocul locativ în gestiunea/ proprietatea ACC nr. 55/734, ca proprietatea comună, și anume: - terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum; - scările caselor, holurile

subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele; - utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservește mai multe locuințe (încăperi); - terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului, după cum prevede Legea condominiului în fondul locativ.

Reclamanta a notat că conform procesului-verbal de recepție finală nr. 22-17 din 19 mai 2017 a complexului locativ cu parcare subterană, obiectul are nr. cadastral XXXXX0405 și este compus din imobilul cu numărul cadastral XXXXX0405.01, cu suprafața la sol de 302,6 m.p. și cu suprafața totală de 4 046,6 m.p. dintre care 3 232,3 m.p. o constituie suprafața locativă cu un număr de etaje (D+P+9E+Et.teh.).

A afirmat că din motivul neonorării obligațiilor contractuale asumate de SRL „Vasigur Grup”, beneficiarii (consumatorii) serviciilor comunale sunt impuși să suporte cheltuieli suplimentare la tarife mult mai înalte, cauzându-le astfel, prejudicii materiale, fiind în imposibilitatea încheierii în mod individual a contractelor cu furnizorii de servicii.

Astfel, a menționat că din cauza acțiunilor ilegale ale pârâtului, ACC nr. 55/734 nu poate gestiona blocul locativ din bd. Moscova 4/4, mun. Chișinău, nu poate încheia contracte cu furnizorii de servicii, să stabilească careva tarife și să organizeze întreținerea sau reparația acestuia, precum și a rețelelor inginerești.

Reclamanta a susținut că de mai multe ori s-au prezentat la adresa SRL „Vasigur Grup” din mun. Chișinău, str. Miorița 44, și au purtat discuții referitoare la transmiterea blocului în gestiunea ACC nr. 55/734, însă nu cunosc motivul neonorării obligațiilor de către pârât.

În scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, în adresa SRL „Vasigur Grup” au fost expediate somații, care nu au fost recepționate în mod intenționat de către destinatar.

A solicitat obligarea SRL „Vasigur Grup” și administratorului Igor Ceban să transmită în gestiune blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu; cu obligarea SRL „Vasigur Grup” să încheie cu ACC nr. 55/734 actul de predare-primire a blocului locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, incluzând terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu.

Prin hotărârea din 2 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a admis parțial acțiunea. S-a obligat SRL „Vasigur Grup” să transmită în gestiune ACC nr. 55/734, blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, nr. cadastral XXXXX0405.01, terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu. S-a obligat SRL „Vasigur Grup” să încheie cu ACC nr. 55/734 actul de predare-primire a blocului locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, nr. cadastral XXXXX0405.01, incluzând terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu. S-a încasat din contul SRL „Vasigur Grup” în beneficiul ACC nr. 55/734, cheltuielile de judecată în sumă de 200 de lei suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii, 600 de lei pentru onorariul executorului judecătoresc, 110 lei pentru eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile și 9 600 de lei pentru asistență juridică, iar în total 10 510 lei. În rest, pretențiile s-au respins.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 25 noiembrie 2020, SRL „Vasigur Grup” a depus apel, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin decizia din 22 aprilie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de SRL „Vasigur Grup”. S-a casat hotărârea din 2 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/734 împotriva SRL „Vasigur Grup” cu privire la obligarea transmiterii în gestiune a blocului locativ și s-a emis o nouă hotărâre prin care: S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/734 împotriva SRL „Vasigur Grup” cu privire la obligarea transmiterii în gestiune a blocului locativ.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 10 alin. (1)-(2), 11 alin. (1)-(2), 12, 13 alin. (1)-(3), 14 alin. (1)-(2), 15 alin. (1), 16 alin. (1)-(2) Cod civil, Colegiul a considerat neîntemeiată soluția adoptată de prima instanță.

Astfel, Colegiul a reținut că ACC nr. 55/734 a fost înființată și înregistrată la 10 iulie 2018, de către proprietarii de locuințe (încăperi) din blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare.

Complexul locativ cu parcare subterană lit. A (01), nr. cadastral XXXXX0405, din mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, cu destinația bloc locativ, a fost dat în exploatare de către investitorul/ proprietar SRL „Vasigur Grup”, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 22-17 din 19 mai 2017 (f.d. 9).

Colegiul a mai reținut că prin cererile prealabile din 4 septembrie 2019 și 19 iunie 2019, expediate în adresa SRL „Vasigur Grup”, ACC nr. 55/734 a solicitat formarea unei comisii de transmitere a blocului locativ, situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, din gestiunea companiei de construcții în gestiunea ACC nr. 55/734; întocmirea actelor de transmitere a blocului locativ de la balanța gestionarului în gestiunea asociației de coproprietari în condominiu și semnarea acestor acte de transmitere, cu indicarea concretă a tuturor componentelor proprietății comune care se transmit și transmiterea de facto a blocului locativ și terenului aferent, situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, din gestiunea companiei de construcție în gestiunea ACC nr. 55/734.

Reținând prevederile art. 117 alin. (1)-(2), 121 alin. (1) Cod de procedură civilă, art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, art. 26 alin. (7), 40/4, 40/5 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, Colegiul a învederat că, în speță la Agenția Servicii Publice a înregistrat drepturile și obligațiile prevăzute de contractul de investiție nr. 48 din 22 iulie 2016 a Nataliei Chirova, pe care intimata își întemeiază pretențiile, prin urmare aceste drepturi sunt stinse, fapt ce se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile.

Totodată, a specificat că conform procesului-verbal de recepție finală din 19 mai 2017 coproprietarii ACC nr. 55/734 au primit de la SRL „Vasigur Grup”, după executarea obligațiilor, actele de transmitere în proprietate private a spațiilor locative, amplasate în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, prin consemnarea actelor menționate, fără a invoca careva pretenții de calitate în construcție sau alte.

Colegiul, prin prisma art. 965, 996, 968 alin. (2)-(4) Cod civil, a notat că din momentul consemnării, riscurile trec asupra creditorului, debitorul nefiind obligat să plătească dobândă și penalități ori să compenseze veniturile ratate.

Raportând la caz prevederile legale enunțate, Colegiul a constatat că obligațiile debitorului, SRL „Vasigur Grup” față de creditor ACC nr. 55/734 cu privire la transmiterea blocului locativ și terenul aferent, situate în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, prin semnarea procesului-verbal de recepție finală din 19 mai 2017 au fost executate și la moment sunt stinse.

Totodată, Colegiul a accentuat că ACC nr. 55/734 a refuzat să primească în Asociație coproprietarii din blocul locativ vecin situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/5, condiții pentru care coproprietarii menționați au fondat o alta Asociația, și anume ACC nr. 56/201, fapt ce se confirmă prin extras din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 4471765 din 26 mai 2020.

În asemenea circumstanțe, SRL „Vasigur Grup” a perfectat și depus setul de documente către Primăria mun. Chișinău pentru a delimita terenul, unde sunt amplasate ambele Asociații de coproprietari în condominiu, respectiv SRL „Vasigur Grup” va putea transmite în gestiune terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu doar după delimitarea terenului menționat.

Prin prisma art. 55, 59 Cod de procedură civilă, în coroborare cu actele cauzei, Colegiul a conchis că prima instanță incorect a concluzionat că ACC nr. 55/734 este reclamantul corespunzător care să înainteze pretențiile cu privire la obligarea SRL „Vasigur Grup” și administratorului Igor Ceban, să transmită în gestiune blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu, obligarea SRL „Vasigur Grup” să încheie cu ACC nr. 55/734 actul de predare-primire a blocului locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, incluzând terenul aferent și bunurile proprietate comună în condominiu față de pârâțul apelantului SRL „Vasigur Grup”, în situația în care la data de 26 iunie 2020 coproprietarii ACC nr. 55/734 au fondat o alta Asociație de coproprietari în condominiu cu nr. 56/201, fapt ce se atestă din extras din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 441765 din 26 mai 2020.

Ca urmare, având în vedere că ACC nr. 55/734 și-a înaintat pretențiile sale împotriva pârâtului/ apelant SRL „Vasigur Grup”, prima instanță nejustificat a admis acțiunea ACC nr. 55/734 ca fiind depusă de reclamantul corespunzător.

În conexiunea celor relatate se constată a fi relevante argumentele apelantei invocate în cererea de apel cu privire la netemeinicia reținerii de către instanța de fond cu privire la depunerea de către ACC nr. 55/734 a acțiunii împotriva pârâtului/ apelant SRL „Vasigur Grup” cu privire la obligarea ultimei de a transmite ACC nr. 55/734 blocul locativ și terenul aferent situate în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4.

Fată de acest aspect, este evident că concluziile instanței de fond expuse în conținutul hotărârii contestate sunt contradictorii, fapt inacceptabil conform legislației procedurale, drept urmare, instanța de apel a considerat necesar de a admite apelul declarat de SRL „Vasigur Grup” cu casarea integrală a hotărârii din 2 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 9 august 2021, prin intermediul oficiului poștal, ACC nr. 55/734 și avocatul Serghei Sandu, au declarat recurs, prin care au solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei a încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-a invocat că constatările instanței de apel vin în contradicție cu materialele cauzei.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 22 aprilie 2021 și a expediat-o participanților la proces la 2 iulie 2021 (f.d. 106), astfel, recursul declarat la 9 august 2021, este în termen.

În conformitate cu art. 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).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 25 august 2021 instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 116).

Astfel, la 1 noiembrie 2021, SRL „Vasigur Grup” a depus referință, prin care a solicitat respingerea recursului declarat de ACC nr. 55/734.

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

Prin încheierea din 20 octombrie 2021 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui cauza spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) 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 în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

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

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenta nu a prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

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

Art. 239 Cod de procedură civilă, statuează că 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 sensul art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, 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 instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În debut, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar a menționa că instanța de apel adoptând soluția pe caz, nu a verificat circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, nu a elucidat toate circumstanțele esențiale ale cauzei, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții premature, prin ce se impune casarea deciziei cu trimiterea acesteia spre rejudecare în instanța de apel.

Din recursul declarat, rezultă că ACC nr. 55/734 își exprimă dezacordul cu soluția adoptată de către instanța de apel invocând că concluziile instanței sunt în contradicție cu materialele cauzei.

Actele cauzei denotă că SRL „Vasigur Grup” a executat lucrările de construcție a blocului locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, care la 19 mai 2017 a întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 22-17, înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice” la data de 22 noiembrie 2017, or, nu a transmis blocul locativ (terenul și locurile de uz comun) în gestiunea/ proprietatea ACC nr. 55/734.

Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 22-17 din 19 mai 2017 a complexului locativ cu parcare subterană, obiectul care a fost recepționat nr.

cadastral XXXXX0405, este compus din următoarele construcții imobile cu nr. cadastral XXXXX0405.01 cu suprafața la sol 302,6 m.p., suprafața totală 4046,6 m.p., suprafața locativă 3232,3 m.p. cu un număr de etaje (D+P+9E+Et. teh.).

Pentru neexecutarea obligațiilor de către SRL „Vasigur Grup” privind transmiterea proprietății comune în condominiu, ACC nr. 55/734 s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei, instanța de fond a admis acțiunea înaintată și a obligat SRL „Vasigur Grup” să formeze Comisie de transmitere-primire, să întocmească Actul de predare-primire și să transmită blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Moscova 4/4, către ACC nr. 55/734.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 22 aprilie 2021 a admis apelul declarat de SRL „Vasigur Grup”, a casat hotărârea din 2 noiembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a pronunțat o nouă hotărâre prin care a respins cererea de chemare în judecată depusă de ACC nr. 55/734 împotriva SRL „Vasigur Grup” cu privire la obligarea transmiterii blocului locativ în gestiune.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că constatările instanței de apel vin în contradicție cu înscrisurile anexate la materialele cauzei.

Așadar, instanța de apel a constatat faptul că „la Agenția Servicii Publice a înregistrat drepturile și obligațiile prevăzute de contractul de investiții nr. 48, din 22 iulie 2016 a lui Chirova Natalia, pe care intimata își întemeiază pretențiile, prin urmare aceste drepturi sunt stinse, fapt ce se confirmă prin extrasul Departamentului Cadastru a ASP”.

Ori, cele constatate de instanța de apel, nu corespund realității, în cazul în care nu se referă la situația din speță, fiind indicate actele de primire-predare dintre SRL „Vasigur Grup” și persoane fizice, proprietarii de apartamente, care au avut încheiate contracte de investiții sau de vânzare-cumpărare, al încăperilor izolate care au fost transmise în proprietate privată, pe când obiectul acțiunii din speță este proprietatea comună indiviză, conform Legii condominiului fondului locativ.

Mai mult, instanța de apel a constatat că odată cu semnarea procesului-verbal de recepție finală din 19 mai 2017, obligațiile SRL „Vasigur Grup” au fost executate și sunt stinse.

Totuși, instanța de apel menționează că după efectuarea delimitării terenului intimata SRL „Vasigur Grup” va putea transmite terenul ACC nr. 55/734, astfel, inițial indicând că obligația este stinsă, după care totuși intimata va transmite terenul.

Aceste constatări ale instanței de apel vin în contradicție, nefiind clară poziția instanței față de obiectul litigiului și obligațiile părților.

Totodată, se impune a învedera că faptul motivării defectuoase a deciziei instanței de apel se mai demonstrează prin indicarea că ACC nr. 55/734 nu este reclamantul corespunzător: „or la data de 20 iunie 2020 coproprietarii Asociației în condominiu nr. 55/734 au fondat o altă Asociație de Coproprietari în Condominiu nr. 56/201 din 26 mai 2020, fapt ce se atestă prin Extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 441765 din 26 mai 2020”

Mai mult, Colegiul apreciază ca întemeiat și argumentul recurenței prin care a indicat că motivarea necorespunzătoare a instanței de apel se mai demonstrează și prin afirmația „față de acest aspect, este evident că concluziile instanței de apel

expuse în conținutul hotărârii contestate sunt contradictorii, fapt inacceptabil conform legislației procedurale, drept urmare, se impune admiterea apelului declarat de SRL „Vasigur Grup”, cu casarea integrală a hotărârii instanței de fond”, fiind constatări alogice și lipsite de sens, care nu au relevanță cazului din speță.

Astfel, reieșind din cele supra relatate, Colegiul constată că decizia instanței de apel a fost adoptată prematur, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate de apelant și intimat în coroborare cu cumul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și evazivă atât a apelului, cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

În atare condiții, instanța ierarhic inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a verifica circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei. Mai mult, instanța de apel era obligată de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia. Or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994). CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Tot aici, este de menționat că în cadrul soluționării cauzei, probele din dosar se cercetează doar în ansamblul și în interconexiunea acestora, or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

În conformitate art. 390 alin. (1) lit. e), f) Cod de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă și concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

În sensul art. 6 CEDO, instanțele de judecată trebuie să indice, cu suficientă claritate, motivele pe care se întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. CEDO, în cauza Suominen vs. Finlanda, a reținut că „... o funcție a unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Mai mult ca atât, o hotărâre motivată oferă părții posibilitatea să o conteste, precum și posibilitatea de a revedea decizia de către instanța de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public a administrării justiției”.

Totodată, în cauza Van de Hurk v. Olandei, hotărârea din 19 aprilie 1994, și cauza Dulaurans v. Franței, Hotărârea din 21 martie 2000, paragraful 33, CEDO a statuat că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr „auzite”, adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat.

Altfel spus, art. 6 impune „tribunalului” obligația de a proceda la o examinare efectivă a mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”. CEDO nu își propune să garanteze drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (cauza Artico v. Italiei, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33).

Prin urmare, instanța de apel nu și-a executat în deplină măsură obligația legală de a motiva hotărârea adoptată.

Dreptul de a fi auzit, a fost încălcat, or dreptul în cauză include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse, ceea ce nu a fost îndeplinit de instanța de apel.

În consecință, Colegiul, verificând conținutul deciziei contestate, în raport cu materialele dosarului, argumentele invocate în recurs, conchide că instanța de apel, s-a referit în mod declarativ la normele dreptului material pe care le-a considerat aplicabile speței, fără să se expună asupra circumstanțelor concrete ale cauzei și probelor administrate în cadrul judecării cauzei pe care se întemeiază concluziile privitoare la aceste circumstanțe și fără a indica motivele pentru care anumite argumente invocate de părți nu au fost reținute, nefiind nici supuse aprecierii.

Este de menționat că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți.

Mai mult, hotărârea trebuie să se fondeze pe lege, trebuie să rezolve, într-o manieră certă, explicit sau implicit, toate cererile invocate de părți, conform principiului nr. 6 al Recomandării nr. 5 din 1984, adoptată la de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European, privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, ceea ce în speță lipsește.

Or, în sensul principiului procesului echitabil, garantat de art. 6 CEDO, motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare vor atrage casarea ei.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din

prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) Cod 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 Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/734 și de avocatul Serghei Sandu.

Se casează decizia din 22 aprilie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/734 împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vasigur Grup” cu privire la obligarea transiterii în gestiune a blocului locativ, 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

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Galina Stratulat