

Dosarul nr. 2ra-1773/21

Prima instanță - (Judecătoria Chișinău, sediul central) jud: M. Țurcanu
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) jud: N. Budăi, I. Cotruță, V. Mihaila

DECIZIE

15 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de avocatul Alexandru Savva în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului” împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.51/378 COOP, Adrian Dediu, Maria Dediu și Iaroslav Dediu, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, notarii privați Oleg Gladîș și Elena Petcu, Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Legal Manager” și Societatea cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului & Co”, cu privire la recunoașterea raportului de subsecvență dintre actele administrative și actele juridice civile, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 15 iulie 2016, SRL „Cornul Belșugului” a depus cerere de chemare în judecată împotriva APLP nr.51/378 COOP, Adrian Dediu și Maria Dediu, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, solicitând:

- recunoașterea raportului de subsecvență dintre procesul-verbal de recepție finală nr. 635 din 2 iunie 2009, certificatul nr. 14386 din 14 noiembrie 2007 - pe de o parte și contractele nr. 25191 (de vânzare-cumpărare a imobilului) din 14 august 2009 și nr. 9/10399 (de vânzare-cumpărare a gheretei) din 18 septembrie 2009 - pe de altă parte;

- constatarea nulității contractului nr. 25191 din 14 august 2009 încheiat între APLP nr. 51/378 COOP și Adrian Dediu privind vânzarea-cumpărarea bunului imobil din str. Salcânilor, 22, mun. Chișinău;

- constatarea nulității contractului nr. 9/10399 din 18 septembrie 2009 încheiat între Adrian Dediu și Maria Dediu privind vânzarea-cumpărarea bunului imobil din str. Salcânilor, 22, mun. Chișinău.

La 2 iunie 2017, reprezentantul întreprinderii reclamante, avocatul Nicolae Leșan, a depus cererea de concretizare și completare a temeiurilor din acțiune (vol. II, f.d.38-42), în care suplimentar a menționat în calitate de copârât pe Iaroslav Dediu, iar în calitate de intervenienți accesorii pe notarul public Oleg Gladîș și notarul public Elena Petcu.

Circumstanțele cauzei, astfel după cum au fost expuse de reprezentantul companiei reclamante în cererea inițială și cea de concretizare, pot fi rezumate după cum urmează.

La 4 noiembrie 2007 intervenientul accesoriu OCT Chișinău, a eliberat pârâtului nr.1 (APLP nr.51/378 COOP) certificatul nr.14386 privind indicii construcției comerciale din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22.

La 2 iunie 2009 Primăria mun. Chișinău a emis procesul-verbal nr.635 privind recepția finală a pavilionului comercial din str. Salcânilor, 22.

La 12 august 2009 pârâtul nr.1 (APLP nr.51/378 COOP - vânzător) a încheiat cu pârâtul nr.2 (Adrian Dediu - cumpărător) contractul nr.25191 privind vânzarea-cumpărarea bunului imobil cu suprafața totală de 224,1 m.p. din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22.

Conform pct.2 al contractului din 12 august 2009, bunul imobil supus vânzării ar aparține vânzătorului în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatului nr.14386 din 14 noiembrie 2007.

La 18 septembrie 2009 pârâtul nr.2 (Adrian Dediu – în calitate de vânzător) a încheiat cu pârâtul nr.3 (Maria Dediu – cumpărător) contractul nr.9/10399 privind vânzarea-cumpărarea bunului imobil cu suprafața totală de 224,1 m.p. din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22.

La 26 octombrie 2015 Curtea de Apel Chișinău, examinând cauza nr.3a-2066/14 intentată la acțiunea de contencios administrativ a reclamantului, a recunoscut ca fiind ilegale o serie de acte administrative având ca obiect bunul imobil din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22, astfel fiind anulate: certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007 eliberat de OCT Chișinău, privind indicii construcției comerciale din str. Salcânilor, 22 și procesul-verbal nr.635 din 2 iunie 2009 privind recepția-finală a pavilionului comercial din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22.

La 23 martie 2016 decizia Curții de Apel Chișinău nr.3a-2066/14 din 26 octombrie 2015 a devenit irevocabilă, în efectul încheierii Curții Supreme de Justiție nr. 3ra-173/16.

Reprezentantul SRL „Cornul Belșugului” a indicat că, prin prisma circumstanțelor de drept și de fapt invocate, instanța urmează să aplice principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* și să constate raportul de subsecvență (caracterului subsecvent) dintre procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007 pe de o parte și contractele nr.25191 de vânzare-cumpărare a imobilului din 14 august 2009 și nr.9/10399 de vânzare-cumpărare a gheretei din 18 septembrie 2009 pe de altă parte.

Respectiva constatare rezultă din regula anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial, în împrejurarea legăturii lor juridice. Or, reieșind din faptul că la încheierea contractului din 14 august 2009 pârâtul nr.1 și-a arogat calitatea de proprietar în temeiul unor acte administrative declarate ilegale și anulate prin hotărârea irevocabilă a instanței de judecată decizia Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2015, apare ca fiind obligatorie declararea nulității respectivei convenții de vânzare-cumpărare a bunului imobil, încheiată între APLP nr.51/378 COOP și Adrian Dediu.

Pe cale de consecință, reclamantul pretinde și constatarea nulității contractului nr.9/10399 din 18 septembrie 2009, încheiat între pârâții nr.2 și nr.3 (Adrian Dediu și Maria Dediu).

Referitor la acest aspect, a menționat că pretenția dată este înaintată în virtutea retroactivității efectelor nulității (instituită prin art. 219 din Codul civil), cât și a principiului *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet* (*nemo dat quod non habet*), în sensul că dacă prin anularea actului inițial se desființează dreptul transmitătorului din actul juridic subsecvent, înseamnă că acesta a transmis un drept pe care nu îl avea, deci nici subdobânditorii nu pot deveni titularii acestui drept.

Reclamantul consideră că admiterea prezentei acțiuni este imperioasă în contextul în care acesta constituie mijlocul de asigurare efectivă a retroactivității efectelor nulității și, implicit, de protecție efectivă a drepturilor reclamantului născute în rezultatul emiterii deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2015.

În caz contrar, actul de justiție realizat la 26 octombrie 2015 ar dobândi un vădit caracter declarativ și ineficient sub aspectul accesului liber la justiție, fiind astfel încălcat în mod flagrant dreptul reclamantului la un proces echitabil, în modul consacrat la art. 6 CEDO.

A reiterat că, compania reclamantă este încă din momentul fondării proprietarul construcției din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22. Acest fapt a fost stabilit irevocabil de către instanța de judecată și se confirmă prin decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău.

Astfel, bunul imobil proprietate privată a întreprinderii reclamante a fost vândut de către APLP nr.51/378 COOP la 14 august 2009 în temeiul unor acte anulate de către instanța de judecată, Curtea de Apel Chișinău stabilind în mod irevocabil faptul că din anul 1995 până actualmente dreptul de proprietate asupra construcției din str. Salcânilor, 22 aparține companiei reclamante. Or, acesta nu a înstrăinat niciodată bunul imobil privat.

A reținut că, conform art. 206 alin. (2) din Codul civil, obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa. Pot constitui obiect al actului juridic și bunurile viitoare.

Prin norma imperativă („trebuie”), Codul civil a instituit la art. 206 o condiție esențială de valabilitate a actului juridic: Obiectul trebuie să fie licit. Această condiție cere ca acțiunea sau inacțiunea autorului actului juridic să fie în concordanță cu legea.

Obligația asumată de pârâtul APLP nr.51/378 COOP prin contractul din 14 august 2009 de a transmite pârâtului Adrian Dediu bunul imobil în litigiu este

ilicite întrucât APLP nr.51/378 COOP nu deținea dreptul de proprietate asupra construcției respective.

Cu referire la prevederile art. 753 din Codul civil și art. 315 din Codul civil, a remarcat că doar proprietarul poate exercita atributul dispoziției în privința bunului obiect al proprietății. La caz însă, vânzătorul în contractul din 14 august 2009 nu este reclamantul, ci APLP nr.51/378 COOP, adică un pretins proprietar.

Iar, în circumstanțele în care pârâtul APLP nr.51/378 COOP nu avea nici un drept la 14 august 2009 de a dispune în privința bunului litigios, întrucât acesta se afla în proprietatea companiei reclamante, APLP nr.51/378 COOP nu își putea asuma prin contractul din 14 august 2009 obligația de a transmite pârâtului Adrian Dediu dreptul de proprietate asupra bunului din str. Salcânilor, 22.

Nulitatea absolută a contractului din 14 august 2009 intervine la caz în efectul art. 206, 315 și 753 din Cod civil, iar interesul reclamantului de a solicita aplicarea respectivei sancțiuni este conformă prevederilor art. 217 alin. (1) din Codul civil.

Scopul intentării prezentei acțiuni constă în apărarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil (construcție) din str. Salcânilor, 22. Iar acest interes este unul recunoscut de art. 46 din Constituție.

Prin urmare, consideră că sunt întrunite toate condițiile aplicării sancțiunii nulității actului juridic în privința contractului din 14 august 2009. Iar nulitatea contractului din 18 septembrie 2009 intervine în virtutea art. 219 din Codul civil.

Prin încheierea protocolară din 21 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, s-a dispus înlocuirea părții în proces OCT Chișinău cu IP „Agenția Servicii Publice”.

Prin încheierea protocolară din 21 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, în calitate de intervenienți accesorii în proces au fost atrași: SRL „Cornul Belșugului & Co” și SRL „Legal Manager” de partea reclamantului și SRL „Autosim-Grup” de partea pârâtului.

Prin hotărârea din 3 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul central, s-a admisă integral cererea de chemare în judecată.

S-a recunoscut raportul de subsecvență dintre procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007, pe o parte, și contractele de vânzare-cumpărare a pavilionului comercial nr.25191 din 14 august 2009, autentificat de notarul privat Oleg Gladîș, și cel de vânzare-cumpărare a gheretei nr.9/10399 din 18 septembrie 2009, autentificat de notarul privat Petcu Elena, de altă parte.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a pavilionului comercial din str. Salcânilor 22, mun. Chișinău, încheiat între APLP nr.51/378 COOP și Adrian Dediu, autentificat de notarul privat Oleg Gladîș, înregistrat cu nr.25191 la data de 14 august 2009.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a gheretei, pavilion comercial din str. Salcânilor 22, mun. Chișinău, încheiat între Adrian Dediu și Maria Dediu, autentificat de notarul privat Elena Petcu, înregistrat cu nr.9/10399 la data de 18 septembrie 2009.

La 10 iulie 2018, fiind reprezentați de avocatul Alexandru Savva, Adrian Dediu și Maria Dediu, au declarat apel împotriva hotărârii.

Maria Dediu, Adrian Dediu și SRL „Autosim Grup” au depus cerere de alăturare la apel.

Prin decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins cererea de apel depusă de reprezentantul lui Adrian Dediu și Maria Dediu, avocatul Alexandru Savva și cererile de alăturare la apel depuse de Maria Dediu, Adrian Dediu și SRL „Autosim Grup” și s-a menținut hotărârea din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central.

La 8 octombrie 2021, avocatul Alexandru Savva, acționând în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și SRL „Autosim-Grup”, a declarat recurs împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând să fie admis recursul, casată integral decizia și hotărârea, cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care acțiunea să fie respinsă integral.

În motivarea recursului, a invocat că instanțele ierarhic inferioare de judecată nu au stabilit toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și au încălcat normele de drept material și de drept procedural.

Reprezentantul recurenților a relatat că prin hotărâre judecătorească irevocabilă, a fost cert constatată consecutivitatea actelor și acțiunilor în care a fost dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22. Acest fapt, are valoarea de lucru judecat și nu mai poate fi discutat, rediscutat, suspus unor căror eventuale dubii, cercetări suplimentare, investigații, etc.

Astfel, a susținut că instanțele de judecată urmau să țină cont de constatările de fapt și de drept stabilite prin hotărârea judecătorească irevocabilă din 2 decembrie 2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Cornul Belșugului” împotriva lui Adrian Dediu, Maria Dediu, Iaroslav Dediu, SRL „Autosim Grup” și APLP nr.51/378, cu privire la declararea nulității actelor juridice (contractul de vânzare-cumpărare nr.25191 din 14 august 2009 încheiat între APLP nr.51/378 COOP în calitate de vânzător și Adrian Dediu în calitate de cumpărător și contractul de vânzare-cumpărare nr.10399 din 18 septembrie 2009 încheiat între Adrian Dediu în calitate de vânzător și Maria Dediu în calitate de cumpărător, corespunzător.

Referitor la pretențiile SRL „Cornul Belșugului” cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr.25191 din 14 august 2009 și a contractului de vânzare-cumpărare nr.10399 din 18 septembrie 2009, a relatat că prin acțiunea înaintată compania reclamantă a solicitat declararea nulității contractelor în temeiul prevederilor art. 220 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019).

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

Articolul 220 a Codul civil, la care face trimitere reprezentantul SRL „Cornul Belșugului” în susținerea pretențiilor sale de declarare a nulității actelor juridice, este o normă de blanchetă, ce se completează prin prevederea altor norme juridice. În sensul că, pentru a invoca nulitatea absolută prin prisma prevederilor art. 220 din Codul civil, compania reclamantă urma să indice și acea normă (lege) imperativă, cărei se pretinde că ar contraveni contractele contestate.

În acest context, recurenții au susținut că contractele de vânzare-cumpărare menționate nu contravin nici unei norme imperative.

Ca urmare a celor susținute, consideră că invocarea formală a prevederilor art. 220 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019) nu reprezintă un temei justificat pentru a recunoaște nulitatea actelor juridice contestate.

Distinct de acestea, recurenții consideră că pretenția SRL „Cornul Belșugului” privind recunoașterea raportului de subsecvență dintre procesul-verbal de recepție finală nr. 635 din 2 iunie 2009, certificatul nr. 14386 din 14 noiembrie 2007 - pe de o parte și contractele nr. 25191 (de vânzare-cumpărare a imobilului) din 14 august 2009 și nr. 9/10399 (de vânzare-cumpărare a gheretei) din 18 septembrie 2009 - pe de altă parte, putea și trebuia soluționată în procedura contenciosului administrativ, pentru că potrivit legislației în vigoare la data emiterii certificatului de urbaniza nr. 14386 din 14 noiembrie 2007 și a întocmirii procesului-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009, aceste acte constituiau acte administrative.

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 și reprezentanților acestora la 9 august 2021 (vol. IV, f.d.159), iar cererea de recurs a fost depusă la 8 octombrie 2021, în termen.

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 22 octombrie 2021.

Până la data examinării admisibilității recursului, intimații nu au depus referințe prin care să-și expună pozițiile.

Prin încheierea din 24 noiembrie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de avocatul Alexandru Savva în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și SRL „Autosim-Grup”, a fost considerat admisibil.

În conformitate 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sânt 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. Deși alin. (3) al normei enunțate specifică concret

care încălcări sau erori se consideră drept omisiuni procedurale, alin. (4) menționează că și 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, iar alin. (5) al normei date prevede că temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

Examinând recursul declarat împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate în recurs, pe baza materialelor din dosar, în coroborare cu normele de drept aplicabile la caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În favoarea concluziei date se menționează următoarele.

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

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul constată că la 4 noiembrie 2007 APLP nr.51/378 COOP i-a fost eliberat certificatul nr.14386 privind indicii construcției comerciale din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22. (vol. I, f.d.11)

La 2 iunie 2009 Primăria mun. Chișinău a eliberat APLP nr.51/378 COOP procesul-verbal nr.635 privind recepția finală a pavilionului comercial din str. Salcânilor, 22, fără drept de înregistrare la OCT Chișinău. (vol. I, f.d.12-14)

La 12 august 2009, între APLP nr.51/378 COOP și Adrian Dediu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.25191, prin care APLP nr.51/378 COOP a vândut, iar Adrian Dediu a cumpărat pavilionul comercial, fără drept de înregistrare la OCT Chișinău.

Potrivit contractului, bunul imobil menționat aparținea la acel moment APLP nr.51/378 COOP în baza procesului-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatului nr.14386 din 4 noiembrie 2007. (vol. I, f.d.15)

La 18 septembrie 2009, Adrian Dediu (vânzător) a încheiat cu Maria Dediu (cumpărător) contractul de vânzare-cumpărare nr.9/10399 a bunului imobil cu suprafața totală de 224,1 m.p. din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22. (vol. I, f.d.16-17)

La 26 octombrie 2015, prin decizia Curții de Apel Chișinău, emisă pe cauza nr.3a-2066/14 intentată la acțiunea de contencios administrativ a SRL „Cornul Belșugului”, certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007 și procesul-verbal nr.635 din 2 iunie 2009 privind recepția-finală a pavilionului comercial din mun. Chișinău, str. Salcânilor, 22, au fost anulate. (vol. I, f.d.29-34)

Ca urmare a anulării actelor administrative menționate, invocând existența caracterului de subsecvență dintre acestea și contractele de vânzare-cumpărare din

14 august 2009 și din 18 septembrie 2009, SRL „Cornul Belșugului” a înaintat prezenta acțiune.

În esență, compania reclamantă a susținut că aceasta este încă din momentul fondării proprietarul construcției litigioase, acest fapt fiind stabilit inclusiv prin decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, însă, necătând la acest fapt, bunul imobil proprietate privată a întreprinderii a fost vândut de către pretinsul proprietar, pârâtul APLP nr.51/378 COOP pârâtului Adrian Dediu, la 14 august 2009, în temeiul unor acte anulate de către instanța de judecată.

Judecând cauza, Judecătoria Chișinău, sediul central, prin hotărârea din 3 iulie 2018, a admisă integral acțiunea, a recunoscut raportul de subsecvență dintre procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007, pe o parte, și contractele de vânzare-cumpărare a pavilionului comercial nr.25191 din 14 august 2009, autentificat de notarul privat Oleg Gladîș, și cel de vânzare-cumpărare a gheretei nr.9/10399 din 18 septembrie 2009, autentificat de notarul privat Petcu Elena, de altă parte și a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a pavilionului comercial din str. Salcânilor 22, mun. Chișinău, încheiat între APLP nr.51/378 COOP și Adrian Dediu, autentificat de notarul privat Oleg Gladîș, înregistrat cu nr.25191 la data de 14 august 2009 și a contractului de vânzare-cumpărare a gheretei, pavilion comercial din str. Salcânilor 22, mun. Chișinău, încheiat între Adrian Dediu și Maria Dediu, autentificat de notarul privat Elena Petcu, înregistrat cu nr.9/10399 la data de 18 septembrie 2009.

Prin decizia din 1 iulie 2021, Curtea de Apel Chișinău a respins cererea de apel depusă de avocatul Alexandru Savva în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și cererile de alăturare la apel depuse și s-a menținut hotărârea din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central.

În motivarea deciziei emise, instanța de apel, preluând concluziile primei instanțe, având în susținere prevederile art. 219 alin. (1) și art. 220 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), a constatat nulitatea absolută a contractelor, motivând prin faptul că ambele acte administrative pe care s-a întemeiat dreptul de proprietate al APLP nr.51/378 COOP (vânzătorul bunului imobil litigios) și în virtutea cărora au fost autentificate contractele de vânzare-cumpărare contestate, au fost anulate prin decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău.

Cu referire la art. 123 din Codul de procedură civilă, Colegiul instanței de apel a remarcat că hotărârea irevocabilă din 26 octombrie 2015, se bucură de autoritatea lucrului judecat, astfel încât faptele și concluziile instanței referitor la raporturile juridico-civile între părțile litigante, drepturile și obligațiile acestora precum și faptele constatăte prin aceste acte judecătorești sunt degrevate de la probațiune și sunt obligatorii pentru instanța care judecă o altă cauză.

Judecând cauza în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, la examinarea fondului cauzei, unele aspecte importante pentru soluționare litigiului au rămas neelucidate pe deplin.

Și anume, Colegiul reține că la caz prezintă relevanță art. 29 din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000 (în vigoare la momentul depunerii acțiunii), în conformitate cu care, actul administrativ anulat, în tot sau în

parte, încetează a produce efecte juridice din momentul în care hotărârea instanței de contencios administrativ devine irevocabilă.

Ținând cont de unele circumstanțe concrete și de eventualitatea survenirii unor urmări juridice negative, instanța de contencios administrativ poate stabili, prin hotărârea sa, că normele declarate nule nu vor produce efecte juridice de la data adoptării actului administrativ.

Astfel, în corespundere cu prevederile art. 29 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ, anularea nu are efect retroactiv decât dacă efectul retroactiv este specificat de instanța de judecată expres în hotărârea prin care s-a anulat, în tot sau în parte, actul administrativ.

Deci instanțele de judecată nu au elucidat și nu au făcut nici o referire la acest aspect, și anume, din ce moment actele administrative anulate prin decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău (procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007) nu mai produc efecte juridice, de la momentul în care hotărârea instanței de contencios administrativ a devenit irevocabilă (23 martie 2016) sau de la data adoptării actului administrativ.

Au rămas neelucidat de către instanțe aspectele referitoare la faptul dacă la data dobândirii de către Adrian Dediu, și ulterior de Maria Dediu, a dreptului de proprietate asupra bunului imobil (pavilionului comercial din str. Salcânilor, 22), actele administrative ce au stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat între APLP nr.51/378 COOP și Adrian Dediu au fost desființate cu efect retroactiv de către instanță, prin decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău.

Conform art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt 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.

În context, este cert că instanța de apel nu a elucidat aspectul dacă procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007 erau valabile la acea dată și și-au încetat efectul abia la 26 octombrie 2015, soluție devenită irevocabilă la 23 martie 2016.

Distinct de cele reținute, colegiul menționează că la cazul din speță prezintă relevanță și prevederile din Codul civil în redacția în vigoare până la modificările din 1 martie 2019, și anume: Titlul III - Actul juridic și reprezentarea, Capitolul II - Condițiile de valabilitate ale actului juridic art. 205 – 206 și Cartea II - Drepturile reale, Titlul V - Registrul bunurilor imobile, art. 504 – 507, de care, la rejudecare, instanța de apel urmează să se ghideze pentru a emite o soluție legală.

Din aceste raționamente și având în vedere faptul că decizia contestată nu reflectă nici o concluzie referitoare la aspectele reținute mai sus, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de avocatul Alexandru Savva în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu, a casa decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău și a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Colegiul conchide că la rejudecare este necesar ca instanța de apel să stabilească dacă actele menționate au fost desființate cu efect retroactiv de către instanță, prin decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Chișinău sau procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007, care au stat la baza încheierii contractelor de vânzare cumpărare, erau valabile la acea dată și și-au încetat efectul abia la 23 martie 2016, când a devenit irevocabilă decizia din 26 octombrie 2015 a Curții de Apel Bălți și, reexaminând cauza, să emită o decizie legală.

În conformitate cu art. 444 și 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) 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 Alexandru Savva în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”.

Se casează decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului” împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.51/378 COOP, Adrian Dediu, Maria Dediu și Iaroslav Dediu, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, notarii privați Oleg Gladîș și Elena Petcu, Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Legal Manager” și Societatea cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului & Co”, cu privire la recunoașterea raportului de subsecvență dintre actele administrative și actele juridice civile, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța apel, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Dumitru Mardari

Dosarul nr. 2ra-1773/21

ÎNCHEIERE

15 decembrie 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
Mariana Pitic
Dumitru Mardari

examinând cererea cu privire la suspendarea procesului, depusă de avocatul Nicolae Leșan în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului”, în cauza civilă nr. 2ra-1773/21, intentată la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului” împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.51/378 COOP, Adrian Dediu, Maria Dediu și Iaroslav Dediu, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, notarii privați Oleg Gladîș și Elena Petcu, Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Legal Manager” și Societatea cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului & Co”, cu privire la recunoașterea raportului de subsecvență dintre actele administrative și actele juridice civile, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare

c o n s t a t ă :

SRL „Cornul Belșugului” a depus cerere de chemare în judecată împotriva APLP nr.51/378 COOP, Adrian Dediu, Maria Dediu și Iaroslav Dediu, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice”, Primăria mun. Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, notarul public Oleg Gladîș, notarul public Elena Petcu, SRL „Cornul Belșugului & Co” și SRL „Legal Manager”, cu privire la recunoașterea raportului de subsecvență dintre actele administrative și actele juridice civile, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Prin hotărârea din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central, s-a admis integral cererea de chemare în judecată. S-a recunoscut raportul de subsecvență dintre procesul-verbal de recepție finală nr.635 din 2 iunie 2009 și certificatul nr.14386 din 14 noiembrie 2007, pe o parte, și contractele de vânzare-cumpărare a pavilionului comercial nr.25191 din 14 august 2009, autentificat de notarul privat Oleg Gladîș, și cel de vânzare-cumpărare a gheretei nr.9/10399 din 18 septembrie 2009, autentificat de notarul privat Petcu Elena, de altă parte. S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a pavilionului

comercial din str. Salcânilor 22, mun. Chișinău, încheiat între APLP nr.51/378 COOP și Adrian Dediu, autentificat de notarul privat Oleg Gladîș, înregistrat cu nr.25191 la data de 14 august 2009. S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a gheretei, pavilion comercial din str. Salcânilor 22, mun. Chișinău, încheiat între Adrian Dediu și Maria Dediu, autentificat de notarul privat Elena Petcu, înregistrat cu nr.9/10399 la data de 18 septembrie 2009.

Prin decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins cererea de apel depusă de reprezentantul lui Adrian Dediu și Maria Dediu, avocatul Alexandru Savva și cererile de alăturare la apel depuse de Maria Dediu, Adrian Dediu și SRL „Autosim Grup” și s-a menținut hotărârea din 3 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central.

La 8 octombrie 2021, avocatul Alexandru Savva, în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și SRL „Autosim-Grup”, a declarat recurs împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 24 noiembrie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de avocatul Alexandru Savva în numele și interesele lui Adrian Dediu și Maria Dediu și SRL „Autosim-Grup”, a fost considerat admisibil.

Ședința privind examinarea recursului a fost stabilită pentru data de 15 decembrie 2021, în componența completului de judecată compus din judecătorii: Svetlana Filincova, Ala Cobăneanu, Iurie Bejenaru, Mariana Pitic și Dumitru Mardari.

La 14 decembrie 2021, reprezentantul SRL „Cornul Belșugului”, avocatul Nicolae Leșan, a depus cerere prin care a solicitat suspendarea procesului, în temeiul art. 261 lit. h) din Codul de procedură civilă.

În cerere a indicat că SRL „Cornul Belșugului” a depus plângere privind dezacordul cu acțiunile factorilor de decizie din cadrul APLP nr. 51/378 COOP, Primăria mun. Chișinău, OCT Chișinău și cet. Adrian Dediu în rezultatul cărora au fost deposedați de pavilionul comercial de pe str. Salcânilor, 22, mun. Chișinău.

La plângerea înaintată, Procuratura Chișinău, oficiul Centru, în temeiul art. 361 alin. (1) din Codul penal, a pornit cauza penală cu nr. 2012428031 pe faptul confecționării, deținerii și folosirii documentelor oficiale false referitor la bunul imobil cu destinație comercială din str. Salcânilor, 22, mun. Chișinău.

Astfel, a remarcat că, cauza civilă nr. 2ra-1773/21 ce se examinează în ordine de recurs este în legătura directă cu cauza penală sus menționată, iar acest fapt atestă admisibilitatea cererii și dispunerea suspendării procesului, conform prevederilor art. 261 lit. h) din Codul de procedură civilă, deoarece prezenta cauză civilă nu poate fi examinată înainte de soluționarea cauzei penale nr. 2012428031 intentată de Procuratura Chișinău, oficiul Centru în temeiul art. 361 alin. (1) din Cod penal pe faptul confecționării, deținerii și folosirii documentelor oficiale false referitor la bunul imobil cu destinație comercială din str. Salcânilor, 22, mun. Chișinău.

Prin urmare, a solicitat instanței de recurs dispunerea suspendării cauzei civile la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului” împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.51/378 COOP, Adrian Dediu, Maria Dediu și Iaroslav Dediu, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, notarii privați Oleg Gladîș și Elena Petcu, Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Legal Manager” și Societatea cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului & Co”, cu privire la recunoașterea raportului de subsecvență dintre actele administrative și actele juridice civile, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, la moment examinată, în ordinea de recurs până la soluționarea cauzei penale nr. 2012428031 intentată de Procuratura Chișinău, oficiul Centru în temeiul art. 361 alin. (1) din Cod penal pe faptul confecționării, deținerii și folosirii documentelor oficiale false referitor la bunul imobil cu destinație comercială din str. Salcânilor, 22, mun. Chișinău.

Examinând cererea, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că aceasta urmează a fi respinsă ca neîntemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 261 lit. h) din Codul de procedură civilă, la cererea participanților la proces sau din oficiu, instanța judecătorească poate suspenda procesul în cazul în care cauza nu poate fi judecată înainte de soluționarea unei alte cauze conexe.

Potrivit prevederilor normei menționate, Colegiul menționează că o plângere penală nu constituie o cauză conexă în sensul art. 261 lit. h) din Codul de procedură civilă.

Mai mult, avocatul Nicolae Leșan, la cererea de suspendare a procesului nu a anexat nici o probă ce ar demonstra existența unei cauze conexe.

În conformitate cu art. 269-270, art. art. 261 lit. h) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea cu privire la suspendarea procesului, depusă de avocatul Nicolae Leșan în interesele Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului”, în cauza civilă nr. 2ra-1773/21, intentată la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului” împotriva Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr.51/378 COOP, Adrian Dediu, Maria Dediu și Iaroslav Dediu, intervenienți accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Primăria municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, notarii privați Oleg Gladîș și Elena Petcu, Societatea cu Răspundere Limitată „Autosim-Grup”, Societatea cu Răspundere Limitată „Legal Manager” și Societatea cu Răspundere Limitată „Cornul Belșugului & Co”, cu privire la recunoașterea raportului de subsecvență dintre

actele administrative și actele juridice civile, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Dumitru Mardari