

Dosarul nr. 2ra-1796/21

Prima instanță: Judecătoria Hîncești sediul Ialoveni (jud. V. Olărescu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, M. Guzun, M. Anton)

## DECIZIE

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  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Dumitru Mardari  
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Ialoveni, Valentinei Tanas, Nataliei Kisiliuc, Inesei Murgeneanu, Galinei Secrieru, Tatianei Borta, Zinaidei Iovu, Tamarei Balmoș, Zinaidei Lungu, Zinaidei Colța, Iuliei Timciuc și Ninei Vutcariov împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Legal Tur”, Societății cu Răspundere Limitată „Vest Holding Grup”, Societății cu Răspundere Limitată „Optimed și Com”, Societății cu Răspundere Limitată „Legal Manager”, lui Dumitru Pletosu, Sergiu Zmeu, Agenției Servicii Publice și Serviciului Cadastral Teritorial Ialoveni cu privire la declararea nulității contractelor, recunoașterea dreptului de proprietate municipală asupra blocului locativ și recunoașterea dreptului locatarilor blocului locativ la privatizarea spațiilor locative

împotriva deciziei din 4 august 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Vest Holding Grup” și cererea de alăturare la apel depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Legal Tur”, casată parțial hotărârea din 15 aprilie 2019 a Judecătoria Hîncești sediul Ialoveni și emisă în această parte o hotărâre nouă

constată:

La 2 ianuarie 2013, Primăria or. Ialoveni a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Europa ST” și Dumitru Pletosu, intervenient accesoriu OCT Ialoveni cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii a indicat că la 16 noiembrie 1994, SA „Ialoveni”, în persoana lui Dumitru Pletosu, a vândut SRL „Europa ST” căminul cu trei etaje, situat în or. XXXXX str. XXXXX.

În urma semnării acestui contract, la 31 martie 1995, părțile au întocmit actul de transmitere-preluare a acestui imobil, însă de fapt imobilul nu a fost transmis cumpărătorului, continuând să se folosească de acesta persoanele care locuiesc în acest

bloc locativ până la ziua de azi, și nu SRL „Europa ST”.

În urma reorganizării ÎS „Asociația de Producere Codru” în SA „Ialoveni”, acest bloc a fost luat la balanța Primăriei or. Ialoveni.

A menționat că dreptul de proprietate al Primăriei asupra acestui bun imobil a fost înscris în Registrul bunurilor imobile la Organul Cadastral Teritorial Ialoveni, ÎS „Cadastru”.

A relevat că acest contract de vânzare-cumpărare este un act juridic ce contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri, fiind lovit de nulitate absolută, acțiunea în constatarea căreia este imprescriptibilă.

A precizat că urmare a adoptării Legii cu privire la privatizare nr. 727 din 4 iulie 1991, în vigoare la acea vreme și odată cu intrarea în vigoare Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, acest bloc locativ, care a aparținut întreprinderii agricole de stat, în urma reorganizării ei, a fost inclus în fondul locativ de stat ca imobil ce urmează a fi supus privatizării în condițiile acestor legi de către locatarii acestui bloc locativ și transmiterii lui de către autoritatea publică locală în proprietate comună cu titlul gratuit Asociației de coproprietari ai locuințelor privatizate din această casă, inclusiv și terenului aferent ei în condițiile art. 11 Cod funciar.

Astfel, căminul – bloc locativ din str. XXXXX, or. XXXXX are statut de spațiu locativ și se află în gestiunea Primăriei Ialoveni, iar locatarii acestuia dețin contracte de prestări servicii cu întreprinderea Municipală de Gestionare a fondului de locuințe Ialoveni, subdiviziune a Primăriei or. Ialoveni și folosesc aceste încăperi în calitate de spații locative.

Potrivit statutului SA „Ialoveni”, înstrăinarea patrimoniului societății o poate decide doar Adunarea generală a acționarilor.

A relatat că la data semnării contractului, 16 noiembrie 1994, o hotărâre a organului respectiv pe marginea înstrăinării acestui imobil lipsește, iar peste 4 luni de zile, la 24 martie 1995, de către președintele societății, Dumitru Pletosu a fost emisă dispoziția de transmitere a acestui bloc locativ SRL „Europa ST”, care la fel este una ilegală și emisă contrar legii.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. 216, 220 Cod civil, art. 85 alin. (4) lit. i), 147, 166-167, 185 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, încheiat între SA „Ialoveni”, în persoana lui Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST”, ce are ca obiect căminul cu trei etaje din str. XXXXX or. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, ca act juridic lovit de nulitate absolută.

La 10 iunie 2013, Primăria or. Ialoveni și coreclamanții Valentina Tanas, Natalia Kisiliuc, Inesa Murgeneanu, Galina Secrieru, Tatiana Borta, Zinaida Iovu, Tamara Balmoș, Zinaida Lungu, Zinaida Colța, Iulia Timciuc și Nina Vutcariov au depus cerere de concretizare a cerințelor împotriva SRL „Europa ST” (SRL „Legal Tur”) și Dumitru Pletosu, intervenienți accesorii Vladimir Glijinschii, Petru Vasilița, Elena Danilevschi, Ana Dodonova, Mriana Rusanovscaia, Olga Paraschiv, Natalia Cotorobai, Constanța Vlas, Daniela Gîrlea, Petru Nogailîc, Anastasia Tulba, Fiodor Colța, Elena Astahova, Galina Caracuian, Victor Grosu, Vera Gîrlea, Maria Sava, Tamara Corches, Nadejda Lesinscaia, prin care au solicitat declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, încheiat între

SA „Ialoveni”, în persoana lui Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST”, actualmente SRL „Legal Tur”, a căminului cu trei etaje din str. XXXXX or. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, ca act juridic lovit de nulitate absolută, recunoașterea dreptului de proprietate municipală a Primăriei or. Ialoveni asupra blocului locativ situat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, recunoașterea dreptului locatarilor blocului locativ din str. XXXXX or. XXXXX la privatizarea spațiilor locative pe care le dețin în acest bloc potrivit Legii privatizării fondului de locuințe.

Ulterior, prin cererea din 5 noiembrie 2013, Primăria or. Ialoveni a depus o cerere suplimentară împotriva SRL „Legal Tur”, Dumitru Pletosu, SRL „Vest Holding Grup”, SRL „Optimed și Com”, SRL „Legal Manager”, lui Sergiu Zmeu, OCT Ialoveni, intervenienți accesorii Vladimir Glijinschii, Elena Danilevschi, Ana Dodonova, Mariana Rusanovskaia, Olga Paraschiv, Natalia Cotorobai, Constanța Vlas, Daniela Gîrlea, Petru Nogailîc, Anastasia Tulba, Fiodor Colța, Elena Astahova, Galina Caracucian, Victor Grosu, Vera Gîrlea, Maria Sava, Tamara Corches, Nadejda Lesinscaia, notarul public Anton Tereza, prin care a solicitat suplimentar declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 28 august 2013 dintre SRL „Legal Tur”, în calitate de vânzător și SRL „Firma Vest Holding Grup”, în calitate de cumpărător al imobilului din str. XXXXX or. XXXXX – bloc locativ, nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul Anton Tereza, ca act juridic lovit de nulitate absolută, declararea nulității contractului de împrumut cu gaj nr. 4518, încheiat la 30 august 2013 între SRL „Legal Manager” în calitate de creditor gajist și Sergiu Zmeu în calitate de debitor gajist, autentificat de notarul public Anton Tereza, imobil gajat – bloc locativ or. XXXXX str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, ca act juridic lovit de nulitate absolută, declararea nulității contractului de locațiune nr.02/09-13 din 2 septembrie 2013, încheiat între SRL „Vest Holding Grup”, în calitate de locator și SRL „Optimed Com”, în calitate de locatar a imobilului amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, compus din bloc locativ, nr. cadastral XXXXX, obligarea OCT Ialoveni, ÎS „Cadastru” să radieze din registrul bunurilor imobile dreptul SRL „Legal Tur”, SRL „Vest Holding Grup”, SRL „Optimed Com”, Sergiu Zmeu, SRL „Legal Manager” asupra imobilului amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, compus din bloc locativ, nr. cadastral XXXXX, obligându-l să înscrie dreptul de proprietate a acestui imobil după Primăria or. Ialoveni.

Prin hotărârea din 15 aprilie 2019 a Judecătoria Hîncești sediul Ialoveni, a fost admisă acțiunea parțial.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, încheiat între președintele SA „Ialoveni”, Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST”, actualmente – SRL „Legal Tur”, ce are ca obiect căminul cu trei etaje din str. XXXXX or. XXXXX, imobil cu nr. cadastral XXXXX.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 28 august 2013, încheiat între SRL „Legal Tur” și SRL „Vest Holding Grup” asupra bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul public Anton Tereza.

A fost declarat nul contractul de împrumut cu gaj din 30 august 2013, încheiat între SRL „Legal Manager” și Sergiu Zmeu, împuternicit din numele SRL „Vest Holding Grup”, în baza de procurii nr. 4503, autentificată de notarul public Anton Tereza, imobil gajat – bloc locativ cu 3 (trei) etaje, amplasat în or. XXXXX str.

XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX.

A fost declarat nul contractul de locațiune nr. 02/09-13 din 2 septembrie 2013, încheiat între SRL „Vest Holding Grup” și SRL „Optimed și Com” a bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX.

A fost recunoscut dreptul de proprietate municipală a Primăriei orașului Ialoveni asupra bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX.

A fost încasat de la SRL „Legal Tur” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 2 532,30 de lei.

A fost încasat în mod solidar de la SRL „Legal Tur” și de la SRL „Vest Holding Grup” în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 32 184 de lei.

A fost încasat în mod solidar de la SRL „Legal Manager” SRL și de la Sergiu Zmeu în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 1 000 de lei.

A fost încasat în mod solidar de la SRL „Vest Holding Grup” și de la SRL „Optimed și Com”, în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 150 de lei.

În rest, a fost respinsă acțiunea în partea recunoașterii dreptului la privatizarea spațiilor locative a locatarilor blocului locativ cu 3 etaje.

A fost obligată Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial filiala Ialoveni să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul SRL „Vest Holding Grup”, SRL „Optimed și Com”, SRL „Legal Manager” asupra bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX și înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate a imobilului vizat după Primăria orașului Ialoveni.

Prin decizia din 4 august 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de ÎCS „Vest Holding Grup” SRL și cererea privind alăturarea la apel depusă de SRL „Legal Tur”, casată parțial hotărârea din 15 aprilie 2019 a Judecătoriei Hîncești sediul Ialoveni, în partea în care cererea de chemare în judecată a fost admisă și emisă în această parte o hotărâre nouă, prin care a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

În partea respingerii cererii de chemare în judecată, a fost menținută hotărârea primei instanțe.

La 22 octombrie 2021, Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon a declarat recurs împotriva deciziei din 4 august 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel, fie cu menținerea hotărârii primei instanțe, fie cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel este una neîntemeiată și ilegală, fiind pasibilă de casare.

A considerat că încheierea privind dispunerea examinării cauzei în alt complet de judecată, emisă de către președintele interimar al instanței, ca fiind una lipsită de temei legal, adoptată cu încălcarea normelor de drept procedural, în situația în care CPC nu prevede formarea unui alt complet de judecată, la etapa finalizării judecării cauzei și retragerii completului în camera de deliberare pentru adoptarea deciziei.

În aceste condiții, judecătorul Ana Panov și Marina Anton nu aveau dreptul să participe la judecarea apelului în prezenta cauză, cu atât mai mult că examinarea cauzei a avut loc în lipsa participanților la proces, fără comunicarea locului, datei și orei ședinței de judecată.

La fel, nu au fost luate în considerare nici argumentele declarate în referința Primăriei or. Ialoveni la apelul declarat de ÎCS „Vest Holding Grup” SRL, prin care se invocă faptul că apelul a fost semnat și depus de o persoană neîmputernicită.

A reiterat că completul de judecată desemnat să judece cauza în continuare în ordine de apel, urma să respecte termenul de judecare, stabilit la art. 190 alin. (2) CPC, cu oferirea unui termen minim pentru intimați și alți participanți la proces pentru a-și pregăti apărarea.

A notat că prima instanță just a conchis că deși prin contractul de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, președintele SA „Ialoveni”, Dumitru Pletosu a dispus vânzarea bunului imobil din str. XXXXX or. XXXXX, constituit din cămin cu 3 etaje, acesta nu a confirmat existența dreptului de proprietate al SA „Ialoveni” asupra imobilului vândut.

Este de menționat și faptul că contractul de vânzare-cumpărare a bunului a fost încheiat de președintele SA „Ialoveni”, Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST”, al cărei fondator este, de asemenea, Dumitru Pletosu, fără ca acesta să dispună de împuterniciri de a vinde.

Astfel, Primăria or. Ialoveni a devenit proprietar al imobilului în temeiul legislației RM și al deciziei din 24 aprilie 1994, pe când contractul de vânzare-cumpărare între președintele SA „Ialoveni”, Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST” a fost întocmit abia la data de 16 noiembrie 1994, iar dispoziția de vânzare a casei a fost luată ulterior, la 24 martie 1995, adică mai târziu de data semnării contractului.

A precizat că prin decizia din 21 august 2013 a Curții Supreme de Justiție, a fost constatat cu certitudine faptul că actele prezentate de SRL „Europa ST”, precum și copiile dispoziției din 24 martie 1995 și actului de transmitere-primire a fondurilor fixe din 31 martie 1995, nu constituie documente, în temeiul cărora poate fi înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil, dat fiind faptul că acestea nu corespund exigențelor legale prezente.

În consecință, a considerat justă concluzia primei instanțe, precum că contractul de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, încheiat între președintele SA „Ialoveni” și SRL „Europa ST”, este un act juridic ce contravine legii, fiind lovit de nulitate absolută, acțiunea în constatarea căreia este imprescriptibilă.

La 27 octombrie 2021, în adresa intimațiilor și a altor participanți la proces a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 171 vol. VII).

La 16 noiembrie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Consiliul orășenesc Ialoveni a depus referință la recursul declarat de Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon, solicitând admiterea acestuia și casarea deciziei instanței de apel.

La 25 noiembrie 2021, Valentina Tanas, Natalia Kisliuc, Maria Vasilița, Inesa Murgeneanu, Galina Secieru, Tatiana Borta, Zinaida Iovu, Tamara Balmoș, Zinaida Lungu și Zinaida Colțu, Iulie Timciuc, Nina Vutcariov, Vladimir Glijinschi, Elena Danilevschi, Nicolae Dodon, Mariana Rusanovschi, Natalia Cotorobai, Constanța Vlas, Daniela Gîrlea, Tatiana Nogailic, Anasatasia Tulba, Fiodor Colța, Elena Astahova, Galina Caracuian, Victor Grosu, Vera Gîrlea, Maria Sava, Tamara

Cherchez, Nadejda Lescinscaia, Arcadie Rusanovschi, Maria Vasilița au depus referință la recursul declarat de Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon, exprimându-și susținerea față de solicitările invocate în cererea de recurs.

La 29 noiembrie 2021, Dumitru Pletosu a depus referință la recursul declarat de Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon, solicitând respingerea pretențiilor înaintate în recurs.

La 7 decembrie 2021, SRL „Legal Tur”, reprezentată de avocatul Nicolae Leșan a depus referință la recursul declarat de Primăria or. Ialoveni, solicitând declararea inadmisibilității acestuia.

La 14 decembrie 2021, ÎCS „Vest Holding Grup” SRL a depus referință, prin care a solicitat respingerea cererii de recurs depusă de Primăria or. Ialoveni.

La 14 decembrie 2021, SRL „Legal Manager” a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii înaintată de Primăria or. Ialoveni în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, ca fiind tardivă, iar în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare din 29 august 2013, contractul de împrumut cu gaj din 30 august 2013, contractul de locațiune nr. 02/09-13 din 2 septembrie 2013, recunoașterii dreptului de proprietate municipală, recunoașterii dreptului la privatizarea spațiilor locative a locatarilor blocului locativ cu 3 etaje, amplasat în or. Ialoveni, str. Prieteniei 4, respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Până la data stabilită pentru examinarea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție alte referințe nu au parvenit.

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

Din materialele cauzei rezultă faptul că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa Primăriei or. Ialoveni și a reprezentantului acesteia, avocatul Victor Dodon la 6 septembrie 2021, ceea ce se atestă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 151 vol. VII).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 22 octombrie 2021, în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

După cum rezultă din materialele cauzei, Primăria or. Ialoveni, Valentina Tanas, Natalia Kisiliuc, Inesa Murgeneanu, Galina Secrieru, Tatiana Bortă, Zinaida Iovu,

Tamara Balmoș, Zinaida Lungu, Zinaida Colța, Iulia Timciuc și Nina Vutcariov înaintând acțiunea în judecată împotriva SRL „Legal Tur”, SRL „Vest Holding Grup”, SRL „Optimed și Com”, SRL „Legal Manager”, lui Dumitru Pletosu, Sergiu Zmeu, OCT Ialoveni, intervenienți accesorii Vladimir Glijinschii, Elena Danilevski, Ana Dodonova, Mariana Rusanovskaia, Olga Paraschiv, Natalia Cotorobai, Constanța Vlas, Daniela Gîrlea, Petru Nogailic, Anastasia Tulba, Fiodor Colța, Elena Astahova, Galina Caracucian, Victor Grosu, Vera Gîrlea, Maria Sava, Tamara Corches, Nadejda Lesinscaia, notarul public Anton Tereza, cu ulterioarele concretizări au solicitat declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, încheiat între SA „Ialoveni”, în persoana lui Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST”, actualmente SRL „Legal Tur”, a căminului cu trei etaje din str. XXXXX or. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, ca act juridic lovit de nulitate absolută, recunoașterea dreptului de proprietate municipală a Primăriei or. Ialoveni asupra blocului locativ situat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, recunoașterea dreptului locatarilor blocului locativ din str. XXXXX or. XXXXX la privatizarea spațiilor locative pe care le dețin în acest bloc potrivit Legii privatizării fondului de locuințe, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 28 august 2013 dintre SRL „Legal Tur”, în calitate de vânzător și SRL „Firma Vest Holding Grup”, în calitate de cumpărător al imobilului din str. XXXXX or. XXXXX – bloc locativ, nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul Tereza Anton, ca act juridic lovit de nulitate absolută, declararea nulității contractului de împrumut cu gaj nr. 4518, încheiat la 30 august 2013 între SRL „Legal Manager” în calitate de creditor gajist și Sergiu Zmeu în calitate de debitor gajist, autentificat de notarul public Tereza Anton, imobil gajat – bloc locativ or. XXXXX str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, ca act juridic lovit de nulitate absolută, declararea nulității contractului de locațiune nr.02/09-13 din 2 septembrie 2013, încheiat între SRL „Vest Holding Grup”, în calitate de locator și SRL „Optimed Com”, în calitate de locatar a imobilului amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, compus din bloc locativ, nr. cadastral XXXXX, obligarea OCT Ialoveni, ÎS „Cadastru” să radieze din registrul bunurilor imobile dreptul SRL „Legal Tur”, SRL „Vest Holding Grup”, SRL „Optimed Com”, Sergiu Zmeu, SRL „Legal Manager” asupra imobilului amplasat în or. Ialoveni, str. Prieteniei 4, compus din bloc locativ, nr. cadastral XXXXX, obligându-l să înscrie dreptul de proprietate a acestui imobil după Primăria or. Ialoveni.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a admis acțiunea parțial, a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 16 noiembrie 1994, încheiat între președintele SA „Ialoveni”, Dumitru Pletosu și SRL „Europa ST”, actualmente – SRL „Legal Tur”, ce are ca obiect căminul cu trei etaje din str. XXXXX or. XXXXX, imobil cu nr. cadastral XXXXX, a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 28 august 2013, încheiat între SRL „Legal Tur” și SRL „Vest Holding Grup” asupra bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul public Tereza Anton, a declarat nul contractul de împrumut cu gaj din 30 august 2013, încheiat între SRL „Legal Manager” și Sergiu Zmeu, împuternicit din numele SRL „Vest Holding Grup”, în baza de procurii nr. 4503, autentificată de notarul public Tereza Anton, imobil gajat – bloc locativ cu 3 (trei) etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, a declarat nul contractul de locațiune nr. 02/09-13 din 2 septembrie 2013, încheiat între SRL

„Vest Holding Grup” și SRL „Optimed și Com” a bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, a recunoscut dreptul de proprietate municipală a Primăriei orașului Ialoveni asupra bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, a încasat de la SRL „Legal Tur” în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 2 532,30 de lei, a încasat în mod solidar de la SRL „Legal Tur” și de la SRL „Vest Holding Grup” în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 32 184 de lei, a încasat în mod solidar de la SRL „Legal Manager” SRL și de la Sergiu Zmeu în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 1 000 de lei, a încasat în mod solidar de la SRL „Vest Holding Grup” și de la SRL „Optimed și Com”, în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 150 de lei. În rest, a respins acțiunea în partea recunoașterii dreptului la privatizarea spațiilor locative a locatarilor blocului locativ cu 3 etaje. A obligat Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial filiala Ialoveni să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul SRL „Vest Holding Grup”, SRL „Optimed și Com”, SRL „Legal Manager” asupra bunului imobil – bloc locativ cu 3 etaje, amplasat în or. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX și înregistrarea ulterioară a dreptului de proprietate a imobilului vizat după Primăria orașului Ialoveni.

Judecând apelul declarat de către ÎCS „Vest Holding Grup” SRL și cererea de alăturare la apel depusă de SRL „Legal Tur”, instanța de apel a admis apelul și cererea de alăturare la apel, a casat parțial hotărârea din 15 aprilie 2019 a Judecătorei Hîncești sediul Ialoveni, în partea în care cererea de chemare în judecată a fost admisă și emisă în această parte o hotărâre nouă, prin care a respins acțiunea ca neîntemeiată. În partea respingerii cererii de chemare în judecată, a menținut hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei instanței de apel în raport cu criticile formulate, în limitele controlului de legalitate și temeiurilor de drept invocate, Colegiul lărgit apreciază critic modul și procedura în care a fost examinată cauza în ordine de apel.

În susținerea acestei opinii, instanța de recurs constată că din procesul-verbal al ședinței de judecată a instanței de apel din 7 iulie 2021, anexat la materialele cauzei se oglindește faptul că la data de 7 iulie 2021, instanța de apel a purces la examinarea cauzei în fond și după audierea pledoariilor participanților la proces și a replicilor parvenite, în conformitate cu art. 389 CPC, completul de judecată în componența judecătorilor Maria Guzun, Ala Malîi și Ina Dutca, s-a retras în camera de deliberare, după care a revenit în sala de judecată și a dispus amânarea deliberării pentru data de 14 iulie 2021, ora 10:00.

La data de 14 iulie 2021, instanța de apel, în lipsa unei încheieri privind reluarea dezbaterilor judiciare, declarând ședința de judecată continuă în aceeași componență, verificând prezența participanților la proces a anunțat că la data de 13 iulie 2021, a fost înaintată o cerere de recuzare judecătorului Ala Malîi de la examinarea cauzei, astfel a dispus ridicarea dosarului de la examinare, pentru a fi examinată cererea de recuzare.

Instanța de recurs relevă că aceste acțiuni ale instanței de apel sunt contrare prevederile art. 240 alin. (2) CPC, care expres indică că, dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanța judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanța audiază din nou pledoariile participanților la proces.

Mai mult decât atât, rămâne neînțeleasă și modificarea completului de judecată la examinarea cererii de apel depusă de ÎCS „Vest Holding Grup” SRL și a cererii de alăturare la apel depusă de SRL „Legal Tur”, prin încheierea din 30 iulie 2021 a Președintelui interimar al Curții de Apel Chișinău și examinarea cauzei în lipsa participanților la proces, după examinarea cererii de recuzare înaintată de avocatul Nicolae Leșan, în interesele SRL „Legal Tur” judecătorului Ala Malfi, care prin încheierea din 22 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă.

Or, o schimbare în componența completului de judecată este admisibilă, numai dacă ea intervine până la momentul începerii dezbaterilor, în caz contrar, după cum a fost deja menționat, fiind necesară reluarea dezbaterilor pentru ca acestea să aibă loc în fața aceluiași complet care procedează la deliberare și la soluționarea cauzei.

La caz însă, la data de 4 august 2021, Curtea de Apel Chișinău a examinat cauza în alt complet de judecată, în lipsa participanților la proces, fără a acorda părților opțiunea valorificării dreptului de a expune argumente și considerente asupra litigiului în fața altui complet de judecată.

Distinct de aceste constatări, se constată încălcări esențiale a normelor de drept procedural la examinarea prezentei cauze în ordine de apel de către Curtea de Apel Chișinău, având loc o gravă restrângere a dreptului a părților la un proces echitabil, statuat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Față de toate aceste considerente, având în vedere că la examinarea cauzei în ordine de apel, instanța de apel a admis încălcarea normelor de drept procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară nu poate fi corectată de instanța de recurs.

Pe de altă parte, instanța de recurs menționează că deși la data de 9 iulie 2021, SRL „Legal Tur”, reprezentat de avocatul Nicolae Leșan a depus la Curtea de Apel Chișinău o cerere de încetare a procesului în temeiul art. 265 lit. g) CPC, această cerere a rămas neexaminată de către instanța de apel, astfel că odată cu rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să supună verificării respectiva cerere de încetare a procesului în temeiul art. 265 lit. g) CPC, inclusiv și a celei depuse de către SRL „Optimed și Com” la data de 14 decembrie 2021.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Primăria or. Ialoveni, reprezentată de avocatul Victor Dodon.

Se casează decizia din 4 august 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primăriei or. Ialoveni, Valentinei Tanas, Nataliei Kisiliuc, Inesei Murgeneanu, Galinei Secrieru, Tatianeii Borta, Zinaidei Iovu, Tamarei Balmoș, Zinaidei Lungu, Zinaidei Colța, Iuliei Timciuc și Ninei Vutcariov împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Legal Tur”, Societății cu Răspundere Limitată „Vest Holding Grup”, Societății cu Răspundere Limitată „Optimed și Com”,

Societății cu Răspundere Limitată „Legal Manager”, lui Dumitru Pletosu, Sergiu Zmeu, Agenției Servicii Publice și Serviciului Cadastral Teritorial Ialoveni cu privire la declararea nulității contractelor, recunoașterea dreptului de proprietate municipală asupra blocului locativ și recunoașterea dreptului locatarilor blocului locativ la privatizarea spațiilor locative, cu remiterea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu