

Dosarul nr. 2rac-122/22

2-17217267-01-2rac-02062022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. Gh. Stratulat)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, L. Pruteanu, I. Secieru)

DECIZIE

03 august 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301, reprezentate de avocatul Coban Igor,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301 împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal” și Societății cu Răspundere Limitată „Thermohouse”, intervenient accesoriu Banca Comercială „Moldova-Agroindbank” Societate pe Acțiuni, cu privire la anularea contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, transmiterea în gestiune și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 23 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301, reprezentate de avocatul Coban Igor și a fost menținută hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru,

constată:

La data de 17 noiembrie 2017, ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 au depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Glorinal” și

SRL „Thermohouse” cu privire la anularea contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, transmiterea în gestiune și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantele au indicat că la 10 mai 2006, SRL „Glorinal” a obținut certificatul de urbanism nr. 471/06 pentru terenul și construcțiile situate în mun. Chișinău, str. Valea Trandafirilor nr. 6/1 și autorizațiile de construire nr. 234 din 21 martie 2008 și nr. 745 din 24 noiembrie 2010. Astfel, după obținerea actelor permise, SRL „Glorinal” a încheiat contracte de investiții pentru construcția blocurilor locative din str. Valea Trandafirilor 6/1, 6/2, 16, 18, 20.

Au notat că blocurile locative din întregul complex construit de compania de construcții SRL „Glorinal”, ce fac obiectul condominiului, au fost date în exploatare în perioada anilor 2011-2015. Astfel, conform Legii condominiului fondului locativ nr. 913 din 30 martie 2000, la fiecare etapă a dării în exploatare au fost constituite asociațiile de coproprietari în condominiu.

Conform contractelor de investiții încheiate cu investitorii, SRL „Glorinal” s-a obligat să transmită beneficiarilor apartamentele cu sistem de încălzire cu gaz și aprovizionare cu apă caldă pentru complex, conform planului.

Au menționat că în conformitate cu proiectul, SRL „Glorinal” s-a obligat să construiască pe str. Valea Trandafirilor 6/1, 6/2, 16, 18, 20, din mun. Chișinău, blocuri locative care să dispună de un sistem de încălzire și aprovizionare cu apă caldă care va funcționa pe bază de gaz, mai exact, încălzirea apei calde va fi ca urmare a procesului de ardere a gazului.

Potrivit pct. 1.2 din Proiectul de lucru al Cartierului locativ cu parcări subterane și obiective de menire comercială și social-culturală din str. Valea Trandafirilor 6/1 (bloc 26, 27, 28), elaborat de SRL „Helio”, pentru încălzirea și alimentarea cu apă caldă a întregului complex locativ (cartier) este prevăzut un dispozitiv, pe teritoriul complexului locativ, o cazangerie autonomă care reprezintă poziția 33 din planul general. Conform Avizului igienic la recepția finală a obiectivului nr. 756 din 21 decembrie 2011, au fost finalizate lucrările de construcție, finisare, dotare cu echipament tehnic, amenajarea teritoriului aferent, căilor de acces; termoficarea – de la centrale termice autonome; alimentarea cu apă, canalizare – de la rețelele urbane.

Reclamantele au relatat că SRL „Glorinal”, din mijloacele financiare obținute de la investitorii care au încheiat contracte de investiții cu aceasta și care sunt membri ai asociațiilor de coproprietari în condominiu, a construit cazangeria dotată cu cazan pe bază de gaz. Cazangeria construită de pârâtă, în perioada când era funcțională, a asigurat cu energie termică și a aprovizionat cu apă caldă exclusiv asociațiile de coproprietari în condominiu reclamante.

Au afirmat că, după darea în exploatare a blocurilor locative, până în prezent SRL „Glorinal” a transmis parțial la balanța asociațiilor părți din proprietatea comună în condominiu.

Au precizat că SRL „Glorinal” nu a transmis la balanța ACC-urilor sistemul de încălzire (cazangeria), rețelele ingineresti aferente de termoficare și apă caldă, care, de facto, a fost construit din mijloacele financiare ale investitorilor și care aprovizionează în mod exclusiv condominiile gestionate de reclamante. Iar, conform prevederilor

legale, sistemul de încălzire (cazangeria) este indispensabil blocurilor de locuit, sistem care nu poate fi separat de blocurile de locuit.

Reclamantele au declarat că la 14 iunie 2017, prin cerere comună au solicitat SRL „Glorinal” să transmită la balanța lor cazangeria, inclusiv rețelele ingineresti aferente. Prin răspunsul din 21 iunie 2017, compania de construcții a menționat că sistemul de alimentare cu energie termică la moment este proprietatea companiei SRL „Thermohouse”, astfel, toate întrebările ce țin de aprovizionarea cu energie termică a blocurilor locative necesită a fi redirecționate către ultima.

Au invocat că SRL „Glorinal”, contrar prevederilor art. 6 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, care stipulează că proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu, a înstrăinat cazangeria (construcția și echipamentele tehnice instalate) nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 175,3 m.p. și terenul nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 0,0652 ha pe care este amplasată construcția cazangeriei, companiei SRL „Thermohouse”.

Prin urmare, reclamantele consideră că la caz sunt aplicabile prevederile art. 217 alin. (1) și 220 alin. (1) din Codul civil și urmează a fi anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7836 din 15 octombrie 2013 încheiat între SRL „Glorinal” și SRL „Thermohouse”, prin care a fost înstrăinată cazangeria nr. cadastral XXXXX și terenul nr. cadastral XXXXX pe care este amplasată construcția cazangeriei. Or, actul juridic contravine prevederilor art. 6 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ, art. 8 alin. (2) lit. b), c), d) și e) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile și art. 4 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată, au indicat că, contrar prevederilor art. 5 din Legea condominiului fondului locativ, potrivit cărora proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului, SRL „Glorinal” până în prezent nu a transmis la balanța ACC-urilor terenurile pe care sunt construite blocurile locative de pe str. Valea trandafirilor 6/1, 6/2,16,18, 20 din mun. Chișinău.

ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 au solicitat:

- anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7836 din 15 octombrie 2013, încheiat între SRL „Glorinal” și SRL „Thermohouse”;

- recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra terenurilor cu nr. cadastrale: XXXXX cu suprafața de 2,0658 ha, XXXXX cu suprafața de 1,6186 ha, pe care sunt amplasate blocurile de locuit din mun. Chișinău, str. Valea Trandafirilor 6/1, 6/2, 16, 18 și 20;

- obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiune economică reclamantelor terenurile pe care sunt amplasate blocurile de locuit nr. cadastral XXXXX, suprafața de 2,0658 ha și nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,6186 ha;

- recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra cazangeriei din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău, construită pentru blocurile locative din mun. Chișinău, str. Valea Trandafirilor 6/1, 6/2, 16, 18 și 20;

- obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiune economică reclamantelor cazangeria din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău, construită pentru complex și toate rețelele ingineresti de livrare a agentului termic și a apei calde;

- recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra terenului pe care este amplasată cazangeria cu nr. cadastral: XXXXX, suprafața de 0,0652 ha și a construcției nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 175,3 m², din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău;

- obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiune economică reclamantelor terenul pe care este amplasată cazangeria cu nr. cadastral XXXXX și construcția (cazangeriei) nr. cadastral XXXXX, din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău;

- compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 14 septembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu BC „Moldova-Agroindbank” SA (f.d. 7, volumul II).

Prin hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La data de 22 martie 2021 ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Coban Igor, au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Prin încheierea din 16 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă cererea depusă de avocatul stagiar Brînză Dionis, în interesele lui Manzul Ivan, cu privire la atragerea în proces în calitate de intervenient principal.

Prin decizia din 23 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Coban Igor și a fost menținută hotărârea din 03 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La data de 13 mai 2022 ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, reprezentate de avocatul Coban Igor, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat că, cauza a fost examinată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei. Or, dispozitivul deciziei din 23 noiembrie 2021 a fost pronunțat în ședință publică la data de 23 noiembrie 2021 de către completul de judecată format din judecătorii: Ana Panov, Liuba Pruteanu și Ion Secrieru. Însă, la 30 noiembrie 2021 avocatului Coban Igor i-a fost eliberată o copie a dispozitivului deciziei din 23 noiembrie 2021, semnată de către judecătorii Ana Panov, Liuba Pruteanu și Ion Țurcan. Judecătorul Ion Țurcan nu a participat la examinarea cererii de apel și respectiv, nu avea dreptul să semneze dispozitivul deciziei.

Reprezentantul recurenților a relatat că ulterior, la 01 decembrie 2021 a primit dispozitivul deciziei semnat deja de judecătoria Ana Panov, Liuba Pruteanu și Ion Secrieru, dispozitiv care și este anexat la materialele cauzei.

A mai indicat că, cauza a fost judecată în lipsa intimitei SRL „Thermohouse”, căreia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată a instanței de apel. Astfel, deși instanța de apel a menționat în decizie că intimata a fost citată legal, totuși, la materialele cauzei nu se află dovada citării legale a acesteia, ci doar plicurile nereclamate/nerecepționate de către SRL „Thermohouse”.

Reprezentantul recurenților a afirmat că în speță, au fost soluționate drepturile unor persoane care nu au fost implicate în proces și anume, instanța de fond a omis atragerea în proces a părților la contractele cu privire la investiția capitalului privat în construcții. În instanța de apel, Manzul Ivan a solicitat să fie atras în proces în calitate de intervenient principal, însă, instanța neîntemeiat a respins cererea acestuia.

A menționat că procesul-verbal al ședinței de judecată din 14 iulie 2020 a instanței de fond, nu corespunde realității și înregistrării audio a ședinței, fapt invocat în cererea de apel, însă, Curtea de Apel Chișinău, fără a motiva corespunzător, a respins argumentul dat, fiind încălcate esențial normele de drept procedural.

A notat că la examinarea cauzei în instanța de apel, s-a solicitat cercetarea înscrisurilor, întrucât instanța de fond a ignorat această etapă a procesului, însă, Curtea de Apel Chișinău a respins această solicitare, motivând că au fost examinate în fond.

Reprezentantul recurenților a mai indicat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuie să fie aplicată și anume, prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 24 octombrie 2004, care stipulează expres în art. 8 alin. (2) că nu pot fi formate ca obiect independent de drept: construcțiile auxiliare ale căror funcții sunt legate direct de construcția principală; instalațiile inginerești.

A invocat că instanța de apel nu a stabilit și elucidat toate circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei, pronunțând o decizie nemotivată și neîntemeiată.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 23 noiembrie 2021.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la 11 februarie 2022 la adresa electronică a reprezentantului recurenților, avocatul Coban Igor (f.d. 216, volumul II).

Prin dispoziția nr. 5 din 02 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, pe perioada stării de urgență declarată prin Hotărârea Parlamentului nr. 41 din 24 februarie 2022, au fost stabilite măsuri specifice în domeniul justiției, fiind suspendată de drept examinarea de către instanțele de judecată a cauzelor civile, cu excepțiile prevăzute la pct. 5.1.1 din dispoziție. Termenele de exercitare a căilor de atac în cauzele civile care se suspendă de drept, aflate în curs la data intrării în vigoare a prezentei dispoziții, se întrerup, urmând a curge noi termene, de aceeași durată, de la data încetării stării de urgență.

Ulterior, prin dispoziția nr. 13 din 31 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, au fost excluse măsurile specifice în domeniul justiției, începând cu data de 04 aprilie 2022, judecarea cauzelor civile fiind reluată din oficiu.

Astfel, recursul, declarat la 13 mai 2022, este în termen.

La data de 02 iunie 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților SRL „Glorinal”, SRL „Thermohouse”, BC „Moldova-Agroindbank” SA (f.d. 26-30, volumul III), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Prin referința depusă la 29 iunie 2022, administratorul SRL „Glorinal”, în procedura de restructurare, Popa Ion, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil, menționând că instanțele ierarhic inferioare corect nu au aplicat prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 24 octombrie 2004, deoarece bunurile imobile ce formează obiectul contractului contestat au fost formate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile până la semnarea contractului, prin alte acte care produc efecte juridice și nu formează obiect de examinare în prezenta speță.

Alte referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 13 iulie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

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

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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul 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.

Din materialele cauzei rezultă că, înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301 au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7836 din 15 octombrie 2013, încheiat între SRL „Glorinal” și SRL „Thermohouse”; recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra terenurilor cu nr. cadastrale XXXXX pe care sunt amplasate blocurile de locuit din mun. Chișinău, str. Valea Trandafirilor 6/1, 6/2, 16, 18 și 20; obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiune economică reclamantelor terenurile pe care sunt amplasate blocurile de locuit nr. cadastral XXXXX, suprafața de

2,0658 ha și nr. cadastral XXXXX, suprafața de 1,6186 ha; recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra cazangeriei din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău, construită pentru blocurile locative din mun. Chișinău, str. Valea Trandafirilor 6/1, 6/2, 16, 18 și 20; obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiune economică reclamantelor cazangeria din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău, construită pentru complex și toate rețelele ingineresti de livrare a agentului termic și a apei calde; recunoașterea dreptului de proprietate în condominiu asupra terenului pe care este amplasată cazangeria cu nr. cadastral: XXXXX, suprafața de 0,0652 ha și a construcției nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 175,3 m², din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău; obligarea SRL „Glorinal” să transmită în gestiune economică reclamantelor terenul pe care este amplasată cazangeria cu nr. cadastral XXXXX și construcția (cazangeriei) nr. cadastral XXXXX, din str. Melestiu 18a, mun. Chișinău; compensarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, respingând-o integral.

Ulterior, instanța de apel a menținut hotărârea primei instanțe, considerând-o legală și întemeiată.

Analizând materialele anexate la dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că la judecarea cauzei, instanța de apel a încălcat normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 238 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, la deliberare iau parte numai judecătorii în fața cărora a avut loc judecarea cauzei. Completul de judecată deliberează în secret. Divulgarea deliberărilor este interzisă. Completul de judecată deliberează, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admiterea acțiunii.

Potrivit procesului-verbal al ședințelor de judecată din 16 noiembrie 2021 și 23 noiembrie 2021, cauza a fost examinată în apel de completul de judecată format din judecătorii: Ana Panov (președinte), Liuba Pruteanu și Ion Secrieru, care s-au retras în camera de deliberare și au pronunțat dispozitivul deciziei din 23 noiembrie 2021 (f.d. 196-200, volumul II).

În cererea de recurs, reprezentantul ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, avocatul Coban Igor a invocat că la 30 noiembrie 2021, la cererea sa, i-a fost eliberată o copie a dispozitivului deciziei din 23 noiembrie 2021, semnată de către judecătorii Ana Panov, Liuba Pruteanu și Ion Țurcan, ultimul judecător neparticipând la examinarea cauzei.

Verificând materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că dispozitivul deciziei din 23 noiembrie 2021, precum și decizia integrală, cusute la dosar de către Curtea de Apel Chișinău, în original, sunt semnate de către judecătorii Ana Panov (președinte), Liuba Pruteanu și Ion Secrieru (f.d. 204-214, volumul II).

Însă, la cererea de recurs, avocatul Coban Igor a anexat copia unui dispozitiv al deciziei din 23 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, pronunțat în prezenta cauză,

semnat de către judecătorii Ana Panov (președinte), Liuba Pruteanu și Ion Țurcan (f.d. 19, volumul III).

Judecătorul Curții de Apel Chișinău Ion Țurcan, care a semnat dispozitivul deciziei primit de către reprezentantul recurenților, nu a participat la examinarea prezentei cauze în apel și prin urmare, nu era drept să semneze dispozitivul deciziei din 23 noiembrie 2021, or, la deliberare iau parte numai judecătorii în fața cărora a avut loc judecarea cauzei.

Instanța de recurs consideră că circumstanța menționată reprezintă o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Curtea de Apel Chișinău examinând cauza cu încălcarea normelor de drept procedural.

De asemenea, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel a omis să cerceteze probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art. 372 din Codul de procedură civilă.

În acest sens se reține că în conformitate cu art. 381 din Codul de procedură civilă, judecarea cauzei în instanța de apel se deschide cu raportul asupra cauzei, prezentat de președintele ședinței de judecată sau de un judecător. Raportorul expune circumstanțele cauzei, cuprinsul hotărârii primei instanțe, motivele înaintării apelului, sumarul referințelor depuse împotriva lui, conținutul noilor probe prezentate instanței de apel, alte date necesare verificării legalității și temeiniciei hotărârii.

Potrivit art. 382 din Codul de procedură civilă, instanța de apel este obligată să asculte explicațiile participanților la proces prezenți în ședința de judecată și ale reprezentanților acestora. Primul ia cuvânt apelantul și reprezentantul său, după aceea și ceilalți participanți la proces în ordinea stabilită de instanță. Dacă ambele părți au depus apel, primul ia cuvânt reclamantul.

Iar, conform art. 383 din Codul de procedură civilă, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art. 372. Instanța de apel este în drept să dea citire explicațiilor participanților la proces absenți, precum și depozițiile martorilor care nu au fost citați în instanța de apel.

Art. 384 din Codul de procedură civilă prevede că, după examinarea cauzei în fond, președintele ședinței de judecată oferă participanților la proces și reprezentanților posibilitatea de a face demersuri sau completări. După ce soluționează demersurile, instanța trece la pledoarii. Pledoariile se fac în conformitate cu prevederile art.233 și art.234. Primul ia cuvânt apelantul. Dacă ambele părți au depus apel, primul ia cuvânt reclamantul.

Potrivit procesului-verbal al ședinței instanței de apel din 16 noiembrie 2021 (f.d. 198, volumul II), reprezentantul apelantelor ACC nr. 55/351, ACC nr. 55/312, ACC nr. 55/493 și ACC nr. 55/301, avocatul Coban Igor a solicitat instanței să cerceteze probele în conformitate cu art. 383 din Codul de procedură civilă.

Instanța de apel, deliberând pe loc, a dispus respingerea demersului avocatului Coban Igor cu privire la examinarea tuturor materialelor cauzei, din motivul că au fost obiect de examinare în instanța de fond.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că completul de judecată neîntemeiat a respins demersul cu privire la cercetarea înscrisurilor și nu a respectat procedura de judecare a cauzei în instanța de apel, fiind omisă o etapă obligatorie a procesului și anume, cea de cercetare a probelor, prevăzută de art. 383 din Codul de procedură civilă, care stipulează expres că, după explicațiile participanților la proces, instanța de apel verifică probele administrate în prima instanță și cele prezentate în instanța de apel în condițiile art. 372.

Astfel, indiferent de faptul dacă în apel au fost prezentate probe noi sau nu, instanța de apel urma să verifice atât probele administrate în prima instanță, cât și cele prezentate în apel.

Pe când la caz, instanța de apel a ascultat explicațiile participanților la proces și a trecut direct la pledoarii, fără a cerceta probele.

Mai mult ca atât, ascultând înregistrarea audio a ședinței de judecată din 14 iulie 2020 a instanței de fond, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, deși în procesul-verbal s-a indicat că materialele cauzei au fost cercetate, individual fiecare înscris (f.d. 5, volumul II), totuși, probele materiale nu au fost cercetate, contrar prevederilor art. 224 din Codul de procedură civilă, etapa dată fiind omisă și de către instanța de fond.

Instanța de recurs reține că, în conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească 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. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.

Deci, hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei, standarde procedurale nerespectate de către instanțele ierarhic inferioare.

Reieșind din cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază circumstanțele enunțate drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de instanța de recurs.

Din considerentele menționate, 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 trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

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

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

decide:

Se admite recursul declarat de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301, reprezentate de avocatul Coban Igor.

Se casează integral decizia din 23 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/351, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/312, Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/493 și Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/301 împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal” și Societății cu Răspundere Limitată „Thermohouse”, intervenient accesoriu Banca Comercială „Moldova-Agroindbank” Societate pe Acțiuni, cu privire la anularea contractului, recunoașterea dreptului de proprietate, transmiterea în gestiune și încasarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Mariana Pitic