

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: O. Dvornic)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: V. Clima, I. Dutca, A. Malii)

DECIZIE

23 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Glorinal” în procedura de restructurare, prin intermediul administratorului insolvenței, Popa Ion, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Sorici Valerian împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiție, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 08 octombrie 2020, Sorici Valerian a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Glorinal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiții nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008, dispunerea notării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a contractului de investiții nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că la 15 septembrie 2008 Valerian Soroci a încheiat cu SRL „Glorinal” contractul de investiții nr. 08/02-207.

A menționat că, obiectul contractului îl reprezenta obligația lui Valerian Soroci de a investi mijloace financiare în construcția bunului imobil - loc de parcare nr. 357, cota - 8.100, situat în “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor”, nr. XXXXX din mun. XXXXX, și obligația societății cu răspundere limitată „Glorinal” de a construi acest imobil și de a-l transmite în temeiul actului de primire-predare, până la sfârșitul semestrului II (doi) al anului 2011.

A relevat că, Valerian Sorici s-a obligat la plata sumei contractuale de 9 000 euro, conform Anexei nr. 1 a Contractului.

A comunicat reclamantul că, și-a executat integral obligațiile de plată a locului de parcare, după cum urmează: 2 700 de euro la 17 septembrie 2008, 2 700 de euro la 02 februarie 2009 și 2 700 de euro la 02 februarie 2010.

A indicat Sorici Valerian că SRL „Glorinal” nu și-a executat până în prezent obligația contractuală de transmitere a documentelor de proprietate a bunului imobil și nici nu a notat contractul în Registrul bunurilor imobile, pentru ca reclamantul să își înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil la organul cadastral. Termenul limită de dare în exploatare a blocului locativ și transmitere a documentelor de proprietate prevăzut în contract - sfârșitul semestrului II (doi) al anului 2011 a expirat.

Totodată a susținut că la 11 august 2020 s-a adresat către Departamentul Cadastru al I.P. Agenția Servicii Publice cu solicitarea de a nota contractul nr. 57P/V din 15 septembrie 2008 în Registrul bunurilor imobile.

Prin răspunsul din 11 septembrie 2020 al Departamentului Cadastru al I.P. Agenția Servicii Publice i s-a comunicat că: “Concomitent, ca rezultat al examinării contractului de investiție, anexat la cerere, a cărei notare în registrul bunurilor imobile este solicitată de dvs., s-a constatat că acesta este neautentificat notarial. Faptul dat contravine prevederilor art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care era în vigoare la momentul încheierii contractului de investiție, potrivit cărora contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului, anterior predării acestora se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. ... Totodată i s-a comunicat lui Sorci Valerian că cererea sa nu întrunește condițiile unei cereri prealabile, potrivit reglementărilor art. 162 ale Codului administrativ, cu atât mai mult că nu a suplinit procedura de adresare către registrator cu depunerea actelor confirmative de drept care să corespundă exigențelor legale.”

Astfel, a semnalat reclamantul că contractul de investiție nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008 a fost încheiat cu respectarea tuturor condițiilor de conținut și în speranța reclamantului ca acesta să își producă toate efectele juridice inserate în contract. Or, Sorici Valerian și-a executat obligațiile contractuale integral, achitând în total 8 100 de euro.

A relevat că SRL „Glorinal” a încasat mijloacele financiare ale reclamantului, însă nu și-a îndeplinit obligațiile corelative, inclusiv de autentificare a contractului și notare în Registrul bunurilor imobile.

A solicitat constatarea valabilității contractului de investiție 57-P/V din 15 septembrie 2008, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 26 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea s-a admis.

S-a recunoscut valabilitatea contractului de investiții nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008, încheiat între Sorici Valerian și SRL „Glorinal” cu privire la investirea în construcția bunului imobil - loc de parcare nr. 357, cota - 8.100, situat în “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor”.

Totodată, instanța a dispus că, hotărârea servește temei pentru notarea contractului de investiții nr. 57-P/V 15 septembrie 2008, încheiat între Sorici Valerian și SRL „Glorinal” cu privire la investirea în construcția bunului imobil - loc de parcare nr. 357,

cota - 8.100, situat în “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor” în Registrul Bunurilor imobile deținut de Agenția Servicii Publice.

S-a încasat de la SRL „Glorinal” în beneficiul statului, taxa de stat de care a fost scutit reclamantul prin efectul Legii în mărime de 100 de lei.

Nefiind de acord cu soluția adoptată de instanța de fond, la data de 25 noiembrie 2021, SRL „Glorinal” a depus cerere de apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

Prin decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de SRL „Glorinal” și s-a menținut hotărârea din 26 octombrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Sorici Valerian împotriva SRL „Glorinal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiție, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a decide astfel, Colegiul a constatat că, prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Din materialele dosarului, instanța de apel a constatat că, potrivit pct. 1 al Anexei nr. 1 la contractul de investiții SRL „Glorinal” s-a obligat să construiască din contul investițiilor beneficiarului și să transmită în proprietate un loc pentru parcare nr. 357 cota 8100, conform planului general al proiectului Complex de case locative din str. Valea Trandafirilor din mun. Chișinău, iar Sorici Valerian, s-a obligat să achite pentru construcția parcării și să recepționeze parcare.

Din conținutul pct. 2 al Anexei nr. 1 la contractul nr.57-P/V privind investirea capitalului în construcție din 15 septembrie 2008, rezultă că executorul se obligă să transmită parcare beneficiarului în posesie și folosință conform actului de primire predare în semestrului II al anului 2011 cu condiția respectării de către beneficiar a graficului de finanțare.

Potrivit Anexei nr. 2 la contractul nr. nr.57-P/V privind investirea capitalului privat în construcție din 15 septembrie 2008, rezultă că prețul total al parcării indicat în Anexa nr. 1, este de 9 000 Euro, și urmează a fi achitat conform graficului, în IV rate, la 20 septembrie 2008– suma de 2 000 de euro, II etapă la 04 februarie 2009 – suma de 3 400 de euro, III etapă la 04 februarie 2010 în mărime de 2 700 de euro precum și a IV etapă la momentul transmiterii colului de parcare beneficiarului în proprietate și folosință conform actului de primire predare în a II jumătate a anului 2011 în mărime de 900 de euro convertiți în lei moldovenești conform cursului valutar al Băncii Naționale a Moldovei la data achitării.

Conform chitanțelor eliberate de SRL „Glorinal”, la 17 septembrie 2008, în temeiul contractului nr.57-P/V a fost achitat suma de 37 590 de lei, echivalentul a 2 700 de euro, conform cursului valutar stabilit de Banca Națională a Moldovei la data respectivă, iar la 02 februarie 2009, s-a achitat suma de 36 429 de lei, echivalentul a 2 700 de euro, ulterior la 02 februarie 2020 a fost achitată suma de 47 283 de lei echivalentul a 2 700 de euro.

În context, instanța de apel a remarcat faptul că, admiterea cererii de chemare în judecată a fost bazată pe onorarea obligațiunilor beneficiarului, ce reies din contractul

cu privire la investirea capitalului în construcția imobilului, pe când executorul, s-a eschivat de la respectarea procedurii de autentificare notarială a acestuia.

În drept, instanța de apel a făcut referire la prevederile art. 40⁶ alin.(11) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în coroborare cu prevederile art. 213 alin. (2), 320 alin. (2), 321 alin. (2), 512 alin. (1), 514, 572 alin. (1) și (2) Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019).

La 01 iunie 2022, administratorul insolvenței SRL „Glorinal” în procedura de restructurare, Ion Popa, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea recursului s-a invocat faptul că speței în cauză îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția din 01 martie 2019, întrucât pretenția cu privire la declararea valabilității contractului nu este întemeiată pe clauzele contractuale, dar exclusiv pe prevederile legale, or, pretinsul drept exercitat de Sorici Valerian nu este de natură contractuală, dar legală.

În context, recurenta a remarcat că instanțele ierarhic inferioare nu trebuiau să aplice prevederile Codului civil în redacția până la 01 martie 2019, deoarece, la data adresării în instanța de judecată, soluția legală prevăzută la art. 213 din Cod civil în redacția de până la 01 martie 2019, deja nu era disponibilă, or astfel de încălcare constituie temei de casare a deciziei instanței de apel, precum și a hotărârii primei instanțe.

În altă ordine de idei, recurenta a menționat că în speța dată nu s-a invocat sau, respectiv, stabilit faptul neexecutării contractului de către SRL “Glorinal” și necesitatea obligării acesteia la executare silită.

Suplimentar, recurenta a statuat că prevederile art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, aplicate de către instanțele de judecată, din 01 martie 2019 deja era abrogat conform Legii nr. 133 din 15 noiembrie 2018.

Respectiv, instanțele judecătorești nu puteau și nu trebuiau să aplice art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, or, acțiunea a fost depusă la 08 octombrie 2020, dar a fost întemeiată pe o normă de drept material abrogată anterior depunerii acțiunii.

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 13 iunie 2022 instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței, or până la data examinării recursului careva referințe în adresa instanței nu au parvenit.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, este de menționat că, 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2022, a fost expediată administratorului insolvenței SRL „Glorinal” (în procedura de restructurare) – Popa Ion, la 28 martie 2022, însă dovada că aceasta a fost recepționată și la ce dată la materialele cauzei lipsește. (f.d. 130)

Astfel, având în vedere cele relatate mai sus, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit constată că recursul SRL “Glorinal” (în procedura

de restructurare) împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2022, înregistrat la 01 iunie 2022, a fost declarat în termen.

Prin încheierea Completului Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 21 septembrie 2022, recursul declarat de administratorul insolvenței SRL „Glorinal” în procedura de restructurare, Popa Ion, a fost considerat admisibil.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de administratorul insolvenței SRL „Glorinal” în procedura de restructurare, Popa Ion, și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu 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.

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

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată, dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs. În urma examinării recursului, instanța de recurs emite o decizie care rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se consideră a fi emisă din momentul plasării acesteia pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.

Instanța de recurs constată că, la 15 septembrie 2008, între SRL “Glorinal”, în calitate de executor, și Valerian Soroci, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul nr. 57-P/V privind investirea capitalului în construcția unui bun imobil, potrivit căruia, SRL “Glorinal” s-a obligat din contul investițiilor efectuate de aceasta să construiască și să predea în proprietate, bunul imobil conform Anexei nr. 1 și al Proiectului, și anume locul de parcare auto nr. 357, cota - 8.100, conform planului general al proiectului “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor”, nr. XXXXX din mun. XXXXX, iar Sorici Valerian s-a obligat să achite prețul bunului imobil conform Anexei Nr.2 și să primească în proprietate imobilul nominalizat.

La caz, Sorici Valerian a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Glorinal” (în proces de insolvență), solicitând declararea valabilității și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile la Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, a contractului nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008 privind investirea în construcția locului de parcare auto nr. 357, cota - 8.100, conform planului general al proiectului “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor”, nr. XXXXX din mun. XXXXX, încheiat între SRL „Glorinal” și Sorici Valerian, și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 26 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru s-a admis cererea de chemare în judecată și s-a recunoscut valabilitatea contractului nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008, încheiat între SRL „Glorinal” și Socrici Valerian cu privire la investirea în construcția unui bun imobil și anume a locului de parcare nr. 357, cota - 8.100, situat în “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor”.

Totodată, instanța a dispus că, hotărârea servește temei pentru notarea contractului de investiții nr. 57-P/V 15 septembrie 2008, încheiat între Socrici Valerian și SRL „Glorinal” cu privire la investirea în construcția bunului imobil - loc de parcare nr. 357, cota - 8.100, situat în “Complexul de case locative din str. Valea Trandafirilor” în Registrul Bunurilor imobile deținut de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”.

Prin decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de SRL „Glorinal” și s-a menținut hotărârea din 26 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Sorici Valerian împotriva SRL „Glorinal” în proces de insolvență și s-a menținut hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 26 octombrie 2021.

Examinând conținutul deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2022, Colegiul lărgit conchide că instanța de apel nu a dat apreciere tuturor circumstanțelor cauzei. Totodată, concluziile instanței de apel, formulate în decizia supusă recursului, sunt neîntemeiate și contravin circumstanțelor cauzei, iar normele aplicabile prezentei spețe au fost interpretate eronat de către aceasta.

Suplimentar, decizia contestată este motivată insuficient, nefiind clară etiologia concluziilor instanței. Or, în conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel incorect a constatat și elucidat circumstanțele cauzei și probele prezentate în acest sens, limitându-se doar la aspectele constatate de către prima instanță.

În conformitate cu art. 373 alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. De asemenea, instanța trebuie să examineze litigiul sub toate aspectele. Potrivit principiilor CtEDO, toate părțile în proces trebuie auzite. Astfel, fiecare hotărâre judecătorească urmează a fi motivată prin prisma aprecierii tuturor argumentelor și contraargumentelor formulate de către participanții la proces.

Instanța de recurs remarcă că dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, prezumă dreptul la o hotărâre motivată. Motivarea este o parte a hotărârii în care instanța judecătorească în mod obligatoriu își expune concluziile formulate în privința cauzei deferite spre soluționare.

Conform unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și, argumentelor invocate de către părți întru admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs. Spania, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți, ceea ce, în speță, lipsește. Or, principiul procesului echitabil reclamă că hotărârea să fie motivată, justițiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluție și să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, pune în pericol dreptul la un proces echitabil (cauza Kaufman vs. Belgia, 1986).

Astfel, instanțele judecătorești sunt obligate să-și motiveze soluțiile și concluziile, să furnizeze toate răspunsurile la întrebările care sunt pertinente pentru rezultatul procesului și necesită un răspuns special în hotărâre. În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

Respectiv, concluzionând asupra respingerii cererii de apel și menținerii hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău s-a referit doar la aspectele constatate de către instanța inferioară și la normele aplicate de către aceasta.

În așa mod, prin prisma prevederilor art. 213 alin. (2) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), ținând cont de faptul că Sorici Valerian a executat contractul și concluzionând că SRL “Glorinal” se eschivează de la autentificarea, înregistrarea și executarea contractului, instanța de apel a ajuns la concluzia că este întemeiată cerința reclamantului cu privire la declararea valabilității contractului nr. 57-P/V din 15 septembrie 2008, cu privire la investirea în construcția locului de parcare auto, înregistrarea contractului în Registrul bunurilor imobile la IP “Agenția Servicii Publice”.

Colegiul lărgit reține că aplicabil speței este art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, care la data încheierii contractului litigios, avea următorul conținut: (1) Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. (2) Este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăți prevăzute de contractele menționate la alin.(1) înainte de înregistrarea contractelor respective. (3) Pentru înregistrarea contractelor menționate la alin.(1), partea ce asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului destinat construcției, dacă acest drept nu este înregistrat, precum și să prezinte oficiului cadastral teritorial autorizațiile necesare pentru construcție, proiectul construcției, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor și a încăperilor nelocuibile. (4) După recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor menționate la alin.(1) se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare-primire, semnat între părți.

Astfel, chiar dacă în decizia contestată cu recurs se face trimitere la norma citată supra, instanța de apel a omis să se expună asupra litigiului prin prisma sintagmei “sub sancțiunea nulității”. Or, la încheierea contractului, ambele părți au cunoscut sau trebuiau să cunoască despre prevederile legislației în vigoare cu privire la forma

contractului și trebuiau să le respecte (să ceară reciproc respectarea) sub sancțiunea nulității contractului.

Totodată, Colegiul lărgit nu a identificat la materialele cauzei înscrisuri care să certifice faptul că Sorici Valerian a solicitat companiei de construcții respectarea obligațiilor contractuale, iar SRL "Glorinal" s-a eschivat de la autentificarea/înregistrarea contractului, or simplul fapt că acest lucru nu a fost făcut, nu poate fi echivalat fără îndoială cu eschivarea, deoarece neautentificarea/neînregistrarea contractului ar fi putut să aibă loc din motive întemeiate, sau din neglijență.

Mai mult ca atât, nu poate fi reținut de instanța de recurs drept temei de recunoaștere a valabilității contractului, faptul că intimatul Sorici Valerian a executat integral contractul cu privire la investirea în construcția locului de parcare auto subterană, deși prevederile art. 40⁶ alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543XIII din 25 februarie 1998, interzic perceperea de la persoana fizică orice plăți prevăzute de contractele menționate la alin. (1) înainte de înregistrarea contractelor respective.

Dimpotrivă, instanța de apel urma să analizeze cine este responsabil de faptul că beneficiarul a achitat o sumă de bani în temeiul unui contract nevalabil (prin prisma alin. (1) al aceleiași norme) și cine urmează să suporte consecințele.

Suplimentar, pe lângă faptul că intimatul trebuia să cunoască prevederile legale ce guvernează contractul pe care l-a încheiat și trebuia să respecte, în egală măsură, forma contractului, aceasta nu s-a interesat de apărarea drepturilor sale o perioadă îndelungată de timp.

Astfel, Curtea de Apel Chișinău nu a motivat cu suficientă claritate dacă instanța de judecată urmează să remedieze omisiunea părților de a încheia contractul în forma stabilită de lege, obligație care trebuiau să o respecte sub sancțiunea nulității contractului.

Totuși, un aspect important omis de către instanțele inferioare, este că potrivit pct. 9.1 din contractul litigios, litigiile apărute pe marginea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă, iar în cazul imposibilității de rezolvare pe cale amiabilă, litigiile se soluționează de către instanța de judecată competentă.

Respectiv, reieșind din prevederile contractului semnat de către ambele părți, Sorici Valerian urma să respecte procedura de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, iar la materialele cauzei nu se regăsesc înscrisuri care să dovedească că intimatul a respectat această obligațiune.

Astfel, ținând cont de faptul că potrivit 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, având în vedere faptul că s-a constatat o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite prezenta cauză civilă spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală, reieșind din toate circumstanțele reale și esențiale ale cauzei.

De asemenea, instanța urmează să indice cu suficientă claritate motivele pentru care acceptă sau respinge probele prezentate de către participanții la proces, dându-le o apreciere corespunzătoare.

Având în vedere cele expuse și 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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Glorinal” în procedura de restructurare, prin intermediul administratorului insolvenței, Popa Ion.

Se casează decizia din 01 martie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Sorici Valerian împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Glorinal” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de investiție, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, și se remite pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic

Galina Stratulat