

Dosarul nr. 2rac-147/2022  
2-17217960-01-2rac-07072022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: V. Lastavețchi)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: L. Pruteanu, I. Țurcan, I. Cotruță)

## DECIZIE

08 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Maria Ghervas  
Dumitru Mardari  
Victor Burduh  
Galina Stratulat

examinând recursurile declarate de Morari Mihail, Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” și Alexandrova Larisa,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și Ministerul Apărării împotriva SC „Lincri-Service” SRL, Morari Mihail, Morari Iulita, Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Consiliul municipal Chișinău, cu privire la constatarea drept reziliat a contractului de locațiune, cu restituirea bunului, încasarea datoriei, constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 19 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 12 decembrie 2017, ÎS „Centrul de Pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Lincri-Service” SRL și Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru cu privire la declararea nulității procesului verbal de recepție finală din 23 martie 2017 și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile prin care a fost înregistrat dreptul de proprietate a SC “Lincri-Service” SRL asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.

La 20 februarie 2018, Ministerul Apărării, în calitate de intervenient principal, a formulat propriile pretenții împotriva SC „Lincri-Service” SRL și Agenția Servicii Publice, solicitând introducerea în proces a lui Morari Mihai și Morari Iulita, declararea nulității procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017,

declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. 3881 din 28 noiembrie 2017 și nr. 25421 din 2017, cu radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, prin care s-a înregistrat dreptul de proprietate al SC „Lincri-Service” SRL.

La 21 iunie 2018, prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admis demersul lui Morari Mihai, privind atragerea în proces ca intervenient accesoriu a Consiliului Municipal Chișinău.

Prin încheierea protocolară din 17 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost admisă cererea ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” de concretizare a cerințelor depusă la 17 septembrie 2020 și s-a dispus în temeiul art. 62 alin. (3) Codul de procedură civilă de a informa pe Alexandrova Larisa și Cabac Sergiu de a interveni în proces în calitate de copârâți.

La 10 septembrie 2021, ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și-a concretizat cerințele, formulându-le împotriva SC “Lincri Service” SRL, Morari Mihail, Morari Iulita, Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Consiliul municipal Chișinău, cu privire la constatarea drept reziliat a contractului de locațiune nr. 14/935 din 20 octombrie 2014 și acordului adițional la acesta, fără număr, din 31 decembrie 2014, încheiat între ÎS „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și SRL “Lincri-Service”, începând cu 25 septembrie 2017, cu restituirea bunului nr. cadastral XXXXX, situat pe adresa mun. Chișinău, str. Armenească, 46/2 (46/a), încasarea din contul SRL „Lincri-Service” în beneficiul ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a datoriei pentru locațiunea bunului, în baza contractului de locațiune nr.14/935 din 20 octombrie 2014, în sumă de 153 802,72 de lei și a dobânzii de întârziere, în sumă de 32 648 de lei; constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017, a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 3881 din 28 noiembrie 2017 (înregistrat la 29 noiembrie 2017), nr. 25421 din 12 decembrie 2017 (înregistrat la 13 decembrie 2017) și nr. 4578 din 16 septembrie 2019, (înregistrat la 04 octombrie 2019) a construcției comerciale nr. cadastral XXXXX, situată pe adresa mun. Chișinău, str. Armenească, 46/2 (46/a), cu radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Cererea de concretizare a pretențiilor a fost acceptată în procedură prin încheierea protocolară din 10 septembrie 2021.

În ședința de judecată din 10 septembrie 2021, reprezentantul Ministerului Apărării a declarat că nu susține cererea de intervenție principal și a solicitat atragerea în proces în calitate de coreclamant.

Prin încheiere protocolară, instanța de judecată a dispus introducerea în proces a Ministerului Apărării în calitate de coreclamant.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 20 octombrie 2014, între ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, în calitate de locator, și SRL „Lincri-Service”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 14/935 (f.d. 48). Obiectul contractului de locațiune l-a constituit transmiterea în folosință temporară contra plată a construcției nelocuibile (tir) cu suprafața de 30 m.p., conform schemei din anexa nr. 3, situată în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 46a, care urma a fi folosită în calitate de depozit. Termenul de chirie a fost stabilit de la 20 octombrie 2014 până la 31 decembrie 2024, cu dreptul de a fi prelungit ulterior.

La 31 decembrie 2014 de către părți a fost semnat acordul adițional f/n cu privire la modificarea pct.3.4.11. din contractul supra enunțat.

Astfel, potrivit modificărilor propuse în pct.3.4.11. din contractul de locațiune s-a expus următoarea redacție: „Locatarul este în drept în condițiile legii să efectueze reamenajarea și reconstrucția imobilului transmis în chirie, însă cu condiția edificării în locul imobilului respectiv, a unei gherete cu suprafața de 12 m.p. din panou sandwich”.

Astfel, a comunicat că, potrivit procesului-verbal din 23 martie 2017, a fost dispusă recepția finală a bunului edificat de către SRL „Lincri-Service”, cu înregistrarea ulterioară a acestuia la 21 aprilie 2017 cu nr. cadastral XXXXX.

A învederat că reprezentanții SRL „Lincri-Service” nu au plătit chiria pentru locațiunea bunului primit, au demolat neautorizat tirul și, tot neautorizat, au edificat altă construcție, devenind proprietarii ei în baza procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017.

A mai afirmat că SRL “Lincri-Service”, prin mai multe contracte, a înstrăinat imobilul construit ilegal în locul tirului primit în locațiune.

Prin hotărârea din 19 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată.

S-a constatat nulitatea procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017 a construcției comerciale lit. B (02) din str. Armenească, f/n, sect. Centru, înregistrat la Oficiul Cadastral Chișinău pe data de 21 aprilie 2017, cu nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza procesului-verbal menționat.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2017, încheiat între SRL “Lincri Service”, în calitate de vânzător, și Morari Mihail și Morari Iulita, în calitate de cumpărători, a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Armenească, nr. 46/2, nr. cadastral XXXXX, înregistrat la biroul notarului Evghenii Berghii cu nr. 3881, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza contractului de vânzare-cumpărare menționat.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 12 decembrie 2017, încheiat între Morari Mihail și Morari Iulita, în calitate de vânzători, și SRL „Lincri-Service”, în calitate de cumpărător, a ½ din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Armenească, nr. 46/2, nr. cadastral XXXXX, înregistrat la biroul notarului Elena Morev cu nr. 25421, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza contractului de vânzare-cumpărare menționat.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 16 septembrie 2019, încheiat între SRL „Lincri-Service”, Morari Mihail și Morari Iulita, în calitate de vânzători, și Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, în calitate de cumpărători, a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Armenească, nr. 46/2, nr. cadastral XXXXX, înregistrat la biroul notarului Galina Ceban cu nr. 4578, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza contractului de vânzare-cumpărare menționat.

S-a încasat din contul SRL „Lincri-Service” în beneficiul ÎS „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” suma de 400 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată, compuse din taxă de stat.

În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin cererea depusă la 03 noiembrie 2021, reprezentantul SRL „Lincri-Service”, avocatul Denis Grecu, a solicitat emiterea unei hotărâri suplimentare din

motiv că instanța de judecată a indicat abstract pretențiile care au fost respinse, fără a indica concret care sunt acestea.

Prin încheierea din 17 decembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea reprezentantului SRL „Lincri-Service”, avocatului Denis Grecu, cu privire la pronunțarea unei hotărâri suplimentare.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 05 noiembrie 2021, ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a declarat apel împotriva hotărârii din 19 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, însă fără a indica motivele de fapt și de drept.

La 16 noiembrie 2021 avocatul Grecu Denis în interesele SRL “Lincri-Service” a depus apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău sediul Centru din 19 octombrie 2021.

La 17 noiembrie 2021, a depus apel, completat ulterior, împotriva hotărârii din 19 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău sediul Centru, Alexandrova Larisa.

La 23 decembrie 2021 avocatul Grecu Denis în interesele SRL “Lincri-Service” a depus recurs împotriva încheierii din 17 decembrie 2021 a Judecătorei Chișinău sediul Centru.

Prin cererea depusă la 27 ianuarie 2022, Morari Mihail și Morari Iulita s-au alăturat la apelul depus de Alexandrova Larisa.

Prin decizia din 19 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-au respins cererile de apel depuse de ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, avocatul Grecu Denis în interesele SRL “Lincri-Service”, Alexandrova Larisa și cererea de alăturare la apel depusă de Morari Mihail și Morari Iulita și recursul declarat de avocatul Grecu Denis în interesele SRL “Lincri-Service” și s-a menținut hotărârea din 19 octombrie 2021 și încheierea din 17 decembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de ÎS „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” și Ministerul Apărării împotriva SC „Lincri-Service” SRL, Morari Mihail, Morari Iulita, Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Consiliul municipal Chișinău, cu privire la constatarea drept reziliat a contractului de locațiune nr. 14/935 din 20 octombrie 2014 și acordului adițional la acesta, fără număr, din 31 decembrie 2014, încheiat între ÎS „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” și SRL „Lincri-Service”, începând cu 25 septembrie 2017, cu restituirea bunului nr. cadastral XXXXX, situat pe adresa mun. Chișinău, str. Armenească, 46/2 (46/a); încasarea din contul SRL „Lincri-Service” în beneficiul ÎS „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” a datoriei pentru locațiunea bunului, în baza contractului de locațiune nr.14/935 din 20 octombrie 2014, în sumă de 153 802,72 lei și a dobânzii de întârziere, în sumă de 32 648 de lei; constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017, constatarea nulității a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 3881 din 28 noiembrie 2017 (înregistrat la 29.11.2017), nr. 25421 din 12 decembrie 2017 (înregistrat la 13.12.2017) și nr. 4578 din 16 septembrie 2019, (înregistrat la 04.10.2019) a construcției comerciale nr. cadastral nr. XXXXX, situată pe adresa mun. Chișinău, str. Armenească, 46/2 (46/a), cu radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 216, art. 217, art. 2019, art. 220, art. 439, art. 440, art. 504, art. 505, art. 512, art. 514, art. 523, art. 572, art. 876, art. 903, art. 905 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la data relevantă

speței), pct. 16 al Anexei nr. 2211 la Hotărârea de Guvern nr. 351 din 23 martie 2005, Colegiul a considerat întemeiată soluția primei instanțe.

În speță, Colegiul a învederat că, consideră întemeiat raționamentul instanței de fond de a respinge cerința reclamantului ÎS „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind încasarea din contul SRL ”Lincri-Service” în beneficiul ÎS ”Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a datoriei pentru locațiunea bunului, în baza contractului de locațiune nr.14/935 din 20 octombrie 2014, în sumă de 153 802,72 lei și a dobânzii de întârziere, în sumă de 32 648,00 lei.

Or, ținând cont de nulitatea procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017 și a contractelor de vânzare-cumpărare, precum și de prevederile legale menționate supra cu privire rectificarea registrului bunurilor imobile, urmează a fi radiat din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate atât în baza procesului-verbal de recepție, cât și în baza contractelor de vânzare-cumpărare.

Pe cale de consecință. Colegiul a considerat nejustificate și celelalte pretenții accesorii, care poartă soarta cerinței de bază.

În această ordine de idei, Colegiul a apreciat argumentele instanței de fond ca fiind relevante speței, întemeiate legal.

La 17 iunie 2022, Morari Mihail, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea pretențiilor admise cu emiterea în această parte unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

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

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

La 29 iunie 2022, Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională”, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea parțială a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea ce ține de respingerea pretențiilor privind încasarea sumei pentru locațiunea imobilului, penalitatea de întârziere cât și compensarea cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat cu emiterea în această parte unei noi hotărâri prin care să se dispună încasarea de la SRL „Lincri-Service” în beneficiul ÎS ”Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a datoriei pentru locațiunea bunului imobil în mărime de 153 802,72 de lei, dobânda de întârziere în mărime de 32 648 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată, cu constatarea drept reziliat a contractului de locațiune nr. 14/935 din 20 octombrie 2014 începând cu 25 septembrie 2017 și dispunerea restituirii bunului litigios ÎS ”Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”.

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

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a

demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

La 30 iunie 2022, Alexandrova Larisa, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea pretențiilor admise cu emiterea în această parte unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

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

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 19 aprilie 2022 și a expedit-o participanților la proces la 11 mai 2022 și prin intermediul poștei electronice la 12 mai 2022, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere (f.d. 163, 164, Vol. III).

Astfel, recursurile declarate la data de 17 iunie 2022, 29 iunie 2022 și 30 iunie 2022, sunt depuse în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 07 iulie 2022 și 08 iulie 2022 instanța de recurs a comunicat recursurile, informând despre necesitatea depunerii referinței.

La 15 iulie 2022, Ministerul Apărării, a depus referință prin care a solicitat respingerea recursurilor declarate de Morari Mihail și Alexandrova Larisa ca fiind inadmisibile și admiterea cererii de recurs în sensul declarat depusă de Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”.

La 25 iulie 2022, reprezentantul SC „Lincri-Service” SRL, avocatul Grecu Denis, a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului depus de Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, ca fiind inadmisibil.

Prin referința depusă la 08 august 2022, Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” în proces de reorganizare a solicitat respingerea recursurilor declarate de Morari Mihail și Alexandrova Larisa ca inadmisibile și respingerea solicitării privind scutirea de la plata taxei de stat ca fiind neîntemeiată.

La 12 august 2022, Agenția Servicii Publice, a depus referință prin care a comunicat cu referire la recursurile declarate că, întrucât procedura de radiere a înscrierilor din registrul bunurilor imobile în temeiul hotărârii instanței de judecată, devenită irevocabilă, este stabilită, prin act legislativ, iar partea interesată este obligată să respecte procedura reglementată, Agenția Servicii Publice va executa actul judecătoresc, în corespundere cu normele legale sus-enunțate.

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

Prin încheierea din 23 noiembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 239 Cod de procedură civilă, statuează că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

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

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

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

Din recursul declarat rezultă că recurenții își exprimă dezacordul cu soluția adoptată de către instanța de apel, invocând că concluziile instanței sunt în contradicție cu materialele cauzei, precum și contradictorii, mai mult fără a se expune asupra tuturor argumentelor din apel.

Astfel, Colegiul învederează că înaintând acțiune în instanță împotriva SC "Lincri Service" SRL, Morari Mihail, Morari Iulita, Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Consiliul municipal Chișinău, Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a solicitat constatarea drept reziliat a contractului de locațiune nr. 14/935 din 20 octombrie 2014 și acordului adițional la acesta, fără număr, din 31 decembrie 2014, încheiat între ÎS „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și SRL “Lincri-Service”, începând cu 25 septembrie 2017, cu restituirea bunului nr. cadastral XXXXX, situat pe adresa mun. Chișinău, str. Armenească, 46/2 (46/a), încasarea din contul SRL „Lincri-Service” în beneficiul ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a datoriei pentru locațiunea bunului, în baza contractului de locațiune nr.14/935 din 20 octombrie 2014, în sumă de 153 802,72 de lei și a dobânzii de întârziere, în sumă de 32 648 de lei, constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017, a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 3881 din 28 noiembrie 2017 (înregistrat la 29 noiembrie 2017), nr. 25421 din 12 decembrie 2017 (înregistrat la 13 decembrie 2017) și nr. 4578 din 16 septembrie 2019, (înregistrat la 04 octombrie 2019) a construcției comerciale nr. cadastral XXXXX, situată pe adresa mun. Chișinău, str.

Armenească, 46/2 (46/a), cu radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze, prima instanță prin hotărârea din 19 octombrie 2021 a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și a constatat: - nulitatea procesului-verbal de recepție finală din 23 martie 2017 a construcției comerciale lit. B (02) din str. Armenească, f/n, sect. Centru, înregistrat la Oficiul Cadastral Chișinău pe data de 21 aprilie 2017, cu nr. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza procesului-verbal menționat; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2017, încheiat între SRL “Lincri Service”, în calitate de vânzător, și Morari Mihail și Morari Iulita, în calitate de cumpărători, a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Armenească, nr. 46/2, nr. cadastral XXXXX, înregistrat la biroul notarului Evghenii Berghii cu nr. 3881, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza contractului de vânzare-cumpărare menționat; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 12 decembrie 2017, încheiat între Morari Mihail și Morari Iulita, în calitate de vânzători, și SRL „Lincri-Service”, în calitate de cumpărător, a ½ din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Armenească, nr. 46/2, nr. cadastral XXXXX, înregistrat la biroul notarului Elena Morev cu nr. 25421, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza contractului de vânzare-cumpărare menționat; nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 16 septembrie 2019, încheiat între SRL „Lincri-Service”, Morari Mihail și Morari Iulita, în calitate de vânzători, și Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, în calitate de cumpărători, a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Armenească, nr. 46/2, nr. cadastral XXXXX, înregistrat la biroul notarului Galina Ceban cu nr. 4578, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisurilor efectuate în baza contractului de vânzare-cumpărare menționat și a încasat din contul SRL „Lincri-Service” în beneficiul ÎS „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” suma de 400 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată, compuse din taxă de stat.

În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 19 aprilie 2022 a respins apelurile declarate de ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, avocatul Grecu Denis în interesele SC “Lincri-Service” SRL, Alexandrova Larisa și cererea de alăturare la apel depusă de Morari Mihail și Morari Iulita și recursul declarat de avocatul Grecu Denis în interesele SC “Lincri-Service” SRL, și a menținut hotărârea din 19 octombrie 2021 și încheierea din 17 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și Ministerul Apărării împotriva SC „Lincri-Service” SRL, Morari Mihail, Morari Iulita, Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Consiliul municipal Chișinău, cu privire la constatarea drept reziliat a contractului de locațiune, cu restituirea bunului, încasarea datoriei, constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

Așadar, Colegiul menționează că la examinarea cauzei instanța de apel a dat apreciere defectuoasă în cumul a probelor prezentate, mai mult nu s-a expus asupra tuturor argumentelor apelanților.

În speță, se reține că conform părții motivate a hotărârii judecătorești, instanța a concluzionat asupra nulității actului de recepție a unei construcții edificate de locatar, aplicând prevederile art. 217 alin. (1), coroborat cu art. 316 alin. (1) și (2), 337 alin. (2) Cod civil în redacția Legii nr. 117 din 06 iunie 2002, reținând asupra încălcării dreptului de proprietate asupra bunului imobil litigios transmis în locațiune prin reconstruirea acestuia fără a acordul proprietarului, care de fapt a fost permisă de locator în mod direct printr-un act juridic perfectat în formă scrisă, permisiune ce nu a fost retrasă în același mod în care a fost exprimată, inclusiv prin desființarea acordului adițional din 31 decembrie 2014.

Astfel, este cert și incontestabil că, chiar și în cazul în care locatarul a depășit limita permisă a reconstrucției, nu există un temei juridic relevant nulității actului de recepție, ci doar o eventuală încălcare a clauzelor acordului încheiat cu aplicarea sancțiunilor contractuale, inclusiv prin inițierea rezilierii acordului, locatorul având însă un rol pasiv în acest sens, chiar dacă dispunea de dreptul stopării oricărui abuz.

În atare circumstanțe, instanțele au încălcat dreptul reclamanților la un proces echitabil prin aplicarea incorectă a legii materiale.

Or, deși, anume SC “Lincri-Service” SRL, a avut statut de investitor în construcția litigioasă, iar recepția și înregistrarea respectivului bun imobil era una primară, procesul-verbal de recepție finală fiind întocmit și intabulat în Registrul bunurilor imobile pe numele SC “Lincri-Service” SRL, nu exclude, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din partea altor persoane de bună credință. Or, aplicarea în speță a institutului nulității afectează drepturile dobânditorilor de bună-credință, circumstanță căreia instanțele nu i-au dat apreciere.

La acest aspect, Colegiul ține să învedereze că, prin prisma normelor precitate, în coroborare cu actele cauzei, constată ca fiind neîntemeiată soluția adoptată de instanța de apel, mai mult aceasta fiind una contradictorie, deoarece pentru edificarea construcției în lipsa actelor permissive în construcție, legea prevede o altă modalitate de constrângere sub formă de demolare a construcției neautorizate și nu nulitatea procesului-verbal de recepție. Or, instanțele nu puteau recunoaște nulitatea procesului-verbal de recepție finală și a actelor juridice ulterioare de dispoziție și totodată să dispună redobândirea prin efectul nulității a bunului litigios de către ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, în situația în care obiectul actelor nominalizate este un bun imobil care nu a aparținut nici ÎS “Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și nici Ministerului Apărării, în sensul art. 321 alin. (2) Cod civil, nefiind înregistrat după aceste instituții.

Reieșind din cele relatate, în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că instanța de apel a adoptat decizia prematur, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate atât de partea apelantă cât și de partea intimată în coroborare cu cumul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și

evazivă atât a apelului, cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

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

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

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

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

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

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

Altfel spus, art. 6 impune „tribunalului” obligația de a proceda la o examinare efectivă a mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”. CEDO nu își propune să garanteze drepturi

teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (cauza Artico v. Italiei, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33).

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

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

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

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

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

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

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

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

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admit recursurile declarate de Morari Mihail, Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” și Alexandrova Larisa.

Se casează decizia din 19 aprilie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea de Stat „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și Ministerul Apărării împotriva SC „Lincri-Service” SRL, Morari Mihail, Morari Iulita, Cabac Sergiu și Alexandrova Larisa, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și Consiliul municipal Chișinău, cu privire la constatarea drept reziliat a contractului de locațiune, cu restituirea bunului, încasarea datoriei, constatarea nulității procesului-verbal de recepție finală, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și radierea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, compensarea 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

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Galina Stratulat