Dosarul: nr.2a-4294/23(2-21115169-02-2a-17112023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - I. Pulbere

D E C I Z I E

08 octombrie 2024 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii: Andrei Cașcaval și Dorin Dulghieru
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în şedinţă publică, apelul declarat de avocatul Ciumac Victor în interesele *****, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva SRL ”Central Group”, intervenient accesoriu SRL ”Central House” în proces de insolvabilitate cu privire la declararea nulității contractului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2022, prin care acţiunea a fost respinsă, -

C O N S T A T Ă:

Pretențiile reclamanților:

1. La data de 29.07.2021, *****a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Central Group”, intervenient accesoriu SRL ”Central House” în proces de insolvabilitate cu privire la declararea nulității contractului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii a invocat că, la 26 aprilie 2016 *****a încheiat cu SRL ”Central House” un contract nr.26/04 de investiții în construcții prin care a investit în procurarea unui imobil cu suprafața de 35,9 m2 situat în mun.Chișinău, str.Mitropolit Varlaam 58, prețul contractului fund achitat integral în ziua semnării contractului de investiții.
3. Susține că, ulterior la 06 decembrie 2017, reclamanta a încheiat cu SRL ”Central House” un contract de vînzare-cumpărare nr.4012 a unui imobil cu număr cadastral ***** situat în ***** (același imobil) care ulterior a fost înregistrat la Serviciul Teritorial Cadastral.
4. Conform condițiilor contractuale a procurat doar imobilul, terenul fiind în

proprietatea statului care a fost oferit SRL ”Central House” de către gestionarul ÎS ”Gările și Stațiile Auto” în locațiune/arendă pe un termen de 49 de ani în urma desfășurării unei licitații.
5. Totodată, la 01 iunie 2016 a încheiat cu SRL ”Central House” un contract de sublocațiune a terenului de 35,9 m^2 pe care este amplasat imobilul, prețul chiriei fiind stabilit de 10 euro/lunar pentru un metru pătrat.
6. Astfel, în perioada 01 iunie 2016 - 01 februarie 2018 a achitat cu regularitate SRL ”Central House” chiria pentru subarenda terenului în baza facturilor emise de ultimii. Totodată întrucît nu au contract direct de furnizare a energiei electrice, aceasta cît și alte servicii (pază/curățenie teren adiacent) îi era refacturată lunar de către SRL ”Central House”.
7. Notează că, în luna februarie anul 2018 de către factorii de decizie a SRL ”Central House” (administratorul ***** și contabilul) i-a fost solicitat să încheie un alt contract de sublocațiune a terenului cu întreprinderea SRL ”Central Group” motivul invocat fiind schimbarea denumirii întreprinderii (reorganizarea) și anume din SRL ”Central House” în SRL ”Central Grup”, fiindu-i înmînat și proiectul noului contract de locațiune în același condiții, care era identic după formă și conținut cu contractul anterior din 01 iunie 2016.
8. Întrucît SRL ”Central Group” era reprezentată de același administrator - *****, avînd același sediul și aceeași angajați contabili ca și SRL ”Central House” faptul dat nu i-a provocat careva suspiciuni, schimbarea denumirii unei întreprinderi fiind la discreția fondatorilor acestora, motiv din care a semnat noul contract de sublocațiune nr.7/03 din 01 martie 2018.
9. Ulterior, în perioada 01 martie 2018 - 01 martie 2021 de către aceeași contabili i-au fost eliberate facturile din numele SRL ”Central Group” pentru chiria terenului pe care se afla construcția sa în suma de 359 euro/lunar (10 euro * 35,9 m2) și serviciile comunale refacturate conform contoarelor interne pe care le-a achitat cu regularitate, lipsa datoriilor fiind confirmată și prin actele de verificare anuale cu SRL ”Central Group”.
10. Susține că, la 17 februarie 2021-18 februarie 2021 imobilul subsemnatei a fost deconectat subit de la energia electrică, adresîndu-se pentru a clarifica problema de către un reprezentant al SRL ”Central House” (deja în proces de insolvabilitate din anul 2020) i-a comunicat că, lumina i-a fost deconectata din motiv că nu a încheiat un contract de sub-locațiune pe terenul pe care se afla imobilul care îi aparține cu drept de proprietate privată.
11. Indică că, la prezentarea contractului de sublocațiune a terenului 7/03 din 01 martie 2018 cu SRL ”Central Group” a facturilor emise în tot această perioadă a fost informată că întreprinderea SRL ”Central Grup” reprezintă o altă companie distinctă decît SRL ”Central House” (adică nu a avut loc vreo reorganizare sau schimbare de denumire) și care nu avea nici un drept de a dispune de terenul cu nr.

cadastral *****.
12. Relevă că, pentru a fi reconectată la energia electrică și a evita plecarea chiriașilor din imobilul ce-i aparține, a fost nevoită să semneze la sfîrșitul lunii februarie 2021 cu SRL ”Central House” (în proces de insolvabilitate) un nou contract de sublocațiune a terenului din 01 februarie 20219 în temeiul căruia achită pînă în prezent chiria, serviciile comunale refacturate, înțelegînd totodată atunci că a fost înșelată de către administratorul Perciune Vitalie.
13. Menționează că, administratorul SRL ”Central House”- ***** aflînd peste cîteva zile după 04 decembrie 2017 despre înregistrarea unei acțiunii cu o sumă impunătoare de cca 7,5 milioane lei (cît durează primirea în procedura a acțiunii și expedierea încheierii părților pentru cunoștință cu citația pentru ședința judiciară) pentru a evita eventual sechestrarea conturilor/bunurilor SRL ”Central House” într-un termen scurt - la 12 decembrie 2017 creează/înregistrează o nouă întreprindere similară după denumire cu prima - SRL ”Central Group” a cărui fondator este personal cu 100% și prin înșelăciune și dol, invocînd un pretext inventat privind pretinsa schimbare a denumirii întreprinderii din SRL ”Central House” în SRL ”Central Group”, urmărind scopul obținerilor foloaselor necuvenite a determinat-o să semneze cu întreprinderea nou creată un contract de locațiune nr.7/03 din 01 martie 2018 și ulterior în perioada 01 martie 2018- 01 martie 2021 prin emiterea facturilor și refacturarea serviciilor a încasat ilegal chiria în sumă totală de 12 565 euro (35 luni*359 euro/lunar) pentru un bun (teren) care cunoșteau cu certitudine că nu-i aparține și asupra căruia nu aveau nici un drept legal de gestiune.
14. Susține că, s-a adresat cu plîngere în acest sens organelor de drept, fiind o bănuială rezonabilă privind comiterea infracțiunii prevăzute de art.190 Cod Penal - escrocherie, care la moment nu este soluționată, respectiv avînd în vedere incertitudinea finalizării denunțului penal pentru a nu omite termenul de prescripție de 6 luni, este nevoită să se adreseze cu prezenta acțiune în instanța civilă.
15. Indică că, întrucît contractul de locațiune nr.7/03 din 01 martie 2018 cu SRL ”Central Group” era: (1) identic cu cel din 01 iunie 2016 încheiat cu SRL ”Central House” după formă/conținut/preț (cu excepția unui denumirii întreprinderii) (2) fiind semnat de același administrator - *****, (3) în incinta aceluiași sediu, (4) facturile de chirie lunare erau emise și transmise spre achitare de același contabil care anterior a activat din numele SRL ”Central House”, (5) serviciile comunale consumate erau refacturate lunar avînd acces la energia electrică tot timpul - fapt care probează că aceasta era achitată regulat furnizorului, i-au creat falsa convingere că SRL „Central Group” într-adevăr este succesorul SRL ”Central House” în urma pretinsei schimbări de denumire (reorganizări) ori în caz contrar evident că refuza să semneze un astfel de contract.
16. Consideră că contractul de locațiune a terenului nr.7/03 din 01 martie 2018 încheiat de subsemnata cu SRL ”Central Grup” urmează a fi declarat nul ca fiind

încheiat prin dol.
17. Cu referire la termenul de prescripție extinctivă a menționat că, în anul 2020 în privința SRL ”Central House” a fost intentat procesul de insolvabilitate, iar în luna februarie 2021 administratorul insolvabilității a preluat forțat bunurile și a deconectat de la contorul central toți chiriașii de la energie electrică (în jurul Gării Centrale mai sunt o mulțime de spații comerciale care aparțineau cu drept de proprietate ”Central House” SRL, dar care au fost exploatate în același mod ilegal de către ***** prin intermediul ”Central Group” SRL ceilalți chiriași fiind induși în eroare în același mod prin reperfectarea contractelor pe noua întreprindere).
18. Afirmă că, după 20 februarie 2021 a aflat că contractul nr.7/03 din 01 martie 2018 încheiat de subsemnata cu SRL ”Central Grup” a fost încheiat prin dol, iar această circumstanță se confirmă prin faptul că pentru luna februarie 2021 a achitat chiria pe teren de două ori: inițial lui SRL ”Central Group” în temeiul contractului nul din 01 martie 2018 (factura pentru lună februarie 2021 și dovada de plată fiind anexată supra) și ulterior adevăratului beneficiar al terenului- SRL „Central House” (în proces de insolvabilitate) în temeiul contractului de sublocațiune din 01 februarie 2021, aceasta fiind o condiție impusă în vederea reconectării imobilului subsemnatei la energia electrică livrată prin intermediul punctului de delimitare ce le aparțin. Este evident că în caz că cunoștea mai înainte circumstanța privind dolul, nu era să achite chirie pe un teren care ultimul nu are nici un drept de gestiune.
19. Astfel, solicită reclamanta declararea nulității contractului de sublocațiune a terenului nr.7/03 din 01 martie 2018 încheiat între SRL ”Central Grup” și *****ca fiind încheiat prin dol; încasarea de la SRL ”Central Grup” în beneficiul reclamantei *****a prejudiciului material sub forma chiriei încasate ilegal în suma de 12 565 euro care urmează a fi convertită în lei la cursul BNM la data executării hotărîrii și cheltuieli de judecată sub forma plății taxei de stat în suma de 8 099 lei.
20. Ulterior, avocatul Ciumac Victor în interesele reclamantei *****a depus o cerere de completare a acțiunii (f.d.132-133), invocînd că, terenul cu nr.cadastral ***** pe care se află construcția cu nr.*****.01.001 ce aparține cu drept de proprietate reclamantei, face parte din domeniul public, fiind atribuit în gestiunea ÎS ”Gările și Stațiile Auto” în anul 2006.
21. Totodată, la data de 16 iulie 2014, ÎS ”Gările și Stațiile Auto”, în baza unui parteneriat public-privat, a semnat cu SRL ”Central House” contractul de locațiune nr.1174 potrivit căruia, ultima primește în gestiune terenul cu nr.***** pentru un termen de 49 de ani.
22. Avînd la bază contractul de locațiune nominalizat și actele permisive corespunzătoare, SRL ”Central House” construiește pe acest teren mai multe spații comerciale, o parte din care au fost înstrăinate, inclusiv reclamantei, iar altă parte le menține în proprietate și transmite ulterior în chirie agenților economici care își

desfășoară activitatea în preajma ÎM ”Piața Centrală”. Pe lângă locațiunea spațiilor comerciale, toți chiriașii, inclusiv proprietarii care au achiziționat de la SRL ”Central House” construcții amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** urmau să achite chiria, inclusiv și pentru terenul dc sub construcția gestionată.
23. La data de 04 decembrie 2017, ÎS ”Gările și Stațiile Auto”, pe motivul neachitării plății locațiunii pentru folosința terenului sus menționat, acționează SRL ”Central House” în judecată pentru încasarea forțată a plăților datorate.
24. La data de 12 decembrie 2017, administratorul și fondatorul SRL ”Central House”, Vitalie Perciune fondează întreprinderea SRL ”Central Group” și notifică toți chiriașii de imobile ca SRL ”Central House” va activa în continuare sub denumirea de SRL „Central Group” și urmează a fi reperfectate toate contractele de chirie.
25. Astfel, toate plățile încasate de SRL ”Central House” de la reclamantă (chiria terenului și serviciile comunale) au început să fie percepute de SRL ”Central Group” prin perfectarea contractului de sublocațiune nr.7/03 din 01 martie 2018.
26. Consideră că, fără a avea dreptul liber de dispoziție, prin derogare de la prevederile art.894 Cod civil, SRL ”Central Group” devine beneficiar al plăților de chirie pentru terenul care, de fapt, se afla în gestiunea SRL ”Central House”. Or, în mod legal, anterior semnării contractului de sublocațiune nr.7/03 din 01 martie 2018, SRL ”Central Group” urma să obțină dreptul de gestiune asupra terenului nr. cadastral *****, precedat de acordul IP ”Agenția Proprietății Publice” pentru semnarea unui contract de sublocațiune între SRL ”Central House” și SRL ”Central Group”.
27. Menționează că, întrucît acordul proprietarului de teren pentru semnarea contractului de sublocațiune nr.7/03 din 01 martie 2018 lipsește cu desăvîrșire, rezultă fără echivoc că, contractul de sublocațiune a cărui nulitate se solicită este un contract ce contravine legii și care urmează a fi declarat nul de către instanța de judecată.

Poziția instanței de fond:

28. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva SRL ”Central Group”, intervenient accesoriu SRL ”Central House” în proces de insolvabilitate cu privire la declararea nulității contractului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată a fost respinsă, ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

29. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 07.10.2022, avocatul Ciumac Victor în interesele *****, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2022, solicitând admiterea, apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

Argumentele participanților la proces:

30. În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelantului a reiterat motivele de fapt și de drept indicate în acțiune, invocând că, apelanta nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.

31. Suplimenta indică că, prin probele cercetate s-a stabilit că ÎS ”Gările și Stațiile Auto” a transmis terenul în locuţiune SRL ”Central House” în temeiul contractului nr.1174 din 16.07.2014, iar între SRL ”Central House” şi SRL ”Central Grup” nu exista nici un contract de sublocaţiune - fapt recunoscut de reprezentantul pârâtului în şedinţă, respectiv s-a confirmat cu certitudine că intimatul SRL ”Central Grup” nu avea niciun drept de a dispune de terenul cu nr. cadastral ***** şi nici să încaseze plăţi de la terţi din contul acestuia.

32. Pronunţând hotărârea, instanţa de fond în câteva faze s-a rezumat la a invoca că, apelanta (1) nu a fost privată de dreptul de a verifica dacă SRL ”Central Grup” este sau nu în drept să dispună de terenul în cauză şi (2) SRL ”Central House” (în proces de insolvabilitate) nu a solicitat încasarea chiriei pe teren în perioada 2018-2021 în care ar fi fost încasată ilegal de către SRL ”Central Grup” fără a analiza în vreun fel şi înlătura motivat argumentele formulate de apelantă care privesc atât motivele de fapt şi de drept.

33. Consideră că, imputând victimei unui înșelăciuni că ar fi trebuit să verifice ”împuternicirile celui cu acre semnează contractul”, nu doar că este ilegal, ci constituie de facto o încurajare și acoperire a unui abuz din partea instanţei, or, instituţia dolului a fost introdusă în Codul civil de legiuitor anume pentru a contracara/remedia astfel de situaţii şi a proteja persoanele de bună-credinţă.

34. Nici argumentul precum că, intervenientul accesoriu SRL ”Central House” nu ar fi solicitat chiria de la reclamantă pe terenul în cauză în perioada 01.03.2018-01.02.2021, de asemenea nu poate fi acceptat, or conform art.27 CPC participanţii sunt de a dispune liber de drepturile materiale şi procedurale, iar conform art.67-68 CPC în procedura civilă intervenientul accesoriu, adică SRL ”Central House” (în proces de insolvabilitate) nu poate formula pretenţii proprii.

35. Legalitatea sau ilegalitatea unui act juridic civil (la caz contractul de locaţiune nr. 7/03 din 01.03.2018) nu poate depinde de acţiunile ulterioare a terţilor care nu sunt parte a contractului, şi de fapt SRL ”Central House” (în persoana administratorului insolvabilității) a formulat mai multe plângeri penale în privinţa acţiunilor fostului administrator - ***** fiind pornite mai multe cauze penale dintre care unele sunt deja transmise în instanţă spre examinare.

36. Astfel, consideră că, hotărârea primei instanțe este nemotivată, și urmează a fi casată integral cu emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

37. Apelanta Neguriță Viorica, reprezentantul apelantei, avocatul Ciumac Victor, reprezentanții intimatului SRL ”Central Group” și a intervenientului accesoriu SRL

”Central House” în proces de insolvabilitate, fiind citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-au prezentat, nu au anunțat instanța despre motivele neprezentării, precum și nu au solicitat amînarea sau examinarea cauzei în lipsă, motiv pentru care, în ordinea art.art.206, 379 CPC, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Termenul de declarare a apelului:

38. În conformitate cu prevederile art.362 alin.(1) CPC, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

39. Din materialele cauzei se atestă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la data de 09.09.2022, iar cererea de apel a fost depusă la 07.10.2022, astfel Colegiul constată că, apelul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanţei de apel:

40. Audiind participanții la proces, studiind cererea de apel în cumul cu materialele cauzei, Colegiul civil consideră apelul declarat ca fiind întemeiat și care urmează a fi admis reeșind din următoarele considerente.

41. În conformitate cu art.385 lit.d) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze hotărârea primei instanţe şi să trimită pricina spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit.d) şi i).

42. Conform prevederilor art.388 alin.(1) lit.d) CPC, hotărârea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

43. În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

44. Conform dispoziţiilor art.118 alin.(3) şi alin.(5) CPC, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate. Astfel, în opinia instanţei circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii au fost determinate definitiv, reieşind din pretenţiile şi actele probatorii prezentate în şedinţa de judecată.

45. Articolul 130 alin.(1) CPC, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

46. Potrivit dispoziţiilor art.373 alin.(1), (2), (4), (5) CPC instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.
47. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.
48. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
49. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.
50. Colegiul civil reţine că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (HirroBalani contra Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis contra Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Circumstanţele de fapt ale cauzei:

51. Colegiul civil a stabilit că, la data de de 29 iulie 2021, *****a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Central Group”, intervenient accesoriu SRL ”Central House” în proces de insolvabilitate (concretizată ulterior /f.d.132-133/) solicitînd declararea nulității contractului de sublocațiune nr.7/03 din 01 martie 2018 încheiat între SRL ”Central Group” și Negurița Viorica, încasarea de la SRL ”Central Group” în beneficiul ***** a prejudiciului material sub forma chiriei încasate ilegal în sumă de 12365 Euro și compensarea cheltuielilor de judecare a cauzei.
52. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva SRL ”Central Group”, intervenient accesoriu SRL ”Central House” în proces de insolvabilitate cu privire la declararea nulității contractului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată a fost respinsă, ca neîntemeiată.
53. La data de 07.10.2022, avocatul Ciumac Victor în interesele *****, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2022, solicitând admiterea, apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea

unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.
54. În conformitate cu prevederile art.239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.
55. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
56. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerinţele despre pertinenţa lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
57. În conformitate cu art.26 alin.(1), (2) CPC procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale.
58. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încât părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu pricina dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.
59. În conformitate cu prevederile art.388 alin.(1) lit.d) CPC, hotărârea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.
60. Colegiul civil reține că, la data de 29 aprilie 2016, între SRL ”Central House” în calitate de „executant” și *****în calitate de „investitor”, a fost încheiat un Contract cu privire la investiție capitală în construcția spațiului comercial de pe str.Mitropolit Varlaam nr.58, cu nr.29/04, prin care executantul s-a obligat de a efectua construcția spațiului comercial, iar investitorul s-a obligat de a achita costul imobilului (f.d.10-13).
61. La data de 01 iunie 2016, între SRL ”Central House” în calitate de „locator” și *****în calitate de „locatar”, a fost încheiat un Contract locațiune nr.01/06, prin care locatorul s-a obligat de a da în locațiune, iar locatarul s-a obligat de a primi în locațiune bunul locat cu suprafața de 35,9 m.p., situat în *****, cu plată (f.d.17-20).
62. La 06 decembrie 2017, între SRL „Central House” în calitate de „vînzător” și *****în calitate de „cumpărător”, a fost încheiat un Contract de vînzare-cumpărare cu nr. 4012, prin care vînzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil amplasat pe *****, cu suprafața de 35,9 m.p., fiind achitat costul bunului procurat (f.d.14-15).
63. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil amplasat pe *****, cu suprafața de 35,9 m.p., aparține cu drept de proprietate *****, în baza Contractului de vînzare-cumpărare cu nr.4012 din 06 decembrie 2017 (f.d.16).
64. Totodată, reieșind din acest extras, se atestă că, terenul pe care se află bunul

imobil ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, aparține ÎS ”Gările și Stațiile Auto”, fiind dat în locațiune SRL ”Central House” în baza Contractului de locațiune nr.1174 din 16 iulie 2014 și Acordului adițional nr.1 din 28 iulie 2014.
65. La data de 01 martie 2018, între SRL ”Central Group” în calitate de „locator” și *****în calitate de „locatar”, a fost încheiat un Contract locațiune nr.7/03, prin care locatorul s-a obligat de a da în locațiune, iar locatarul s-a obligat de a primi în locațiune terenul cu suprafața de 35,9 m.p., amplasat pe *****, pentru plata de 10 euro per 1 m^2 (f.d.25).
66. În sensul respectiv, instanța de fond a conchis că, la caz, nu s-a stabilit existența unui temei de declarare a nulității contractului de locațiune nr.7/03 din 01 martie 2018, motiv din care a respins acțiunea.
67. În contextul celor enunțate, Colegiul constată că, la soluționarea prezentului litigiu, urma să fie atrasă în proces ÎS ”Gările și Stațiile Auto” în calitate de intervenient accesoriu, or, terenul transmis în locațiune aparține cu drept de proprietate ÎS ”Gările și Stațiile Auto”, fiind dat în locațiune SRL ”Central House” în baza contractului de locațiune nr.1174 din 16 iulie 2014 și Acordului adițional nr.1 din 28 iulie 2014.
68. În această ordine de idei instanţa reţine că, potrivit prevederilor art.67 alin.(1) CPC, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă dacă hotărârea pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi. (3) Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei.
69. Prin prisma cadrului legal expus mai sus, Colegiul, reține că, într-adevăr, instanța de judecată, în conformitate cu dispozițiile legale, are un rol activ în derularea procesului. Aceasta nu este o autoritate pasivă care doar examinează probele și cererile părților, ci are obligația de a asigura că procesul se derulează în mod corect și eficient, în vederea soluționării litigiilor într-un mod echitabil.
70. Conform principiilor procesului civil, instanța poate interveni din oficiu în diverse etape ale procesului, inclusiv în ceea ce privește completarea părților implicate.
71. Astfel, Colegiul precizează că această eroare procedurală afectează integritatea soluției pronunțate de instanța de fond și, prin urmare, nu poate fi corectată de instanța de apel doar prin ajustarea hotărârii.
72. Ținând cont de regulile procesului în cadrul instanței de apel, aceasta poate verifica legalitatea hotărârii atacate, însă nu poate repara viciile procedurale fundamentale care au apărut în instanța de fond, cum ar fi neimplicarea corectă a unei părți interesate în proces.

73. Astfel, dat fiindcă acţiunile procedurale sus-menţionate nu pot fi realizate,

potrivit normelor indicate, în instanţa de apel, este cert că inadvertenţele depistate nu pot fi înlăturate de către Colegiul civil, situaţie ce impune necesitatea remiterii cauzei la rejudecare.

74. În consecinţă, reieşind din cadrul legal invocat mai sus, Colegiul reţinând neatragerea tuturor părților în acest proces, ajunge la concluzia de a admite apelul, a casa hotărârea primei instanţe şi a remite pricina la rejudecare în instanţa de fond, în alt complet de judecată.

75. În conformitate cu prevederile art.385 lit.d), art.art.389-390 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, -

D E C I D E:

Se admite apelul declarat de avocatul Ciumac Victor în interesele *****.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09 septembrie 2022, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de *****împotriva SRL ”Central Group”, intervenient accesoriu SRL ”Central House” în proces de insolvabilitate cu privire la declararea nulității contractului, încasarea prejudiciului material și a cheltuielilor de judecată, cu restituirea cauzei la rejudecare, în aceiași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Andrei Cașcaval

Dorin Dulghieru