

prima instanță A. Malîi
instanța de apel N. Craiu, A. Doga, A. Nogai

DECIZIE

03 iunie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată
”Mordelis Fiș”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andrian Rusu,
Olga Buzadji împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la recunoașterea
valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de
proprietate,

împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 17 martie 2015, prin care a
fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Societatea cu
Răspundere Limitată ”Mordelis Fiș”.

constată

La 04 iulie 2012, Andrian Rusu și Olga Buzadji au depus cerere de chemare
în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la recunoașterea
valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de
proprietate asupra terenului.

În motivarea acțiunii reclamanții Andrian Rusu și Olga Buzadji au indicat că
la data de 25 iulie 2011 a procurat o doime cotă parte din două bunuri imobile
amplasate pe str. Industrială, 27, în. Chișinău, amplasate pe un teren cu suprafața
de 0,8004 ha. Un bun imobil are suprafața de 62,4 m.p. și alt bun imobil are
suprafața de 91,4 m.p.

La data de 16 mai 2012, reclamantul s-a adresat cu cerere către Consiliului
mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu cerere privind vânzarea-cumpărarea a
tenului aferent burilor imobile proprietate privată, motivând cerințele sale pe
prevederile Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de
vânzare-cumpărare a pământului, conform căreia aceasta se aplică la vânzarea-
cumpărarea terenurilor, inclusiv tenurilor aferente obiectivelor privatizate sau care
se privatizează, a terenurilor aferente obiectivelor private, precum și a terenurilor
aferente construcțiilor nefinalizate.

Conform art. 9 alin. (3) al Legii menționate, proprietarul persoana fizica sau persoana juridica care este proprietarul obiectivului privatizat, în mod preferențial încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent și a terenului pe care este amplasat obiectul.

Aceeași prevedere este stabilită și prin pct. 7 din Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, încât cumpărător al terenului aferent poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren, sau persoana împuternicită de acesta.

Consideră reclamanții, că întrunesc toate condițiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru a cumpăra terenul aferent obiectelor private.

Mai susțin reclamanții că, potrivit art. 53 alin. (3) al Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, după trecerea în proprietatea privată a încăperilor nelocuibile, proprietarii încăperilor au dreptul să dobândească în proprietate terenul respectiv.

Prin nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral cu nr. cadastral 0100308081 din str. Industrială, 27, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,8004 ha reclamanții nu pot să-și realizeze dreptul său preferențial prevăzut de lege de a cumpăra terenul.

Reclamanții își argumentează cerințele sale și pe prevederile art. 213 alin (2) Cod civil, conform căruia dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii, în cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

Mai menționează reclamanții, că conform art. 753 Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Astfel, în calitate de cumpărători reclamanții au îndeplinit întru totul condițiile contractului, însă Primăria se eschivează de la predarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, prin ce se încalcă dreptul exclusiv al reclamanților de a procura acest teren. Altcineva oricum nu poate procura terenul dat.

Ulterior, reclamanții prin modificarea cererii de chemare în judecată au solicitat recunoașterea valabilității contractului privind vânzarea-cumpărarea între Primăria mun. Chișinău și Rusu Andrian, Buzadji Olga a câte 1/2 cotă parte din terenul cu nr. cadastral 0100308081 din str. Industrială, 27, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,5504 ha, bonitatea 65 grad/hectar, la prețul total de 639878 lei conform planului cadastral/geometric și parametrii hotarului stabilite de ÎS „Cadastru” și recunoașterea dreptului de proprietate privată după Rusu Andrian și Buzadji Olga 1/2 cotă din terenul cu nr. cadastral 0100308081 din str. Industrială, 27, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,5504 ha la prețul total de 639878 lei ha.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 octombrie 2012, acțiunea a fost admisă integral și a fost recunoscută valabilitatea contractului privind vânzarea-cumpărarea între Primăria municipiului Chișinău și Andrian Rusu cu Olga Buzadji la a câte $\frac{1}{2}$ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral 0100308081 din str. Industrială, 27, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,5504 ha, bonitatea 65 grad/hectar, la prețul total de 639878 lei conform planului cadastral/geometric și parametrii hotarului stabilite de ÎS „Cadastru” și s-a recunoscut dreptul de proprietate privată după Rusu Andrian și Buzadji Olga la a câte $\frac{1}{2}$ cotă din terenul cu nr. cadastral 0100308081 din str. Industrială, 27, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,5504 ha la preț de 639878 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iunie 2013, apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău a fost admis și a fost casată hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 februarie 2014, a fost admis recursul declarat de Olga Buzadji, casată integral decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iunie 2013, cu restituirea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău (f.d. 162-168 Vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 mai 2014, a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 octombrie 2012 (f.d. 196-204 Vol. I).

La 21 august 2014, SRL ”Mordelis Fiș” a depus cerere de revizuire a hotărârii Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 octombrie 2012 (f.d. 206 211 Vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 03 decembrie 2014, a fost respinsă cererea de revizuire depusă de SRL ”Mordelis Fiș” pe motiv că s-a constatat competența materială de examinare a cererii de revizuire a Curții de Apel Chișinău (f.d. 246-248 Vol. I).

La 08 decembrie 2014, SRL ”Mordelis Fiș” a depus cerere de revizuire a deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 mai 2014 (f.d. 1-6 Vol. II).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 martie 2015, a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de SRL ”Mordelis Fiș”.

La 22 aprilie 2015, SRL ”Mordelis Fiș” a depus recurs împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 17 martie 2015, solicitând admiterea recursului și casarea încheierii contestate.

Recurentul SRL ”Mordelis Fiș”, în motivarea recursului a menționat că încheierea contestată este una superficială.

Astfel, menționează că Curtea de Apel Chișinău a reținut ca neîntemeiate argumentele cererii de revizuirii în temeiul art. 449 lit. c) CPC, însă nu s-a expus dacă sunt întemeiate sau neîntemeiate argumentele în temeiul art. 449 lit. c) CPC. Cu atât mai mult că instanța de apel a reținut că argumentele invocate în cererea de revizuire depusă de Pretura Botanica nu întrunesc cerințele prevăzute de lit. b) și c) ale art. 449 CPC.

SRL ”Mordelis Fiș” consideră că nu a fost implicată în proces, prin urmare fiindu-i lezat dreptul de a ataca încheierile pe care le consideră ilegale.

Intimatul Andrian Rusu, prin referința depusă a solicitat respingerea recursului declarat de SRL "Mordelis Fiș" ca depus în afara termenului legal.

Astfel, a menționat că încheierea Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 17 martie 2015, atât avocatul recurentului, cât și directorul au fost prezenți la emiterea încheierii, însă cererea de recurs a fost declarată la 22 aprilie 2015. Cu atât mai mult că recurentul nu a solicitat repunerea în termen și nu a invocat nici un motiv temeinic care atestă faptul omiterii acestuia.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea încheierii contestate din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 427 lit. a) CPC, instanța de recurs, după de examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

S-a constatat că, Andrian Rusu și Olga Buzadji au depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 octombrie 2012, acțiunea a fost admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iunie 2013, apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău a fost admis și a fost casată hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 19 februarie 2014, a fost admis recursul declarat de Olga Buzadji, casată integral decizia Curții de Apel Chișinău din 12 iunie 2013, cu restituirea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 mai 2014, a fost respins apelul declarat de Consiliul municipal Chișinău și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 octombrie 2012.

La 21 august 2014, SRL "Mordelis Fiș" a depus cerere de revizuire a hotărârii Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 10 octombrie 2012.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 03 decembrie 2014, a fost respinsă cererea de revizuire depusă de SRL "Mordelis Fiș" pe motiv că s-a constatat competența materială de examinare a cererii de revizuire a Curții de Apel Chișinău.

Drept urmare, la 08 decembrie 2014, SRL "Mordelis Fiș" a depus cerere de revizuire a deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 mai 2014.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 martie 2015, a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de SRL "Mordelis Fiș".

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că Curtea de Apel Chișinău, prin încheierea din 17 martie 2015, întemeiat a respins cererea de revizuire declarată de SRL "Mordelis Fiș".

Din materialele cauzei rezultă că recurentul își exprimă dezacordul cu soluția instanței prin care a fost respinsă cererea sa de revizuire, considerînd că încheierea

este neîntemeiată și ilegală, deoarece instanța de revizuire a neglijat argumentele invocate în cererea de revizuire.

În acest sens, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că revizuirea este posibilă doar în cazurile în care sunt invocate și sunt probate circumstanțe, fapte ori evenimente, prevăzute de lege ca temeiuri, care țin de fondul cauzei și sunt esențiale pentru relațiile în litigiu și de natură să influențeze soluția care va fi adoptată. Drept temeiuri pentru revizuirea unei hotărâri irevocabile, de către legislator sunt definite cele conținute în art. 449 CPC și ele sunt indicate exhaustiv. Pornind de la aceste cerințe, Colegiul relevă că revizuirea unei hotărâri date de către instanță este posibilă doar în cazul în care solicitantul, după devenirea irevocabilă a hotărârii, intră în posesia unui temei din cele prevăzute de art. 449 CPC.

Astfel, în cererea de revizuire revizuentul a invocat temeiul prevăzut la art. 449 lit. c) CPC, iar Curtea de Apel Chișinău, care a fost sesizată cu judecarea acestei cereri, a respins-o pe motiv că cele enunțate nu constituie temei de anulare a hotărârii.

Potrivit art.449 lit. c) CPC, revizuirea se declară în cazul în care instanța a emis o hotărâre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces.

După cum rezultă din încheierea contestată, drept temei al depunerii cererii de revizuire, SRL "Mordelis Fiș" a invocat lezarea drepturilor sale prin neatragerea în proces, prezentînd extrasul Agenției Relații Funciare și Cadastru, menționînd că terenul litigios în baza contractului de arendă nr. 1748/98 din 08 decembrie 1998 aparține SRL "Mordelis Fiș", contractul fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că Curtea de apel Chișinău întemeiat a concluzionat că argumentul invocat de recurent nu constituie temei de revizuire, deoarece pe parcursul examinării cauzei, Andrian Rusu și Olga Buzadji și-au modificat pretențiile, solicitând recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Primăria municipiului Chișinău în privința cîte ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral 0100308081 din str. Industrială 27 municipiul Chișinău, cu suprafața de 0,5504 ha, dat fiind faptul că din terenul cu suprafața totală de 0,8004 ha, suprafața de 0,25 ha a fost atribuită de către Primăria municipiului Chișinău în arendă unei alte întreprinderi. Astfel, întru evitarea încălcării drepturilor acestei întreprinderi, Andrian Rusu și Olga Buzadji au solicitat modificarea suprafeței terenului aferent de la 0,8004 ha la 0,5504 ha.

În ceea ce privește argumentul recurentului precum că instanța de apel a reținut că argumentele invocate în cererea de revizuire depusă de Pretura Botanica nu întrunesc cerințele prevăzute de lit. b) și c) ale art. 449 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că eroarea admisă de Curtea de Apel Chișinău în actul procesual contestat nu constituie temei de casare a încheierii, eroare care poate fi corectată din oficiu sau la cererea participanților la proces conform prevederilor art. 249 CPC.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că admiterea cererii de revizuire ar contravine și principiului securității raporturilor juridice, care presupune respectul față de principiul lucrului judecat și ar constitui o violare a art.6 §1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

În susținerea opiniei enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție invocă și hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului din 03 martie 2009 în cazul Eugenia și Doina Duca contra Moldovei, în care Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reiterat că securitatea raporturilor juridice presupune respectarea principiului autorității lucrului judecat, care instituie că nici o parte nu este în drept să solicite revizuirea unei hotărâri definitive și obligatorii întru obținerea unei reexaminări și unei noi soluții în cauză. Competența de revizuire a instanțelor superioare ar trebui să fie exercitată pentru a corecta erorile judiciare și omisiunile justiției, dar nu pentru a efectua o nouă examinare. Revizuirea nu ar trebui apreciată ca un recurs deghizat. O distanțare de la principiul respectiv este justificată doar atunci când este determinată de circumstanțe cu caracterele substanțiale și obligatorii.

În asemenea împrejurări, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că Curtea de Apel Chișinău, prin încheierea din 17 martie 2015 corect a concluzionat că argumentele invocate de către recurent în cererea de revizuire nu constituie temei de casare a încheierii contestate și, prin urmare, temeinic și legal a respins cererea de revizuire depusă de către SRL "Mordelis Fiș" ca fiind inadmisibilă.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține încheierea contestată.

În conformitate cu art. 427 lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată "Mordelis Fiș".

Se menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 martie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andrian Rusu, Olga Buzadji împotriva Consiliului municipal Chișinău cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecători

Maria Ghervas

Dumitru Mardari