

Prima instanță: Marcel Juganari
Instanța de apel: Mihail Ciugureanu, Sergiu Arnaut și Boris Bîrcă
Instanța de recurs: S. Novac, O. Sternioală, T. Vieru,

ÎNCHEIERE

12 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Vieru

Judecătorii: Valentina Clevadî, Oleg Sternioală

examinând cererea de revizuire depusă de către Agentul Guvernamental Marin Gurin,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvabilitate împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil,

cererea reconvențională înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii, Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvabilitate și Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” privind recunoașterea ca proprietar de bună credință asupra bunului imobil,

cererea de chemare în judecată conexă înaintată de Axentii Aurica împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie,

cererea de chemare în judecată conexă înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare,

împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015, prin care au fost declarat inadmisibil recursul depus de Aurica Axentii și Cușnir Virginia,

c o n s t a t ă :

La 29 aprilie 2011 Axentii Aurica a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie (vol. II).

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 18 aprilie 2011 a depus cerere în adresa Oficiului Cadastral Teritorial Călărași prin care a solicitat notarea ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 și a procesului – verbal nr. 068-333/11 de transmitere a bunului imobil, cu înscrierea dreptului de posesie în Registrul bunurilor imobile construcție comercială, cu suprafața de 199,8 m², cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, amplasate în orașul Călărași, strada Mihai Eminescu nr. 3.

Prin decizia nr. 76 a Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 27 aprilie 2011 a fost respinsă cererea depusă de Axentii Aurica, prin prisma prevederilor art. 31 al. 1 lit. „h” al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998, deoarece asupra acestui imobil sunt notate sechestre și interdicții de înstrăinare (f.d. 7).

Sustine reclamanta că conducându-se de prevederile art. art. 14, 15 din Legea contenciosului administrativ, vizînd un drept al său recunoscut de lege, s-a adresat cu o cerere prealabilă, prin care a solicitat autorității publice emitente revocarea în tot a deciziei pe marginea cererii depuse.

Prin decizia din 29 aprilie 2011, Oficiul Cadastral Teritorial Călărași a refuzat notarea ordonanței judecătorești, a procesului-verbal și înscrierea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile, deoarece asupra acestui imobil sunt notate sechestre și interdicții de înstrăinare (f.d. 9).

Solicită Axentii Aurica, anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 29 aprilie 2011 ca ilegală în fond, fiind emisă contrar prevederilor art. 34 alin. (1) și (2) lit. a) și c) al Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași să noteze dreptul de posesie în baza ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010, care a fost menținută prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011, cu înregistrarea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile și menținerea tuturor măsurilor de asigurare (f.d. 1-2 vol. II).

Prin hotărîrea Judecătoriei Călărași din 13 mai 2011 s-a dispus anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 29 aprilie 2011 prin care a fost respinsă cererea Auricăi Axentii privind înregistrarea dreptului de posesie asupra bunurilor imobile construcție comercială cu suprafața de 199,8 m² cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași. A fost obligat Oficiul Cadastral Teritorial Călărași să înscrie în Registrul bunurilor imobile dreptul de posesie asupra bunurilor construcție comercială cu suprafața de 199,8 m² cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași pe numele Auricăi Axentii, conform art. 27 și art. 34 din Legea cadastrului bunurilor imobile (f.d. 18, vol. II).

La 31 octombrie 2012 Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a înaintat cerere de revizuire împotriva hotărîrii Judecătoriei Călărași din 13 mai 2011, prin care a solicitat admiterea cererii de revizuire cu casarea hotărîrii.

Prin încheierea Judecătoriei Călărași din 28 decembrie 2012 cererea de revizuirea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a fost respinsă ca fiind inadmisibilă (f.d. 52 vol. II).

La 18 ianuarie 2013 Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a declarat recurs.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2013 a fost admis recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, casată încheierea Judecătoriei Călărași din 28 decembrie 2012. A fost admisă cererea de revizuire înaintată de SRL „Armamil-Com”, casată hotărîrea Judecătoriei Călărași din 13 mai 2011, pricina fiind remisă pentru rejudecare în prima instanță – Judecătoria Călărași, în alt complet de judecători (f.d. 89-92 vol. II).

La 21 august 2013, Axentii Aurica a depus cerere suplimentară la cererea de chemare în judecată prin care și-a concretizat temeiurile de fapt și de drept invocate în favoarea admiterii pretențiilor invocate în cererea inițială.

În motivarea cererii suplimentare reclamanta a indicat că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2013 a fost admis ilegal și neîntemeiat recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”. Pentru a ajunge la o astfel de concluzie, Curtea de Apel a relevat că la 13 mai 2011 Judecătoria Călărași a emis o hotărîre prin care a lezat dreptul de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, făcînd trimitere la hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 07 martie 2011. Astfel, Curtea a statuat că la baza emiterii acestei hotărîri a stat dreptul de proprietate a lui Diacon Tatiana, pe care ultima l-a înregistrat în baza procesului – verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 12 decembrie 2007, proces-verbal care, prin hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 07 martie 2011, a fost declarat nul fără efecte juridice de la momentul emiterii.

Reclamanta menționează că de fapt, Curtea de Apel a ignorat o circumstanță foarte importantă, și anume că în perioada examinării litigiului inițiat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, pricină în care s-a solicitat nulitatea procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 12 decembrie 2007, Axentii Aurica deținea gaj legal – ipotecă înregistrat în registrul bunurilor imobile la 26 iulie 2010, deci, urma să fie atrasă în mod obligatoriu în acest proces de către una din părți sau de instanță, însă nu a fost atrasă și nu a participat la examinarea litigiului inițiat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”.

Invocă Axentii Aurica că conform ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 s-a dispus transmiterea bunurilor ipotocate: construcție comercială, cu suprafața de 199,8 m²,

cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, a din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, din posesiunea debitorului ipotecar Diacon Tatiana în posesiunea creditorului ipotecar Axentii Aurica, pentru a fi vândute în condițiile legii. Acest drept nu poate fi afectat de existența hotărârii ilegale din 07 martie 2011, deoarece este un drept recunoscut prin hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 irevocabilă, prin care s-a dispus anularea deciziei Oficiului Cadastral Călărași din 17 mai 2010 și obligarea Oficiului Cadastral Călărași să înregistreze gajul legal pe numele lui Axentii Aurica asupra bunului imobil cu numărul cadastral 2501207.156 – teren pentru construcție cu suprafața de 0,0551 ha și a bunului imobil cu numărul cadastral 2501207.156.01- construcție comercială, prestarea serviciilor cu suprafața de 199,8 m² din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Susține Axentii Aurica că hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 a fost executată la 26 iulie 2010, fiind înregistrat gajul legal în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011.

Reclamanta Axentii Aurica a mai specificat că în cazul în care imobilul este dobândit de la o persoană înscrisă din greșeală în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul dobânditorului de bună-credință este garantat.

Menționează Axentii Aurica că la 19 august 2008 a încheiat un contract de împrumut cu dobândă, în conformitate cu care a transmis Tatianeii Diacon cu titlu de împrumut cu dobândă suma de 54 000 Euro. Baniile aparțineau fratelui reclamantei, care muncea de 9 ani în Italia. Prevederile contractului nu au fost respectate de debitorul Diacon Tatiana. La 28 februarie 2009 Axentii Aurica a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Diacon Tatiana cu privire la recuperarea datoriei în sumă de 54 000 Euro, dobândă și dobândă de întârziere.

În vederea asigurării executării unei eventuale hotărâri de judecată, prin încheierea judecătorească din 10 aprilie 2009, s-a dispus aplicarea sechestrului pe bunul imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, cu numerele cadastrale 2501207.156 și 2501207.156.1, bunuri care se aflau legal în circuitul civil din 12 decembrie 2007.

La 02 iunie 2009 Diacon Tatiana s-a prezentat în instanța de judecată unde a înaintat cerere cu privire la tranzacția de împăcare și încetarea procesului. Conform tranzacției de împăcare, Diacon Tatiana a recunoscut suma ce o datora reclamantei Axentii Aurica în mărime de 88 000 Euro.

La 02 iunie 2009 prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău s-a confirmat tranzacția de împăcare încheiată între Axentii Aurica și Diacon Tatiana, iar pârâta Diacon Tatiana a acceptat să achite Auricai Axentii suma de 88 000 Euro. Încheierea a devenit irevocabilă prin neatacare la 18 iunie 2009. Tot la 02 iunie 2009 a fost emis titlul executoriu în numele Legii privind încasarea sumei împrumutate conform contractului de împrumut. Încheierea instanței de judecată din 02 iunie 2009 nu a fost executată de Diacon Tatiana.

La 29 aprilie 2010 Axentii Aurica s-a adresat cu cerere Oficiului Cadastral Călărași privind înregistrarea gajului legal pe bunul imobil din orașul Călărași, strada Mihai Eminescu nr. 3, cu numerele cadastrale 2501207.156 și 2501207.156.01.

În motivarea acțiunii a indicat că prin decizia din 17 mai 2010 Oficiul Cadastral Călărași i-a respins cererea. Decizia din 17 mai 2010 a fost contestată în procedura contenciosului administrativ în instanța competentă. La 02 iulie 2010 prin hotărârea Judecătoriai Călărași s-a dispus anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 17 mai 2010 și obligarea acestuia să înregistreze gajul legal pe numele Auricăi Axentii asupra bunului imobil în litigiu. Hotărârea Judecătoriai Călărași din 02 iulie 2010 a fost executată la 26 iulie 2010, fiind înregistrat gaj legal în Registrul bunurilor imobile.

A mai menționat Axentii Aurica că la 06 decembrie 2010 s-a adresat instanței de judecată cu cerere de eliberare a ordonanței judecătorești privind executarea silită a dreptului de ipotecă – gaj legal, prin transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate pentru a fi vândute în condițiile Legii. La 07 decembrie 2010 a fost emisă ordonanța judecătorească conform căreia s-a dispus transmiterea bunurilor ipotecate: construcție comercială, cu suprafața de 199,8 m², cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, amplasate în orașul Călărași, str. Mihai Eminescu nr. 3, din posesiunea debitorului ipotecar Diacon Tatian, în posesiunea creditorului ipotecar Axentii Aurica, pentru a fi vândute în condițiile legii.

La 22 decembrie 2010 debitorul ipotecar Diacon Tatiana a înaintat obiecții împotriva ordonanței judecătorești. Prin încheierea judecătoriai Călărași din 27 decembrie 2010 a fost respinsă cererea privind anularea ordonanței din 07 decembrie 2010. Împotriva acestei încheieri Diacon Tatiana a declarat recurs, solicitând casarea încheierii instanței de fond cu anularii ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011 a fost respins recursul declarat de către Diacon Tatiana ca neîntemeiat, fiind menținută, fără modificări, încheierea Judecătoriai Călărași din 27 decembrie 2010.

La 17 martie 2011 prin intermediul notarului Elena Constantinescu a expeditat în adresa debitorului ipotecar Diacon Tatiana o scrisoare cu propunerea de a executa benevol ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011. Conform prevederilor legale, Diacon Tatiana a fost înștiințată că Axentii Aurica intenționează să vândă bunurile ipotecate prin negocieri directe la prețul comercial rezonabil, stabilit în conformitate cu două rapoarte de evaluare – 80 000 Euro. Debitorul ipotecar Diacon Tatiana nu a reacționat și nu a răspuns la scrisoarea expeditată prin intermediul notarului Elena Constantinescu.

La 24 martie 2011 executorul judecătoresc Anatolie Neruță a dispus prin încheiere primirea spre executare a ordonanței judecătorești nr. 2 p/o-214/10 emisă de Judecătoria Călărași, iar la 30 martie 2011 executorul judecătoresc Anatolie Negruță a dispus, prin încheiere, executarea silită a acestui documentului executoriu nr. 2p/o-214/10. Actele

executorului judecătoresc Anatolie Negruță au fost contestate la 06 aprilie 2011. Prin hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 11 aprilie 2011, menținută prin decizia Curții de Apel din 30 iunie 2011 s-a respins cererea de contestare a actelor executorului judecătoresc Anatolie Negruță.

La 15 aprilie 2011 executorul judecătoresc Anatolie Negruță, conform procesului-verbal nr. 068-333/1, a efectuat transmiterea bunurilor ipotecate – construcție comercială cu suprafața de 199,8 m², cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, de la debitorul ipotecar Diacon Tatiana către creditorul ipotecar Axentii Aurica pentru a fi vândute în condițiile Legii.

Pe lângă argumentele legale expuse mai sus, menționează că hotărârea din 07 martie 2011 emisă de Judecătoria Economică de Circumscripție, invocată de reclamantă, este absolut ilegală, fiind emisă în baza unei probe false, prezentată de reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” și acceptată în instanță de pârâtul Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”. Reclamantul și pârâtul pe acest dosar au fost în cîrdășie frauduloasă și au urmărit împreună scopul de a obține o hotărâre ilegală, prezentând probe false. Susține că deține acest document în original, iar un alt exemplar original se păstrează la Diacon Tatiana și Diacon Nicolae, care au ascuns acest fapt în fața instanței. Fotocopia procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 12 decembrie 2007, este o probă falsă, din conținutul căreia este exclusă valoarea obiectului de 1 300 000 lei, fără a fi confirmată veridicitatea cu originalul, care, de fapt, conține valoarea obiectului de 1 300 000 lei, precum și mențiunile despre cei prezenți, conform Regulamentului la recepția finală. Totodată, instanța a examinat cauza fără să ceară reclamantului sau părților, extrasul din Registrul bunurilor imobile, pentru a cunoaște dacă urmează să atragă intervenienți sau co-pârți în proces.

Solicită Axentii Aurica anularea ca ilegală a deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 29 aprilie 2011 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași să notifice ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 și procesul – verbal nr. 068-333/11 de transmitere a bunului imobil cu înregistrarea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile - teren pentru construcții cu suprafața de 0,0551 ha, număr cadastral 2501207.156 și construcția comercială prestarea serviciilor cu suprafața de 199,89 m², cu numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași. Totodată, Axentii Aurica a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de a chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență către Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil (vol. III, f.d. 172-183).

La 10 iunie 2011 Cusnir Virginia a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Auricăi Axentii cu privire la recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului.

În motivarea acțiunii a indicat că la 05 mai 2011 Cușnir Virginia a încheiat antecontractul înregistrat cu nr. 3278 autentificat de notarul public Bloșenco Andrei, conform căruia Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” numiți promitent vânzător în numele cărora a acționat creditorul ipotecar Axentii Aurica, în baza ordonanțe judecătorești din 07 decembrie 2010 și art. 34 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XY din 26 iunie 2008.

Conform stipulărilor antecontractului, părțile s-au obligat să încheie contract de vânzare – cumpărare a bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași și anume a bunului imobil – construcție comercială cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu nr. cadastral 2501207.156 în termen de cinci zile după înregistrarea ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 în Registrul bunurilor imobile. Părțile au stabilit că imobilul menționat se va vinde la prețul de 80 000 (optzeci mii) Euro. Conform pct. 3.4 din antecontract, vânzătorul v-a transmite bunul imobil fără vicii de natură juridică, liber de drepturile unor terți și de datorii la plățile obligatorii. În conformitate cu p. 4 din antecontract, pînă la semnarea antecontractului, promitentul cumpărător i-a transmis promitentului vânzător arvună în sumă de 10 000 (zece mii) Euro, ceia ce constituie la momentul transmiterii 169 960 lei. La 07 mai 2011 Cușnir Virginia a transmis vânzătorului Axentii Aurica suma de 70 000 (șaptezeci mii) Euro în contul prețului total, care a fost stabilit – 80 000 (optzeci mii) Euro. Astfel, la 07 mai 2011 Axentii Aurica a primit toată suma convenită de părți, pentru imobilele vândute. Cușnir Virginia și Axentii Aurica în acest sens a întocmită o recipisă. La 07 iunie 2011, conform informației Întreprinderii de Stat, ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, fiind intabulat dreptul de posesie pe numele Auricăi Axentii.

Susține Cușnir Virginia că deși ea și-a onorat obligațiunile contractuale, pîrîta Axentii Aurica se eschivează de la autentificarea notarială a acestui contract cu înregistrarea lui ulterioară la Oficiul Cadastral Teritorial, motivînd prin faptul că contractul de vânzare – cumpărare nu poate fi încheiat și autentificat notarial pentru a face posibilă înregistrarea dreptului de proprietate atîta timp cît pe bunul imobil cu nr. cadastral 2501207.156 și 2501207.156.01 sunt notate sechestre și interdicții.

Consideră Cușnir Virginia acest refuz ilegal, din considerentul că menținerea sechestrelor nu mai este întemeiată legal, dat fiind faptul că bunurile au fost vândute în condițiile legii, la valoarea reală de piață. Totodată, debitorul a fost înștiințat despre, condițiile și prețul vânzării bunurilor, însă o altă propunere de realizare a imobilelor nu a parvenit din partea debitorului.

Dat fiind faptul că a achitat integral valoarea imobilului în sumă de 80 000 (optzeci mii) Euro, consideră reclamanta Cușnir Virginia că a fost recunoscută tranzacția de

vânzare-cumpărare și impune recunoașterea dreptului de proprietate după cumpărătorul Cușnir Virginia, cu radierea sechestrelor și interdicțiilor din registrul bunurilor imobile.

A specificat reclamanta Cușnir Virginia că imposibilitatea sa de a-și valorifica dreptul de proprietate datorită acțiunilor altor persoane constituie o ingerință în dreptul de proprietate. Potrivit prescripțiilor Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale (art. 1 al Protocolului 1), iar titularului acestuia nu-i pot fi create proceduri excesive pentru restabilirea în drepturile sale, întrucât, astfel s-ar încălca dreptul la un proces echitabil (art. 6 al Convenției).

Solicită reclamanta Cușnir Virginia recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, și anume a bunului imobil - construcție comercială cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului cu nr. cadastral 2501207.156, încheiată între Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” numiți promiten vânzător, în numele cărora a acționat Creditorul ipotecar Axentii Aurica și Cușnir Virginia, recunoașterea dreptului de proprietate a Virginiei Cușnir asupra bunului imobil menționat, a dispune Organului Cadastral Teritorial Călărași să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în orașul Călărași, str. Eminescu, 3, și anume bunului imobil - construcție comercială cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului cu nr. cadastral 2501207.156 după Cușnir Virginia cu radierea tuturor interdicțiilor în acest sens (voi. I, f.d. 4-5).

Prin hotărîrea Judecătoriei Călărași din 05 iulie 2011, a fost recunoscută tranzacția de vânzare-cumpărare a construcției comerciale cu suprafața de 199,8 m² cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului aferent cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași încheiată între Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” numiți promiten vânzător, în numele cărora a acționat creditorul ipotecar Axentii Aurica și promitentul cumpărător Cușnir Virginia, recunoscut dreptul de proprietate a Virginiei Cușnir asupra construcției comerciale cu suprafața de 199,8m² cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului aferent cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156, amplasate în or. Călărași, str. M. Eminescu, nr. 3, obligat Oficiul Cadastral Teritorial Călărași să înregistreze dreptul de proprietate după Virginia Cușnir a construcției comerciale cu suprafața de 199,8m² cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului aferent cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, cu ridicarea în acest sens a tuturor interdicțiilor existente.

La 31 octombrie 2012, Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a depus cerere de revizuire împotriva hotărîrii Judecătoriei Călărași din 05 iulie 2011.

Prin încheierea Judecătoriei Călărași din 31 ianuarie 2012 cererea de revizuire declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a fost respinsă ca fiind inadmisibilă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 mai 2013 a fost admis recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, a fost casată încheierea

Judecătoria Călărași din 31 ianuarie 2012, fiind admisă cererea de revizuire declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, casată hotărîrea Judecătoria Călărași din 05 iulie 2011, pricina fiind remisă pentru rejudecare în prima instanță.

La 10 octombrie 2012, Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolabilitate a depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 11 iulie 2006, între Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” a fost încheiat contractul de antrepriză prin care reclamantul s-a obligat să execute cu materiale proprii lucrările de construcție a imobilului magazin cu oficiu din str. M. Eminescu nr. 3 or. Călărași. Pîrîtul la rîndul său, s-a obligat să achite prețul integral (3.800.000 lei) al lucrărilor de construcție în termen de patru luni de la momentul semnării contractului. Totodată părțile de comun acord au stabilit prin pct. 3.1 alin. (6) a contractului menționat că în cazul neachitării la timp a prețului lucrărilor respective, antreprenorul va prelua în proprietate imobilul construit.

Reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a afirmat că prin procesul – verbal de recepție a lucrărilor nr. 1 din 20 noiembrie 2007 s-a constatat că Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” și-a executat corespunzător obligațiile contractuale, finisînd lucrările de construcție a imobilului magazin cu oficiu din str. M. Eminescu nr. 3 or. Călărași. La 12 decembrie 2007 a fost întocmit procesul - verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 2 în temeiul căruia a fost dat în exploatare bunul imobil cu numărul cadastral 2501207.156.01 și înregistrat dreptul de proprietate a Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” asupra acestuia. La 17 decembrie 2007 Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” a transmis în adresa reclamantului o scrisoare de garanție prin care a recunoscut existența datoriei în mărime de 2 500 000 lei conform contractului de antrepriză și s-a obligat la achitarea acesteia pînă la 17 ianuarie 2008.

Dat fiind faptul că în urma reclamațiilor repetate, Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” nu a fost în posibilitate să achite datoria, părțile contractuale au convenit la 01 decembrie 2008 să încheie acordul adițional la contractul de antrepriză din 11 iulie 2006 prin care Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” s-a obligat să transmită în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” imobilul (magazin cu oficiu) din str. M. Eminescu nr. 3 or. Călărași. Conform aceluiași acord suma de 1 400 000 lei care a fost achitată de beneficiar urma a fi restituită de antreprenor în două tranșe – 300 000 lei pînă la 08 decembrie 2008 și 900 000 lei după înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Călărași, iar 200 000 lei au fost stabilite drept pierderi suportate de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”.

Invocă reclamantul că la 07 martie 2011, Judecătoria Economică de Circumscripție a emis o hotărîre prin care s-a constatat nulitatea din momentul emiterii a procesului-verbal de

recepție finală a lucrărilor nr. 2 din 12 decembrie 2007 în temeiul căruia a fost dat în exploatare bunul imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 2501207.156.01, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași. Totodată, prin aceeași hotărâre, instanța de judecată a recunoscut dreptul de proprietate al Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” asupra bunului imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, cu intabularea dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” asupra imobilului cu nr. cadastral 2501207.156.01 în Registrul bunurilor imobile și radierea dreptului de proprietate al Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” asupra imobilului cu nr. cadastral 2501207.156.01.

Astfel, în opinia reclamantului se stabilește cu certitudine existența dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” asupra imobilului litigios, însă, Oficiul Cadastral Teritorial Călărași filială a Întreprinderii de Stat „Cadastru” prin scrisoarea nr. 01-04/62 din 24 mai 2012 a refuzat în executarea hotărârii judecătorești, care este definitivă și irevocabilă, pe motiv că bunul imobil respectiv este înregistrat după alt titular de drept.

Ulterior, reclamantul a aflat despre existența antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3278 din 5 mai 2011, a bunului imobil cu numărul cadastral 2501207,156,01 amplasat din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, încheiat între Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”, în numele căreia a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia.

Consideră Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” că antecontractul indicat mai sus nu poate produce efecte juridice, deoarece este lovit de nulitate absolută.

Pe lângă recunoașterea dreptului de proprietate, prin hotărârea Judecătorie Economice din 07 martie 2011 s-a dispus anularea din momentul emiterii a procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 12 decembrie 2007 în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate a Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” asupra bunului imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 2501207.156.01, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Prin urmare, Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” conchide că la momentul semnării antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3278 din 5 mai 2011, dreptul de proprietate asupra imobilului cu numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, nu aparținea Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” care a acționat în calitate de vânzător. Mai mult ca atât, dreptul la proprietate privată și protecția acesteia este garantat prin constituția Republicii Moldova.

Solicită Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență, constatarea nulității absolute a antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3278 din 5 mai 2011 a bunului imobil cu numărul cadastral 2501207,156,01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, încheiat între Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” în numele

căreia a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia, asigurarea acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată (vol. III, f.d. 2-6).

La 21 august 201 Cușnir Virginia prin intermediul avocatului său Pavlov Victor a înaintat o acțiune reconvențională pentru a fi examinată concomitent cu cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență (f.d. 224, vol.III).

Solicită Cușnir Virginia recunoașterea ca proprietar de bună-credință a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,0551 ha, număr cadastral 2501207.156 și construcție comercială pentru prestarea serviciilor cu suprafața de 199,89 m.², nr. cadastral din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Prin încheierea Judecătorei Călărași din 27 iunie 2013 s-a dispus de a conexa pricina civilă nr. 2-166/2013 la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil, pricina civilă nr. 2-847/2013 cererea de chemare în judecată înaintată de Axentii Aurica împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat privind anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie și pricina civilă nr. 3-31/2013 cererea de chemare în judecată înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare, pentru a fi examinate într-un singur proces sub nr. 2-166/2013(voi. III, f.d. 163-164).

Prin hotărîrea Judecătorei Călărași din 27 martie 2014 cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare - cumpărare a bunului imobil a fost admisă integral, fiind declarat nul antecontractul de vânzare – cumpărare nr. 3278 din 05 mai 2011 a bunului imobil construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași încheiat între Diacon Nicolae Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” în numele căreia a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea conexă înaintată de Axentii Aurica împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat privind anularea deciziei din 29 aprilie 2011 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași să notifice ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 și procesul-verbal nr. 068-333/11 cu înregistrarea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile cu menținerea tuturor măsurilor de asigurare,.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea conexă înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași și anume a bunului imobil

– construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 încheiat între Diacon Niclae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”, în numele cărora a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia, recunoașterea dreptului de proprietate a Virginiei Cușnir asupra bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași și anume bunul imobil - construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași de a înregistra dreptul de proprietate asupra imobilului indicat.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii, Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolabilitate și Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” privind recunoașterea ca proprietar de bună credință asupra terenului pentru construcții cu suprafața de 0,0551 ha, număr cadastral 2501207.156 și construcția comercială prestarea serviciilor cu suprafața de 199,89 m², cu numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

A fost obligată Axentii Aurica Haralampie de a restitui lui Cușnir Virginia Nicolae suma de 80 000 (optzeci mii) Euro achitată de ultima la 07 mai 2011 conform antecontractului de vânzare – cumpărare nr. 3278 din 05 mai 2011 a bunului imobil construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Măsura de asigurare a acțiunii sechestrul aplicat asupra bunului imobil cu numărul cadastral 2501207.156.01, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași dispusă prin încheiere Judecătorei Călărași din 15 octombrie 2012 a fost menținută pînă la devenirea definitivă și irevocabilă a prezentei hotărîri.

S-a dispus încasarea în mod solidar din contul Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Cușnir Virginia și Axentii Aurica taxa de stat în mărime de 25 000 (douăzeci și cinci mii) lei,00 bani.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014 au fost respinse cererile de apel declarate de Axentii Aurica și avocatul Victor Pavlov în interesele Virginiei Cușnir cu menținerea hotărîrii Judecătorei Călărași din 27 martie 2014.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015, a fost declarat inadmisibil recursul depus de Aurica Axentii și Virginia Cușnir.

La 11 iulie 2016, agentul guvernamental Marin Gurin a depus cerere de revizuire împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015, solicitînd recunoașterea expresă a violării drepturilor reclamantei Axentii Aurica garantate de art. 6 parf. 1 din Convenția și a art. 1 din Protocolul 1 la Convenție, acordarea satisfacției pentru violarea constatată prin aplicarea directă a art. 41 din Convenție.

În motivarea cererii de revizuire a invocat art. 449 lit. g) din Codul de procedură civilă și a menționat că, la 15 decembrie 2015 Curtea Europeană a Drepturilor Omului a comunicat Guvernului Republicii Moldova, cauza intitulată Axentii Aurica, înregistrată cu

numărul 45582-13. Curtea Europeană a menționat că cauza relevă de o jurisprudență bine stabilită Popov vs Moldova și a indicat că observații asupra admisibilității și fondului cauzei nu sunt obligatorii.

De asemenea, Curtea Europeană a solicitat prezentarea poziției Guvernului cu privire la o eventuală reglementare amiabilă a speței și condițiile în care părțile pot ajunge la o asemenea soluție, iar Guvernul și-a exprimat poziția în favoarea reglementării amiabile a cauzei, asumându-și obligația de a cere redeschiderea procedurilor civile ale reclamantului prin intermediul revizuirii și remedierii pretinselor violări a Convenției pentru apărarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, cererea de revizuire urmează a fi admisă, casată încheierea instanței de recurs, cu reținerea pricinii pentru examinarea admisibilității recursului conform competenței, din următoarele motive.

Potrivit art. 447 lit. c) din Codul de procedură civilă, sînt în drept să depună cerere de revizuire Agentul guvernamental, în cazurile prevăzute la art. 449 lit. g) și h).

În conformitate cu art. 448 alin. (3) din Codul de procedură civilă, cererea de revizuire declarată în temeiurile prevăzute la art.449 lit.g) și h) se examinează în toate cazurile de Curtea Supremă de Justiție, în conformitate cu prevederile art.453.

În conformitate cu art. 449 lit. g) din Codul de procedură civilă, revizuirea se declară în cazul în care Curtea Europeană a Drepturilor Omului sau Guvernul Republicii Moldova a inițiat o procedură de reglementare pe cale amiabilă într-o cauză pendinte împotriva Republicii Moldova.

Conform art. 451 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cererea de revizuire se depune în scris de persoanele menționate la art. 447, indicîndu-se în mod obligatoriu temeiurile consemnate la art. 449 și anexîndu-se probele ce le confirmă.

Analizînd cererea de revizuire, Colegiul evidențiază că, în suportul acesteia Agentul Guvernamental a prezentat lista reclamanților pe cauza Balan vs Republica Moldova în privința cărora a fost inițiată procedura de reglementare amiabilă (f.d. 7 vol. IX).

Potrivit pct. 13 din înscrisul vizat se confirmă faptul că Guvernul Republicii Moldova a inițiat procedura de reglementare amiabilă cu Axentii Aurica care este autorul cererii depuse la Curtea Europeană a Drepturilor Omului și pretinde încălcarea dreptului la un proces echitabil sub aspectul încălcării principiului securității raporturilor juridice în pricina civilă soluționată de instanțele naționale (f.d. 8 vol. IX).

În acest context, Colegiul constată întrunirea de către revizuent a condițiilor legale pentru admiterea cererii de revizuire fără a prejudeca fondul pricinii. La acest capitol, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că unul din elementele fundamentale ale preeminenței dreptului este principiul stabilității raporturilor juridice, care înseamnă, inter alia, că procedura de revizuire nu trebuie utilizată de către instanțele naționale într-o manieră incompatibilă cu principiul securității

raporturilor juridice (cauza „Sfinx-Impex” SA c. Moldovei, nr. 28439/05 din 25 septembrie 2012).

Însă, potrivit practicii Curții Europene a Drepturilor Omului, instanțele judecătorești naționale sunt în drept de a admite derogări din principiile și garanțiile stabilite prin normele Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, inclusiv și din principiul securității raporturilor juridice, când aceasta este necesar într-o societate democratică, pentru garantarea și respectarea intereselor ce prevalează interesele reclamantului, în special, în cazul în care aceasta o cer interesele justiției.

În asemenea cazuri, când hotărîrea irevocabilă respectivă a dus la unele consecințe negative serioase, care nu pot fi rectificate de cît prin reexaminarea sau redeschiderea cauzei, iar violarea constatată este cauzată de erori sau deficiențe de o asemenea gravitate încît apare un dubiu serios în privința rezultatului procedurilor contestate, excluderea posibilității de revizuire a hotărîrii, pentru motive formale, poate să ducă la încălcarea principiului echității și legalității hotărîrii judecătorești, fiind lezată și încrederea publicului în autoritatea judecătorească (cauza Nikitin vs Rusia).

Respectiv, admiterea cererii de revizuire în prezenta cauză, reieșind din sensul art. 3, 6 și paragraful 2 al art. 4 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului, nu constituie încălcarea în privința intimatului a principiului securității raporturilor juridice, ci reprezintă o măsură necesară și admisibilă într-o societate democratică pentru apărarea unui interes public și a echității justiției.

Redeschiderea procesului în pricina dată rezultă din circumstanțe care sunt de natură să afecteze încheierea contestată, precum și din necesitatea înlăturării unor consecințe negative serioase, generate în urma încălcării flagrante a drepturilor garantate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care au lezat interesele legitime ale participantului la proces și nu pot fi remediate decît prin reexaminarea cauzei.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite cererea de revizuire depusă de Agentul Guvernamental, de a casa încheierea instanței de recurs și de a reține pricina pentru examinarea admisibilității recursului în Curtea Supremă de Justiție, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 453 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Se admite cererea de revizuire depusă de Agentul Guvernamental.

Se casează încheierea Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată

„Armamil-Com” în proces de insolabilitate împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil,

cererea reconvențională înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii, Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolabilitate și Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” privind recunoașterea ca proprietar de bună credință asupra bunului imobil,

cererea de chemare în judecată conexă înaintată de Axentii Aurica împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat „Cadastru” privind anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie,

cererea de chemare în judecată conexă înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare.

Se reține în Curtea Supremă de Justiție pricina civilă, pentru rejudecarea admisibilității recursului declarat de Aurica Axentii și Cușnir Virginia prin intermediul avocatului său Victor Pavlov împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014, în alt complet de judecată.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecători

Valentina Clevadi

Oleg Sternioală