

Prima instanță (Judecătoria Buiucani mun. Chișinău) M. Muruianu
Instanța de apel (Curtea de Apel Chișinău) N. Cernat, L. Bulgac, A. Pahopol
Instanța de recurs – V. Clevadî, G. Stratulat, D. Mardari

ÎNCHEIERE

10 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele sedinței,
judecători

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Dumitru Mardari

examinând cererea de revizuire înaintată Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare ”Moldcredit” Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Curnic Valeriu împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității parțiale a actului administrativ și a contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 12 aprilie 2017, prin care a fost declarat ca fiind inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”,

c o n s t a t ă:

La 17 iunie 2013 Curnic Valeriu a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității parțiale a actului administrativ și a contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii Curnic Valeriu a indicat că, prin Hotărârea Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06 decembrie 2002, s-a permis Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” privatizarea subsolului lit. „A”, amplasat în mun. Chișinău, ZZZ, cu suprafața totală de 125,3 m.p. în valoare de 62 700 lei, iar în temeiul cererii Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix Plus”, a fost înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral XXX.

La 13 decembrie 2002, între Departamentul Privatizării și Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a încăperii izolate nr. cadastral XXX din complexul imobiliar 0100206101, situată în mun. Chișinău, ZZZ, iar Registrul bunurilor imobile Capitolul C, privind înregistrarea în Registrul a drepturilor în privința încăperii izolate cu nr. cadastral XXX, a fost deschis la 27 ianuarie 2003, înregistrarea primară a dreptului de proprietate în privința bunului înpe numele Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix Plus” a fost efectuată la 14 ianuarie 2003.

Susține reclamantul că, actele contestate și anume, Hotărârea Comisiei de Privatizare, contractul de vânzare-cumpărare și planul subsolului privatizat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” au fost recepționate de la pârât la data de 03

aprilie 2013, cu ocazia identificării temeiului și motivului blocării accesului la imobilul său din curtea blocului locativ, întrucât la începutul anului 2013, până la recepționarea documentelor menționate, Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a blocat prin ridicarea unui perete accesul la imobilul cu numărul cadastral XXX din curtea blocului, motiv din care a înaintat la 28 ianuarie 2013 o cerere, prin care a solicitat să fie informat despre temeiul legal de blocare a accesului la imobilul său.

Menționează că, prin scrisoarea Agenției Proprietății Publice nr. 04-134 din 13 februarie 2013, a fost informat că Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” în temeiul Hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare din 06 decembrie 2002, a procurat încăperi nelocuibile cu suprafața de 125,3 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. ZZZ.

Reiterează că Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a prezentat Comisiei de Privatizare un plan al subsolului privatizat ce nu corespunde situației de fapt, reprezentând în esență o modificare a planului geometric a încăperilor privatizate, contrar documentației de proiect, în scopul obținerii frauduloase a dreptului de cumpărare a unei suprafețe suplimentare, reprezentând perimetru încăperii de uz comun - coridorul de acces, care asigura accesul său și a Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” în imobilele ce le aparțin cu drept de proprietate.

Mai indică reclamantul că, în planul subsolului prezentat de către Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” Comisiei de Privatizare, nu este indicată a doua cale de acces din curtea blocului locativ la imobilul ce-i aparține cu drept de proprietate, pe când în planul deținut de dânsul care datează din 05.01.1954, este arătată a doua cale de acces la imobilul ce-i aparține, iar în materialele dosarului cadastral, lipsesc actele ce justifică planificarea încăperilor privatizate, ulterior înregistrării dreptului de proprietate în privința încăperii izolate cu nr. cadastral. XXX.

Astfel, susține că, blocarea accesului la imobilul din curtea blocului, a avut drept consecință ingerință în exercitarea dreptului de proprietate, blocarea accesului constituind totodată și eludare a cerințelor normativului în construcție, conform cărora încăperile de la subsol sau demisol destinate pentru aflarea concomitentă a 15 persoane, trebuie să dispună de cel puțin două ieșiri de evacuare.

Relatează că, conform Raportului de constatare tehnico-științifică nr. 83 din 09 octombrie 2015 efectuat în privința bunului mobil cu nr. cadastral XXX, a fost stabilit că bunul imobil menționat, amplasat pe ZZZ, mun. Chișinău, dispune de două intrări/ieșiri, care în același timp servesc ca ieșiri de evacuare pentru persoanele aflate în interior. De asemenea, s-a stabilit că una din intrări nu poate fi exploatată conform destinației, deoarece din partea opusă (bunul imobil cu nr. cadastral XXX) este blocat printr-un perete despărțitor de către proprietarul bunului învecinat Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix Plus”, iar bunul imobil cu nr. cadastral XXX necesită în mod obligatoriu intrare suplimentară și spațiul care asigură accesul comun al proprietarilor bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXX și XXX (coridorul), conform destinației atestate de documentația de proiect fiind spațiu de uz comun și destinația acestuia nu a fost modificată în rezultatul lucrărilor cadastrale de resistemizare sau modificări de proiectare realizate în alt mod.

În temeiul Hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06 decembrie 2002 și a contractului de vânzare-cumpărare din 13 decembrie 2002, Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a privatizat spațiul de folosință

comună ce asigură accesul proprietarilor bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXX și XXX, din curtea blocului.

Astfel, reclamantul consideră că actele contestate urmează a fi declarate nule în partea privatizării spațiului de folosință comună, atingerea adusă dreptului de proprietate fiind o ingerință inadmisibilă în exercițiul dreptului de folosință a imobilului, conform destinației și condițiilor de exploatare atestate de documentația de proiect.

Solicită Curnic Valeriu anularea Hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06 decembrie 2002 și a contractului de vânzare-cumpărare din 13 decembrie 2002 încheiat între Departamentul Privatizării a Guvernului Republicii Moldova și Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

Ulterior, la 17 iunie 2016, reclamantul și-a modificat și concretizat cerințele, solicitând declararea nulă a Hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr. 105 din 06 decembrie 2002 și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 13 decembrie 2002 între Departamentul Privatizării și Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” în partea privatizării spațiului de folosință comună ce asigură accesul proprietarilor bunurilor imobile cu nr. cadastral XXX, din curtea blocului amplasat în ZZZ, mun. Chișinău, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 iulie 2016, cererea de chemare în judecată înaintată de Curnic Valeriu a fost admisă.

S-a anulat Hotărârea Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr.105 din 06 decembrie 2002 și contractul de vânzare-cumpărare din 13 decembrie 2002 încheiat între Departamentul Privatizării și Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” având ca obiect vânzare localul cu suprafața de 125,3 m.p. situat în mun. Chișinău, ZZZ, lit. „A” subsol, în partea permiterii privatizării și vânzarea Societății cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a spațiilor care asigură accesul în încăperile izolate ale subsolului (coridor de acces), din curtea blocului locativ amplasat în ZZZ, mun. Chișinău (imobil cu nr. cadastral XXX), cu suprafața totală de 19.9 m.p.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2016, s-a respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” și s-a menținut hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 25 iulie 2016.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 12 aprilie 2017, a fost declarat ca fiind inadmisibil recursul înaintat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

La 24 noiembrie 2017, Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare ”Moldcredit” Societate cu Răspundere Limitată a depus cerere de revizuire împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 12 aprilie 2017, solicitând admiterea cererii, casarea încheierii contestate cu rejudecarea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

Revizuentul Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare ”Moldcredit” Societate cu Răspundere Limitată, în motivarea cererii de revizuire a menționat că la data de 02 octombrie 2012, a încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” contractul de împrumut, iar în scopul garantării executării obligațiilor ce-i revin, ultima a ipotecat bunul imobil cu nr. cadastral XXX, situat în mun. Chișinău, ZZZ cu suprafața de 155,3 m.p., în acest scop fiind încheiat contractul de ipotecă nr. 5444 din 05 noiembrie 2012, iar la 12 noiembrie 2012 contractul de ipotecă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, adică pînă la înaintarea cererii de chemare în judecată de către Curnic Valeriu.

Astfel, consideră că la momentul examinării cererii de chemare în judecată înaintată de Curnic Valeriu, Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare "Moldcredit" Societate cu Răspundere Limitată deține un drept real de ipotecă în privința bunului imobil cu nr. cadastral XXX, care nu a fost stins pînă în prezent.

Invocă prin urmare că prin anularea Hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare nr.105 din 06 decembrie 2002 și contractului de vânzare-cumpărare din 13 decembrie 2002, s-a diminuat proporțional și întinderea dreptului de ipotecă deținut de Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare "Moldcredit" Societate cu Răspundere Limitată în raport cu bunul imobil, deși ultima nu a fost atrasă în proces, fapt prin ce i s-a încălcat dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

La 09 ianuarie 2018, avocatul Șișianu Anatolie a depus în interesele lui Curnic Valeriu referință la cererea de revizuire depusă de Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare "Moldcredit" Societate cu Răspundere Limitată, solicitînd de a fi respinsă ca inadmisibilă.

Studiind cererea de revizuire în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de revizuire urmează a fi respinsă ca fiind inadmisibilă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 449 lit. c) Codul de procedură civilă, revizuirea se declară în cazul în care instanța a emis o hotărîre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces.

În speță, cererea de revizuire a fost formulată de Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare "Moldcredit" Societate cu Răspundere Limitată, invocînd drept motiv dreptul de ipotecă de care dispune în privința imobilului cu nr. cadastral XXX, situat în mun. Chișinău, ZZZ cu suprafața de 155,3 m.p., instituit în baza contractului de ipotecă nr. 5444 din 05 noiembrie 2012, încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”.

Verificînd circumstanțele expuse în cererea de revizuire, prin prisma prevederilor art. 449 lit. c) Codul de procedură civilă, Colegiul reține că, prin soluția pronunțată în speță, s-a anulat Hotărîrea Comisiei Republicane de Privatizare nr.105 din 06 decembrie 2002 și contractul de vânzare-cumpărare din 13 decembrie 2002, încheiat între Departamentul Privatizării și Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, avînd ca obiect de vânzare localul cu suprafața de 125,3 m.p. situat pe ZZZ mun. Chișinău, lit. "A" subsol, în partea permiterii privatizării și vînzarea către Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” a spațiilor care asigură accesul în încăperile izolate ale subsolului (coridor de acces) din curtea blocului cu nr. cadastral XXX cu suprafața de 19,9 m.p.

Deci, anularea contractului de vânzare-cumpărare din 13 decembrie 2002 s-a dispus cu titlu de consecință a ilegalității Hotărârii Comisiei Republicane de Privatizare a Obiectelor Arendate nr.105 din 06 decembrie 2002.

La caz, Colegiul reține că Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, prevede procedura specială de apărare a dreptului creditorului ipotecar împotriva pretențiilor terților în privința obiectului ipotecii.

Astfel, conform art. 23 alin. (1) și (2) al Legii cu privire la ipotecă, în cazul pretențiilor de revendicare, grevare sau recunoaștere a dreptului de proprietate sau a altor drepturi asupra obiectului ipotecii, înaintate debitorului ipotecar de către terți, debitorul

ipotekar este obligat să exercite toate măsurile legale de apărare a drepturilor sale legitime.

În toate cazurile de atentare la drepturile debitorului ipotecar, inclusiv în cazul înaintării acțiunii în instanța de judecată în baza pretențiilor specificate la alin.(1), acesta este obligat să notifice în scris acest fapt creditorului ipotecar în termen de 3 zile din data în care debitorul ipotecar a aflat sau trebuia să afle despre atentarea la drepturile sale. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației de notificare stabilită în prezentul alineat, creditorul ipotecar este îndreptățit să solicite debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă, precum și repararea prejudiciului cauzat.

Prin urmare, revizuentul, înaintînd prezenta cerere de revizuire, urma să justifice că procedura prevăzută de Legea cu privire la ipotecă a fost respectată.

Cu atît mai mult, conform art. 30 alin. (1) al Legii cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare ”Moldcredit” Societate cu Răspundere Limitată nu a prezentat probe că Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus” are restanțe la plata sumelor datorate pe împrumut, dobîndă și comisioane conform contractului de împrumut, astfel pentru nerespectarea de către debitor a obligațiilor asumate, fiind necesare măsuri privind valorificarea garanțiilor constituite de debitor (executarea dreptului de ipotecă).

Deci, revizuentul nu a justificat un interes legal în apărarea drepturilor sale de ipotecă în calitate de creditor ipotecar, or, lipsa justificării de către revizuent a existenței unei soluții judiciare cu privire la drepturile sale – dreptul de ipotecă, constituie temei de respingere a cererii de revizuire.

În contextul dat, urmează a se preciza 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.

Pornind de la jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, unul din aspectele fundamentale ale preeminenței dreptului este principiul securității raporturilor juridice, care cere printre altele, că atunci cînd instanțele judecătorești dau o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor să nu mai poată fi pusă în discuție (cazul *Brumărescu contra României*).

Principiul caracterului irevocabil al hotărîrilor judecătorești cere că nici o parte să nu aibă dreptul să solicite revizuirea unei hotărîri irevocabile și obligatorii doar cu scopul de a obține o reexaminare și o nouă determinare a cauzei.

Competența instanțelor ierarhic superioare de revizuire trebuie exercitată pentru a corecta erorile judiciare și omisiunile justiției, dar nu pentru a efectua o nouă examinare.

Revizuirea nu trebuie considerată un apel camuflat, iar simpla existență a două opinii diferite cu privire la aceeași chestiune nu este un temei de reexaminare. O derogare de la acest principiu este justificată doar atunci cînd este necesară, datorită unor circumstanțe esențiale și convingătoare (cazul *Roșca contra Moldovei*).

Prin urmare, din considerentele menționate și avînd în vedere că motivele invocate de revizuent nu corespund prevederilor art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge cererea de revizuire ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 270, art. 453 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se respinge cererea de revizuire declarată de Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare ”Moldcredit” Societate cu Răspundere Limitată, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Curnic Valeriu împotriva Agenției Proprietății Publice, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „M-Iunix-Plus”, Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității parțiale a actului administrativ și a contractului de vânzare-cumpărare.

Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Ala Cobăneanu

judcători

Galina Stratulat

Dumitru Mardari