

Dosarul nr. 3rh-53/18

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău - C. Roșca

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău - E. Fistican, V. Negru, N. Vascan

Instanța de recurs: Curtea Supremă de Justiție - T. Vieru, Iu. Oprea, I. Druță, L. Gafton, M. Ghervas

## ÎNCHEIERE

27 iunie 2018

mun. Chișinău

Colegiul civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Druță

Luiza Gafton

Maria Ghervas

examinând cererea de revizuire înaintată de către Cheptea Sergiu, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Întreprinderea Individuală „Popa Ion” împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile, și cererea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva Întreprinderii Individuale „Popa Ion”, Societății cu Răspundere Limitată „Fiva”, Societății pe Acțiuni „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil,

împotriva deciziei Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 14 februarie 2018,

### c o n s t a t ă:

La 01 decembrie 2014 ÎI „Popa Ion” s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău.

La 28 aprilie 2015 ÎI „Popa Ion” și-a concretizat pretențiile. (f.d. 55a, vol. I)

Prin cererea de concretizare a pretențiilor ÎI „Popa Ion” a solicitat constatarea ilegalității inacțiunilor Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, manifestate prin nesoluționarea cererii privind privatizarea încăperilor nelocuibile atribuite în locațiune, recunoașterea dreptului ÎI „Popa Ion” la privatizarea încăperilor nelocuibile nr. 30 și 30a cu suprafața de 130.9 m.p., nr. cadastral XXXXX, și încăperea cu suprafața de 66,5 m.p. cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, dispunerea faptului ca hotărârea judecătorească definitivă să constituie temei pentru adoptarea actului administrativ privind privatizarea încăperilor sus-enunțate și încheierea contractului de vânzare- cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamantului a indicat că încăperile menționate le deține în locațiune în baza contractelor încheiate cu SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, dar fiindcă Consiliul mun. Chișinău în urma lichidării SA „Speranța-Unic” în baza actului de împărțire a activelor din 02.09.2013, înregistrat în registrul bunurilor imobile la 09.04.2014, a devenit proprietar al acestor bunuri, în temeiul art. 900 Cod Civil, care stabilește subrogarea locatorului cu terțul în contractul de locațiune în cazul înstrăinării bunului și în baza Hotărârii Guvernului nr. 468 din 25.03.2008 „Cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune”, ÎI „Popa Ion” a obținut dreptul de a privatiza aceste încăperi. În scopul realizării acestui drept, la 14 noiembrie 2014 și la 24 noiembrie 2014 s-a adresat Consiliului municipal Chișinău cu cereri privind adoptarea deciziei privind privatizarea spațiului/încăperilor nelocuibile cu nr. cadastral XXXXX, formate din camerele nr. 30 și nr. 30a cu suprafața de 130,9 m.p. și nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 66,5 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, cu transmiterea acestor încăperi în proprietate privată locatarului ÎI „Popa Ion” la costul stabilit în baza raportului de evaluare, dar cererile au fost respinse neîntemeiat. Consideră că prin inacțiunile Consiliului și Primăriei mun. Chișinău i se încalcă dreptul de a privatiza spațiul nelocativ, deținut legal în locațiune.

La 02 octombrie 2015 Consiliul și Primăria mun. Chișinău au depus cerere reconvențională împotriva ÎI „Popa Ion”, SRL „Fiva”, SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, solicitând declararea nulității contractului de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a, cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, acordurilor adiționale la contractul de locațiune din 08.01.2014 și din 04.02.2014, asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX, contractului de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion”, precum și eliberarea încăperilor ocupate abuziv, cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A.

În motivarea cererii reconvenționale reclamantii au invocat că Consiliul municipal Chișinău, în temeiul actului de împărțire a activelor din 02 septembrie 2013 este proprietarul încăperilor cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX. Contractul de locațiune încheiat de ÎI „Popa Ion” cu SA „Speranța-Unic” și contractul de cesiune a locațiunii, încheiat cu SRL „Fiva” sunt încheiate ulterior obținerii dreptului de proprietate asupra acestor imobile de către Consiliul mun. Chișinău. Respectiv, SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” nu au deținut drepturi de a dispune de aceste bunuri prin încheierea contractului de locațiune, acordurilor de prelungire a locațiunii și nici de cesionare a locațiunii.

Reieșind din cele menționate supra, consideră că contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, acordurile adiționale la acest contract din 08.01.2014 și 04.02.2014, contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX cât și contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion” sunt nule în temeiul art. 220 și art. 228 Cod Civil, iar SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” folosesc ilegal bunul.

Prin hotărârea din 18 ianuarie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău s-a admis cererea depusă de ÎI „Popa Ion”. S-a anulat răspunsul Consiliului municipal Chișinău nr. 1459/07-11 din 26 noiembrie 2014. S-a recunoscut dreptul ÎI „Popa Ion” la

privatizarea încăperilor nelocuibile cu nr. cadastrale XXXXX (camerele nr. 30 și nr. 30a), XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A. S-a respins acțiunea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva ÎI „Popa Ion”, SRL „Fiva”, SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, înlăturarea obstacolelor, cu eliberarea încăperilor, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 141, 149-157, vol. I)

La 05 februarie 2016 Consiliul și Primăria municipiului Chișinău au depus cerere de apel, solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016, cu emiterea unei noi soluții, prin care a respinge acțiunea înaintată de ÎI „Popa Ion” și a admite acțiunea reconvențională înaintată de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău. (f.d. 144-145, 175-179, vol. I) La 25 ianuarie 2017 SRL „Fiva” a depus cerere de alăturare la apelul declarat de către Consiliul și Primăria municipiului Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care a respinge cererea înaintată de ÎI „Popa Ion”. (f.d. 213-217, vol. I)

Prin decizia din 21 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-au respins apelurile declarate de către Consiliul și Primăria municipiului Chișinău și cererea SRL „Fiva” de alăturare la apel, s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 18 ianuarie 2016. (f.d. 21, 22-36, vol. II)

Împotriva ambelor hotărâri în termen legal au declarat recurs Consiliul, Primăria mun. Chișinău și SRL „Fiva”, criticând-o pentru greșita soluționare a litigiului, defectuoasa modalitate de administrare și apreciere a probatoriului în raport cu prevederile legale, aplicarea eronată a legii.

Prin decizia din 14 februarie 2018 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție s-au admis recursurile declarate de Consiliul, Primăria municipiului Chișinău și Societatea cu Răspundere Limitată „Fiva”. S-a casat decizia din 21 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 18 ianuarie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, emise în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către ÎI „Popa Ion” împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la contestarea actului administrativ, recunoașterea dreptului la privatizarea încăperilor nelocuibile și cererea reconvențională depusă de Consiliul și Primăria municipiului Chișinău împotriva ÎI „Popa Ion”, SRL „Fiva”, SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice, apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea obstacolelor în folosirea bunului imobil.

S-a emis o hotărâre nouă, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de către ÎI „Popa Ion” împotriva Consiliului și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la constatarea ilegalității inacțiunilor Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, manifestate prin nesoluționarea cererii privind privatizarea încăperilor nelocuibile aflate în locațiune, recunoașterea dreptului ÎI „Popa Ion” la privatizarea încăperilor nelocuibile nr. 30 și 30a cu suprafața de 130.9 m.p., nr. cadastral XXXXX, și încăperea cu suprafața de 66,5 m.p. cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească 45A, dispunerea faptului ca hotărârea judecătorească definitivă să constituie temei pentru adoptarea actului administrativ privind privatizarea încăperilor sus-enunțate și încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

S-a admis parțial acțiunea reconvențională depusă de către Consiliul și Primăria mun. Chișinău. S-au declarat nule contractul de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța- Unic” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a cu

suprafața de 130,9 m.p., cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, acordurile adiționale privind prelungirea termenului locațiunii din 08.01.2014 și din 04.02.2014 la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiate între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 66,5 m.p., contractul de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A. S-a obligat SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion” să elibereze încăperile cu nr. cadastrale XXXXX cu suprafața de 130,9 m.p și nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 66,5 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A. În rest, pretenția Consiliului și Primăriei mun. Chișinău cu privire la declararea nulității contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, s-a respins. (f.d. 76-84, vol. II)

La data de 11 mai 2018 Cheptea Sergiu a înaintat cerere de revizuire, solicitând casarea deciziei din 14 februarie 2018 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, cu restituirea cauzei la rejudecare. (f.d. 87, vol. II).

Drept temei de revizuire Cheptea Sergiu a invocat prevederile art. 449 lit. c) Cod procedură civilă „instanța a emis o hotărâre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces” și anume că nu a fost atras în proces și nu a avut posibilitatea să demonstreze că acțiunile sale, în calitate de lichidator, întru încheierea contractelor de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion”, asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a, cu suprafața de 130,9 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, acordurile adiționale privind prelungirea termenului de locațiune din 08.01.2014 și din 04.02.2014 la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” asupra încăperii cu suprafața de 66,5 m.p., au fost legale, fiind în drept să le încheie.

Verificând argumentele revizuentului, examinând materialele cauzei în raport cu temeiurile de revizuire prevăzute de art. 449 Cod procedură civilă Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit consideră că cererea de revizuire este inadmisibilă și urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 453 alin. (1) lit. a) CPC, după ce examinează cererea de revizuire, instanța emite încheierea de respingere a cererii de revizuire ca fiind inadmisibilă.

Revizuentul a invocat drept temei de revizuire prevederile art. 449 lit. c) Cod procedură civilă „instanța a emis o hotărâre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces” și anume că cauza a fost examinată fără a fi atras ca parte în proces.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit conchide că conform art. 447 lit. b) Cod procedură civilă sunt în drept să depună cerere de revizuire persoanele care nu au participat la proces, dar care sunt lezate în drepturi prin hotărârea, încheierea sau decizia judecătorească.

Pornind de la prevederile acestei norme legale Colegiul lărgit reține că pentru a fi în posibilitatea depunerii cererii de revizuire, solicitantul trebuie să probeze că hotărârea, a cărei revizuire o solicită, îi lezează drepturile sale. Atunci când se invocă temeiul prevăzut de art. 449 lit. c) Cod procedură civilă instanța de judecată urmează să constate dacă persoana, care nu a fost implicată în proces, este subiect al raportului material litigios.

În acest sens urmează a fi prezentate probe pertinente și concludente, iar instanța urmează să constate dacă prin hotărârea supusă revizuirii, persoanei implicate în proces i-au fost încălcate aceste drepturi.

Or, actele cauzei atestă că ÎI „Popa Ion” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, solicitând constatarea ilegalității inacțiunilor Consiliului și Primăriei mun. Chișinău, manifestate prin nesoluționarea cererii privind privatizarea încăperilor nelocuibile atribuite în locațiune, recunoașterea dreptului ÎI „Popa Ion” la privatizarea încăperilor nelocuibile nr. 30 și 30a cu suprafața de 130.9 m.p., nr. cadastral XXXXX, și încăperea cu suprafața de 66,5 m.p. cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească 45A, dispunerea faptului ca hotărârea judecătorească definitivă să constituie temei pentru adoptarea actului administrativ privind privatizarea încăperilor sus-enunțate și încheierea contractului de vânzare - cumpărare. Ulterior, Consiliul și Primăria mun. Chișinău au depus acțiune reconvențională împotriva ÎI „Popa Ion”, SRL „Fiva”, SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, solicitând declararea nulității contractului de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, încheiat între SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion” asupra încăperilor nr. 30 și nr. 30a, cu nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A, contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, încheiat între SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva”, acordurilor adiționale la contractul de locațiune din 08.01.2014 și din 04.02.2014, asupra încăperii cu nr. cadastral XXXXX, contractului de cesiune a dreptului de locațiune din 19 septembrie 2014, încheiat între SRL „Fiva” și ÎI „Popa Ion”, precum și eliberarea încăperilor ocupate abuziv, cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45 A.

Prin urmare, Colegiul reține că la 17 martie 2014 între SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Cheptea Sergiu și ÎI „Popa Ion” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 06/2014. În conformitate cu pct. 2.1 al contractului, obiectul contractului este bunul imobil-încăperea nelocuibilă amplasată în mun. Chișinău, str. Armenească nr. 30 și 30a cu suprafața de 130,9 m.p.. Potrivit pct. 2.2, 3.2, 4.1 ale contractului de locațiune urma să înceapă la 01.10.2014, bunul urma să fie predat prin act de primire-predare în termen de 3 zile de la data începerii locațiunii, iar plata chiriei se va achita începând cu 01 noiembrie 2014.

De asemenea, la 30 decembrie 2012 între SA „Speranța-Unic”, reprezentată de președintele comitetului de conducere Cheptea Sergiu și SRL „Fiva” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 02/2012, fără drept de sublocațiune și cesiune de locațiune, asupra încăperii din mun. Chișinău, str. Armenească nr. 45A. Ulterior, la 08.01.2014 și la 04.02.2014 SA „Speranța-Unic” în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Cheptea Sergiu și SRL „Fiva” au încheiat acordurile adiționale la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011.

Astfel, instanța de revizuire reține că în speța dată s-au examinat raporturile juridice dintre SA „Speranța-Unic” și ÎI „Popa Ion” în baza contractului de locațiune nr. 06/2014 din 17.03.2014, dintre SA „Speranța-Unic” și SRL „Fiva” în baza contractului de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, acordurile adiționale din 08.01.2014 și din 04.02.2014 la contractul de locațiune nr. 02/2012 din 30.12.2011, dar nicidecum nu s-a ridicat întrebarea ce ține de încheierea contractelor de către Cheptea Sergiu, din numele său, or, la acel moment Cheptea Sergiu a acționat din numele SA „Speranța-Unic”, în calitate de președintele al comitetului de conducere și de lichidator al persoanei juridice.

Colegiul conchide că revizuentul nu a confirmat instanței de judecată existența temeiului prevăzut la art. 449 lit. c) Cod procedură civilă - faptul că prin decizia din 14 februarie 2018 a Curții Supreme de Justiție, decizia din 21 iunie 2017 a Curții de Apel Chișinău și prin hotărârea din 18 ianuarie 2016 a Judecătorei Centru mun. Chișinău au fost lezate în drepturi alte persoane, neimplicate în proces. De asemenea, nu a probat faptul că prin neatragerea în proces, nu a avut posibilitate de a prezenta, probe relevante și argumentate în apărarea drepturilor sale, fiind desemnat în calitate de lichidator al SA „Speranța-Unic”, pentru a demonstra instanței că contractele de locațiune și acordurile adiționale au fost legal încheiate.

Colegiul lărgit constată că prin revizuirea în sensul declarat se pretinde nu corectarea erorilor judiciare și omisiunilor justiției, dar anularea unei hotărâri irevocabile, fapt care direct contravine atât dispozițiilor legii naționale, cât și celor internaționale.

Astfel, admiterea revizuirii, în circumstanțele descrise ar contravine 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 acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că revizuirea este o cale de atac de retractare și nu de reformare a hotărârii contestate, iar retractarea neîntemeiată a hotărârii contestate poate duce la încălcarea principiului stabilității raporturilor juridice, care înseamnă că soluția definitivă a oricărui litigiu nu trebuie rediscutată fără motive legale. De aceea, legea admite revizuirea numai în cazuri strict determinate, care sunt prevăzute în mod limitativ în art. 449 Cod procedură civilă.

În susținerea opiniei enunțate Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit 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 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 într-o obținere a 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.

Securitatea raporturilor juridice presupune respectarea principiului res judicata (ibid., § 62), adică principiul caracterului irevocabil al hotărârilor judecătorești. Acest principiu cere ca nici o parte să nu aibă dreptul să solicite revizuirea unei hotărâri irevocabile și obligatorii, doar cu scopul de a obține o reexaminare și o nouă determinare a cauzei. 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 când este necesară, datorită unor circumstanțe esențiale și convingătoare (Roșca v. Moldova, citată mai sus, § 25, Popov nr. 2 vs. Moldova).

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, temeiurile revizuirii nu au fost prezentate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit conchide că cererea de revizuire înaintată de Cheptea Sergiu este inadmisibilă și urmează a fi respinsă.

Reieşind din cele expuse, în baza art. 449 lit. c), 453 Cod procedură civilă Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ lărgit al Curţii Supreme de Justiţie dispune:

Se respinge ca inadmisibilă cererea de revizuire declarată de către Cheptea Sergiu.  
Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Preşedintele şedinţei  
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Druţă

Luiza Gafton

Maria Ghervas