

Prima instanță: Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău, judecător V. Chisilița  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători L. Bulgac, D. Manole, Gr. Dașchevici  
Instanța de recurs: T. Vieru, O. Sternioală, N. Craiu, M. Pitic, S. Filincova

## ÎNCHEIERE

28 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Tatiana Vieru  
Oleg Sternioală, Nicolae Craiu  
Mariana Pitic, Svetlana Filincova

examinând cererea de revizuire a lui Evghenii Condrea,  
în cauza civilă la cererile de chemare în judecată a lui Gheorghe Breahnă,  
Andrei Moldovanu și Vasile Garașciuc către Victor Asaftei, intervenient accesoriu  
Victor Silvestru, cu privire la declararea valabilității actului juridic, recunoașterea  
dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral,  
împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, prin  
care a fost admis recursul declarat de către Gheorghe Breahnă, Vasile Garașciuc,  
Andrei Moldovan, prin intermediul avocatului Veronica Pascal, împotriva deciziei  
Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, prin care a fost admis apelul lui Victor  
Silvestru și casată hotărârea din 04 decembrie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun.  
Chișinău de admitere a acțiunii,

### c o n s t a t ă:

La 25.07.2014, Gheorghe Breahnă s-a adresat în instanța de judecată cu cerere  
împotriva lui Mihail Asaftei, prin care a solicitat declararea valabilității actului  
juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea  
prejudiciului moral.

În motivarea cererii, a indicat că, la 16.09.2011, a încheiat cu pârâtul  
antecontractul nr. 1 la contractul de investiții în construcția imobilului din mun.  
Chișinău, or. XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lotul nr. XX. Prin  
Gheorghe Breahnă, până la data de 25.02.2012, contractul de investiții privind  
edificarea imobilului, iar reclamantul și-a asumat obligația să achite plata pentru  
apartament. Imobilul constă din apartamentul nr. XX cu suprafața de XX m<sup>2</sup>,  
amplasat în casa cu șase apartamente. Termenul de finalizare a construcției a fost  
stabilit până la data de 31.05.2012, iar prețul apartamentului a fost apreciat la suma  
de XXXX Euro.

Potrivit pct. 9.2 din antecontract, beneficiarul obține dreptul asupra  
apartamentului după finalizarea lucrărilor de construcție sau la etapa înregistrării  
construcției nefinalizate la OCT. Construcția de pe adresa menționată *supra* a fost

dată în exploatare, conform procesului-verbal de recepție finală nr. 28/14 din 13 mai 2014.

Pe parcursul lunilor ianuarie 2012-aprilie 2014, reclamantul s-a adresat verbal către pârât pentru perfectarea contractului, însă ultimul a refuzat, iar prin cererea din 06.05.2014, reclamantul a solicitat încheierea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului, însă pârâtul a refuzat semnarea acestuia, fapt confirmat prin procesul-verbal semnat de martori.

Astfel, refuzul pârâtului de a perfecta contractul de investiții îi încalcă dreptul la proprietate, dat fiind faptul că reclamantul și-i onorat obligațiile asumate prin antecontract, iar pârâtul refuză autentificarea notarială a contractului, valabilitatea acestuia poate fi recunoscută în instanța de judecată.

La 25.07.2014, reclamantul Andrei Moldovan s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva lui Mihail Asaftei, solicitând declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii, a indicat că, la 22.09.2011, a încheiat cu pârâtul antecontractul nr. 2 la contractul de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, or. XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lotul nr. XX. Prin antecontractul menționat, pârâtul și-a luat angajamentul de a încheia cu reclamantul Andrei Moldovan, până la data de 20.10.2011, contractul de investiții privitor la edificarea imobilului, iar reclamantul și-a asumat obligația să achite plata pentru apartament. Imobilul constă din apartamentul nr. XX, amplasat într-o casă cu șase apartamente, cu suprafața de XXXX m<sup>2</sup>. Termenul de finalizare a construcției era stabilit până la data de 31.05.2012, iar prețul apartamentului a fost stabilit în mărime de XXXX Euro.

În continuare reclamantul Andrei Moldovan a mai menționat că, în potrivit pct. 9.2 din antecontractul menționat, beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului după finalizarea lucrărilor de construcție sau la etapa înregistrării construcției nefinalizate la OCT. Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 28/14 din 13 mai 2014, construcția a fost dată în exploatare. Pe parcursul lunilor ianuarie 2012-aprilie 2014, el s-a adresat verbal către pârât pentru perfectarea contractului, însă ultimul a refuzat. Prin cererea adresată pârâtului la data de 06.05.2014, dânsul a solicitat încheierea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului, însă pârâtul a refuzat semnarea acestuia, fapt confirmat prin procesul-verbal semnat de martori.

În opinia reclamantului Andrei Moldovan, refuzul pârâtului de a perfecta contractul de investiții, îi încalcă dreptul la proprietate, deoarece el și-a îndeplinit obligațiile contractuale, iar pârâtul refuză autentificarea notarială a contractului, respectiv valabilitatea acestuia poate fi recunoscută în instanța de judecată.

Prin încheierea din 18 decembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, pricinile civile pornite la cererea lui Gheorghe Breahnă împotriva lui Mihail Asaftei și la cererea lui Andrei Moldovanu împotriva lui Mihail Asaftei au fost conexe într-o singură cauză, pentru a fi examinate simultan (f.d.123, Vol.I).

Prin încheierea din 10 decembrie 2014, emisă de aceeași instanță, a fost respinsă cererea lui Victor Silvestru cu privire la intervenirea în proces (f. d. 119-121, Vol. I).

Prin încheierea din 18 decembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, a fost confirmată tranzacția de împăcare, încheiată între Gheorghe

Breahnă și Andrei Moldovan cu Mihail Asaftei (f. d. 124-125, Voi. I). Încheierea respectivă a fost casată prin decizia din 17 martie 2015 a Curții de Apel Chișinău, pricina fiind restituită pentru rejudecare în fond, în alt complet de judecată.

La 29.08.2014, reclamantul Vasile Garașciuc s-a adresat în judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Asaftei, prin care a solicitat declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la data de 02.12.2011, a încheiat cu pârâtul antecontractul nr. 6 la contractul de investiții în construcția imobilului din mun. Chișinău, or. XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lotul nr. XX. Prin antecontractul menționat, pârâtul și-a luat angajamentul de a încheia cu reclamantul Vasile Garașciuc, până la data de 25.02.2012, contractul de investiții privitor la edificarea imobilului, iar reclamantul și-a asumat obligația să achite plata pentru apartament. Imobilul consta din apartament într-o casă cu 6 apartamente cu suprafața de XX m<sup>2</sup>. Termenul de finalizare a construcției a fost stabilit până la data de 31.05.2012, iar prețul apartamentului a fost stabilit în mărime de XXXX Euro.

Potrivit pct. 9.2 din antecontractul menționat, beneficiarul obține dreptul asupra apartamentului după finalizarea lucrărilor de construcție sau la etapa înregistrării construcției nefinalizate la OCT. Conform procesului-verbal de recepție finală nr. 28/14 din 13 mai 2014 construcția a fost dată în exploatare. Pe parcursul lunilor ianuarie 2012-aprilie 2014, reclamantul Vasile Garașciuc s-a adresat verbal către pârât cu cerere privitor la perfectarea contractului, însă ultimul a refuzat. Astfel, prin cererea adresată pârâtului la data de 06 mai 2014, reclamantul Vasile Garașciuc a solicitat încheierea contractului de investiții și eliberarea actului de transmitere în proprietate a apartamentului, însă pârâtul a refuzat semnarea acestuia, fapt confirmat prin procesul-verbal al martorilor.

În așa fel, refuzul pârâtului de a perfecta contractul de investiții, încalcă dreptul reclamantului la proprietate, deoarece acesta a executat obligațiile asumate prin contract, iar pârâtul refuză autentificarea notarială a contractului, valabilitatea acestuia poate fi recunoscută în instanța de judecată.

Prin încheierea din 18 decembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, a fost atras în proces, în calitate de intervenient accesoriu, Victor Silvestru.

Prin încheierea din 10 iunie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, s-a dispus conexarea pentru examinare într-o singură procedură a cauzei civile la cererea lui Gheorghe Breahnă și Andrei Moldovanu împotriva lui Mihail Asaftei privind recunoașterea valabilă a contractului de investiții și a dreptului de proprietate, cu pricina civilă la cererea lui Vasile Garașciuc împotriva lui Mihail Asaftei privind recunoașterea valabilă a contractului de investiții și a dreptului de proprietate.

Prin hotărârea din 04 decembrie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Breahnă împotriva lui Mihail Asaftei, intervenient accesoriu, Victor Silvestru, a fost admisă parțial, fiind dispusă declararea valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ încheiat între Gheorghe Breahnă și Mihail Asaftei, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Gheorghe Breahnă în privința apartamentului nr. XX din mun. Chișinău, or. XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lot. XX. În rest

acțiunea a fost respinsă. S-a încasat de la Mihail Asaftei în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 22 598, 64 de lei.

Cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Moldovanu împotriva lui Mihail Asaftei, intervenient accesoriu, Victor Silvestru, a fost admisă parțial, fiind dispusă declararea valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ încheiat între Andrei Moldovanu și Mihail Asaftei, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Andrei Moldovanu în privința apartamentului nr. XX din mun. Chișinău, or. XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lot. XX. În rest acțiunea a fost respinsă. S-a încasat de la Mihail Asaftei în beneficiul lui Andrei Moldovanu taxa de stat în mărime de 5 500 de lei, iar în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 11 448, 98 de lei.

Cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Garașciuc împotriva lui Mihail Asaftei, intervenient accesoriu Victor Silvestru, a fost admisă în parte, fiind dispusă declararea valabilității contractului de investire a capitalului privat în construcția spațiului locativ încheiat între Vasile Garașciuc și Mihail Asaftei, recunoașterea dreptului de proprietate a lui Vasile Garașciuc în privința apartamentului nr. XX, din mun. Chișinău, or. XXXX, întovărășirea Pomicolă „XXXX”, lot. XX. În rest, acțiunea a fost respinsă. S-a încasat de la Mihail Asaftei în beneficiul lui Vasile Garașciuc taxa de stat în mărime de 11 500 de lei, iar în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 11 098, 64 de lei.

Prin decizia din 25 mai 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul lui Silvestru Victor, casată hotărârea din 04 decembrie 2015 a Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunilor.

La 13 iulie 2017, Curtea de Apel Chișinău a emis o decizie suplimentară, prin care a fost admisă cererea avocatului Danu Dogotari, în interesele lui Victor Silvestru, cu privire la emiterea unei decizii suplimentare, prin care a fost dispusă încasarea din contul lui Gheorghe Breahnă, Vasile Garașciuc, Andrei Moldovan și Mihail Asaftei cheltuielile de asistență juridică în mărime de 11000 de lei și taxa de stat în mărime de 18750 de lei, iar în total 29750 de lei.

La 24.07.2017, Gheorghe Breahnă, Vasile Garașciuc, Andrei Moldovan, prin intermediul avocatului Veronica Pascal, au depus recurs împotriva deciziei din 25 mai 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au indicat că instanța de apel la judecarea cauzei a interpretat eronat prevederile art. 213 alin. (2) Cod civil și a aplicat o lege care nu trebuia aplicată.

Prin decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul, casată decizia instanței de apel și menținută hotărârea primei instanțe.

La 23 mai 2018, Evghenii Condrea a depus cerere de revizuire împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, invocând ca temei de revizuire prevederile art. 449 lit. c) Cod de procedură civilă.

În motivarea cererii de revizuire a indicat că, imobilele – obiect al litigiului în cauză, au fost sechestrate în folosul acestuia în baza titlului executoriu din 23.10.2015, privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, emis de Judecătoria Hîncești, acest sechestr fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile, astfel instanța de judecată urma să dispună atragerea lui în procesul dat. Prin urmare,

instanța a emis o hotărâre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces.

În același timp, a specificat că în raport cu momentul aflării despre existența hotărârii atacate (13.02.2018), solicită instanței constatarea depunerii cererii de revizuire în interiorul termenului legal de 3 luni.

Astfel, a solicitat admiterea cererii de revizuire, casarea hotărârii din 04.12.2015 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, cu dispunerea rejudecării cauzei în prima instanță și atragerea dânsului în proces.

La 26.07.2018, avocatul Viorel Sîrghi, în interesele lui Gheorghe Breahnă, Andrei Moldovanu și Vasile Garașciuc, a depus referință la cererea de revizuire, prin care a solicitat respingerea acesteia ca inadmisibilă.

Examinând materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră cererea de revizuire neîntemeiată și care urmează a fi respinsă ca fiind inadmisibilă din următoarele considerente.

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

În conformitate cu art. 450 lit. c) Cod de procedură civilă, cererea de revizuire se depune în termen de 3 luni din ziua în care persoana interesată a luat cunoștință de circumstanțele respective – în cazul prevăzut la art. 449 lit. c) Cod de procedură civilă.

Termenul de depunere a cererii de revizuire reprezintă intervalul de timp înăuntrul căruia poate fi exercitată calea de atac a revizuirii. Termenul dat este unul legal și imperativ.

Analizând cererea de revizuire prin prisma prevederilor legale menționate, Colegiul constată că, în speță, revizuentul nu a fost respectat termenul de depunere a cererii de revizuire, aceasta fiind depusă cu depășirea termenului prevăzut de lege. Or, prevederile art. 450 Cod de procedură civilă, condiționează posibilitatea depunerii cererii de revizuire în baza temeiului prevăzut la litera c), de 3 luni din ziua în care persoana interesată a luat cunoștință de circumstanțele sau faptele esențiale ale cauzei, care indică la existența temeiului de revizuire prevăzut de art. 449 lit. c) Cod de procedură civilă.

În interpretarea corectă a prevederii enunțate, instanța de revizuire relevă că termenul de 3 luni (art. 450 lit. c) Cod de procedură civilă) începe să curgă din momentul în care revizuentului i-a devenit cunoscută hotărârea supusă revizuirii, ori circumstanțele sau fapte esențiale ale cauzei prin care se consideră că i-au fost încălcate drepturile invocate.

Astfel, potrivit ștampilei Curții Supreme de Justiție, Secția scrisori și audiență-2, cererea de revizuire a fost depusă la 23 mai 2018.

În același timp, Colegiul constată că în cererea de revizuire, avându-se în vedere hotărârea din 04 decembrie 2015 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, menținută prin decizia din 29 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, însuși revizuentul a indicat că: „în raport cu momentul aflării despre existența hotărârii atacate (13.02.2018), solicit instanței constatarea depunerii cererii de revizuire în interiorul termenului legal de 3 luni”.

Deci, prin urmare, termenul de 3 luni de zile, ținând cont de data indicată de revizuent, a început să curgă de la 13.02.2018 și a expirat la 14.05.2018, dat fiind

faptul că data de 13.05.2018 a căzut în ziua de duminică, însă cererea de revizuire a fost depusă la 23.05.2018, adică cu întârziere de 10 zile, în așa fel, circumstanțele date indicând la faptul că cererea de revizuire a fost depusă cu depășirea termenului prevăzut de lege pentru depunerea cererii de revizuire în temeiul art. 449 lit. c) Cod de procedură civilă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție evidențiază că, o eventuală admitere a cererii de revizuire depusă în afara termenului legal ar însemna încălcarea principiului securității raporturilor juridice și a drepturilor celorlalte părți la un proces echitabil, garantate de art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Astfel, având în vedere circumstanțele determinate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că revizuirea depusă de către Evghenii Condrea urmează a fi declarată inadmisibilă.

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

d i s p u n e :

Se respinge ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Evghenii Condrea împotriva deciziei din 29 noiembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, în cauza civilă la cererile de chemare în judecată a lui Gheorghe Breahnă, Andrei Moldovanu și Vasile Garașciuc către Victor Asaftei, intervenient accesoriu Victor Silvestru, cu privire la declararea valabilității actului juridic, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și repararea prejudiciului moral.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele completului,  
Judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Svetlana Filincova