

Prima instanță: (Judecătoria Botanica, m. Chișinău) V. Buhnaci

Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) M. Anton, Gr. Dașchevici, Iu. Cotruță

Instanța de recurs: T. Vieru, V. Clevadi, O. Sternioală, M. Pitic, D. Mardari

ÎNCHEIERE

06 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Oleg Sternioală
Mariana Pitic
Nina Vascan
Dumitru Mardari

examinând cererea de revizuire depusă de Postica Ion, Postica Sergiu, Constantinov Ana, Ciobanu Marcela, Sobolev Andrei, Soboleva Snejana, reprezentați de avocatul Frumosu Nicolae,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina împotriva lui Țigănașu Ion, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și notarul public Tudos Raisa cu privire la constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenului, aplicarea efectelor nulității, recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului dobândit prin succesiune și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, prin care s-a admis recursul declarat de Valentina Reabțeva, s-a casat decizia din 26 mai 2016 a Curții de Apel Chișinău și s-a menținut hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 12 mai 2014 Reabțeva Valentina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Țigănașu Ion, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, intervenient accesoriu Consiliul municipal Chișinău cu privire la constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a menționat că, Reabțev Leonid a fost unicul frate al său, care locuia în mun. Chișinău, str. Crișana, 110, într-o casă bătrânească veche, amplasată pe terenul cu numărul cadastral XXXXX.

La 30 iulie 2010 conform deciziei Consiliului municipal Chișinău, nr. 9/3136, lui Reabțev Leonid i-a fost transmis terenul din mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu

numărul cadastral XXXXX, această circumstanță fiind inclusă și în Registrul bunurilor imobile la 22 octombrie 2010, din această dată devenind proprietar al terenului dat.

A specificat reclamanta că la 05 noiembrie 2010, pârâtul Țigănașu Ion care a acționat în interesele lui Reabțev Leonid în baza procurii din 26 ianuarie 2010, eliberată de notarul Tudos Raisa, în baza contractului de vânzare-cumpărare, a înstrăinat lui Vulpe Gheorghe terenul pentru construcții cu numărul cadastral XXXXX și suprafața totală de 0,0637 ha, situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău, la prețul de 479 000 lei lui Vulpe Gheorghe.

La 27 noiembrie 2010, Vulpe Gheorghe în calitate de vânzător a înstrăinat terenul în cauză lui Baltaga Sergiu, care ulterior l-a înstrăinat lui Cirilenco Nicolae.

De asemenea a menționat că în martie 2010, Reabțev Leonid a fost omorât din interese materiale de către Țigănașu Ion și terțe persoane, care l-au îngropat pe un câmp agricol, pe acest caz fiind intentat dosar penal, care la momentul depunerii cererii de chemare în judecată se afla pe rolul Judecătoriei Buiucani, municipiul Chișinău.

A invocat că în cadrul urmăririi penale, s-a stabilit că procura eliberată lui Țigănașu Ion de către Reabțev Leonid la 26 ianuarie 2010, autentificată de notarul Tudos Raisa, a fost falsificată de către Țigănașu Ion cu concursul notarului Tudos Raisa, acest fapt fiind constatat prin raportul de expertiză nr. 2484 din 12 decembrie 2012, întocmit de Centrul Național de Expertize Juridice, și anume că semnătura mandatarului procurii din 26 ianuarie 2010 autentificat de notarul Raisa Tudos și semnătura persoanei care a solicitat actul notarial au fost efectuate de una și aceeași persoană și anume de către Țigănașu Ion.

Astfel proprietarul terenului, Reabțev Leonid nu l-a împuternicit pe Țigănașu Ion cu dreptul de a administra și înstrăina bunul respectiv persoanelor terțe.

De asemenea, a menționat că pârâții au semnat actele juridice de înstrăinare doar cu un singur scop și anume de a transfera dreptul de proprietate în mod fictiv, neavând intenția de a crea rapoarte juridice sau acte juridice.

Totodată reclamanta Valentina Reabțeva a menționat că, la 23 noiembrie 2013 i-a fost eliberat certificatul de calitate de moștenitor legal al defunctului Reabțev Leonid.

Pe parcursul examinării cauzei, Reabțeva Valentina a depus cerere privind atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu notarul public Tudos Raisa (f.d.66-67 Vol. I).

Prin încheierea din 08 iulie 2014 a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău, a fost introdus în proces intervenientul accesoriu de partea pârâților notarul public Tudos Raisa (f.d. 69-70 Vol. I).

Reclamanta Reabțeva Valentina a solicitat:

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167 din 05 noiembrie 2010 încheiat între Țigănașu Ion ca reprezentant al lui Reabțev Leonid în calitate de vânzător pe de o parte și Vulpe Gheorghe în calitate de cumpărător pe de altă parte, cu aplicarea efectelor acesteia;

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe în calitate de vânzător pe de o parte și Baltaga Sergiu în calitate de cumpărător pe de altă parte, cu aplicarea efectelor acesteia;

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 3818 din 21 decembrie 2011 încheiat între Baltaga Sergiu în calitate de vânzător pe de o parte și

Chirilenco Nicolae în calitate de cumpărător pe de altă parte, cu aplicarea efectelor acesteia;

- recunoașterea Valentinei Reabțeva a dreptului de proprietate asupra bunului imobil aplatat pe adresa mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral XXXXX;

- încasarea din contul pîrîților în mod solidar în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate la examinarea cauzei.

Prin hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167 din 05 noiembrie 2010 încheiat între Țigănașu Ion ca reprezentant a lui Reabțev Leonid și Vulpe Gheorghe autentificat de către notarul public Roșca Veronica cu aplicarea efectelor acestora.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga și Baltaga Sergiu, autentificat de către notarul public Culava Diana, cu aplicarea efectelor acestora.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 8318 din 21 decembrie 2011 încheiat între Baltaga Sergiu, Baltaga Irina și Nicolae Chirilenco, autentificat de către notarul public Culava Diana, cu aplicarea efectelor acestora.

S-a recunoscut dreptul de proprietate prin succesiune a Valentinei Reabțeva după decesul lui Reabțev Leonid, asupra bunului imobil – terenul situat în mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral XXXXX.

S-a încasat în mod solidar de la Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga, Baltaga Segiu și Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana în beneficiul Valentinei Reabțeva suma de 25 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată legate de plata taxei de stat (f.d.225, Vol. I).

La 16 octombrie 2015 Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, reprezentați de avocatul Iosip Andrei, au depus cerere de apel împotriva hotărârii din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău (f.d. 227 Vol. I).

Prin decizia din 26 mai 2016 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de apel declarată de Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu și Baltaga Irina.

S-a casat integral hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău și s-a emis o nouă hotărâre, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina (f.d.92-93, Vol. II).

La 23 august 2016 Reabțeva Valentina, reprezentată de avocatul Nichitoi Iurie, a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 26 mai 2016 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Prin decizia din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de Reabțeva Valentina, reprezentată de avocatul Nichitoi Iurie.

S-a casat decizia din 26 mai 2016 a Curții de Apel Chișinău și s-a menținut hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău.

La 27 noiembrie 2018 Postica Ion, Postica Sergiu, Constantinov Ana, Ciobanu Marcela, Sobolev Andrei, Soboleva Snejana, reprezentați de avocatul Frumosu Nicolae, au depus cerere de revizuire împotriva deciziei din 28 decembrie 2016 a

Curții Supreme de Justiție, prin care au solicitat admiterea cererii, casarea hotărârilor judecătorești cu restituirea cauzei la rejudicare în prima instanță.

Revizuenții în motivarea cererii de revizuire au menționat că la 05 noiembrie 2010, între Țigănașu Ion care a acționat în interesele lui Reabțev Leonid, în calitate de vânzător și Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga, în calitate de cumăpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții cu numărul cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău.

Au menționat că ulterior, la 27 noiembrie 2010, Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga în calitate de vânzători, au înstrăinat terenul în cauză lui Baltaga Sergiu și Baltaga Irina, care la rândul lor, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 2011, l-au înstrăinat lui Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana.

Au relatat că Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana au inițiat construcția unui bloc locativ – casă de locuit multifamilială, cu suprafața la sol de 342,5 m.p., suprafața totală de 963 de m.p., număr de etaje S(D)+P+3E+M, și 16 apartamente, iar la 26 octombrie 2012 au înregistrat condominiul bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX.

Au specificat că Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana au încheiat contracte de investiții în construcție ce aveau ca obiect apartamentele și condominiul (care conține și cota-parte din teren), încheiate inclusiv cu revizuenții, iar prin procesul-verbal din 31 iulie 2015, a fost efectuată recepția finală a blocului locativ din str. Crișana 110 municipiul Chișinău, fiind întocmite actele de predare-primire în vederea înregistrării dreptului de proprietate.

Au invocat că urmare a dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral XXXXX în temeiul deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, Reabțeva Valentina a depus cerere cu privire la ridicarea sechestrului de pe terenul dat, aplicat prin încheierea din 10 ianuarie 2013 a Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău.

Astfel prin încheierea din 04 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a dispus ridicarea sechestrului de pe terenul cu numărul cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău, aplicat prin încheierea din 10 ianuarie 2013 a Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău.

Au menționat că ulterior, la 10 octombrie 2017, între Reabțeva Valentina în calitate de vânzător și Ballo Tatiana, Cozoveachin Gheorghe, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău.

Ulterior, la 28 august 2018 Ballo Tatiana și Cozoveachin Gheorghe au expediat Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/622 o somație cu privire la încheierea unui contract de locațiune a terenului, cu plata chiriei anuale în sumă de 260 000 lei, alternativ negocierea posibilității de înstrăinare a terenului menționat de către aceștia.

Revizuienții au invocat că decizia din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție a fost emisă fără a fi implicați în proces, fapt prin care li se afectează drepturile sale.

La 15 ianuarie 2019 Reabțeva Valentina a depus referință la cererea de revizuire depusă de Postica Ion, Postica Sergiu, Constantinov Ana, Ciobanu Marcela, Sobolev Andrei, Soboleva Snejana, prin care a solicitat respingerea cererii ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 450 lit. c) Codul 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).

Revizuenții au menționat că au aflat despre faptul că instanțele de judecată au emis o hotărâre care le-a afectat drepturile, ca urmare a recepționării la data de 28 august 2018 a somației înaintate de actualul proprietar al terenului, prin care a fost solicitată plata chiriei pentru folosirea terenului, alternativ negocierea posibilității de înstrăinare a acestuia către asociație.

Colegiul reține că la cererea de revizuire, revizuenții nu au prezentat probe care să confirme data recepționării somației respective.

Totodată prin referința depusă, Reabțeva Valentina a invocat omiterea de către revizuneți a termenului de depunere a cererii de revizuire, cu anexarea copiei adeverinței, prin care se confirmă faptul că în adresa Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/622, la data de 10 iulie 2018 a fost expediată o asemenea somație, însă care nu a fost reclamată de ultima.

La 25 ianuarie 2019, Reabțeva Valentina a depus cerere, prin care a solicitat anexarea la materialele cauzei a originalelor plicurilor, care confirmă faptul că în adresa Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/622, la data de 15 iunie 2018 și 10 iulie 2018, au fost expediate somațiile, care nu au fost reclamate.

La 05 februarie 2019, Reabțeva Valentina, reprezentată de avocatul Nichitoi Iurie, a depus referință suplimentară, prin care a solicitat respingerea cererii de revizuire la fiind inadmisibilă.

La speță, Colegiul menționează că nereclamarea somațiilor la care face referire intimata, nu poate fi considerată ca fiind aduse la cunoștința destinatarului.

Astfel în lipsa unor probe ce ar confirma recepționarea de către revizuenți a somației, cererea de revizuire se consideră depusă în termen.

Studiind cererea de revizuire în raport cu materialele cauzei, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de revizuire urmează a fi respinsă ca fiind inadmisibilă din următoarele considerente.

În conformitate cu art.453 alin.(1) lit. a) Codul 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. 449 lit. c) Codul de procedură civilă, revizuirea se declară în cazul în care instanța a emis o hotărâre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces.

Redeschiderea procesului în temeiul art. 449 lit. c) Codul de procedură civilă este condiționată de prezentarea probelor ce confirmă că la emiterea hotărârilor, instanțele de judecată s-au expus în privința unor persoane care nu au fost atrase în proces ca participanți, însă au fost lezate în drepturi.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că în cazul invocării temeiului prevăzut de art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, este important ca hotărârea a cărei revizuire se cere să fie emisă în lipsa unei persoane care nu a fost implicată în proces, iar instanța de judecată să constate că persoana care nu a fost implicată în proces este subiect al raportului litigios. În acest sens, revizuentul urmează să prezinte pobe pertinente și concludente,

iar instanța urmează să constate dacă prin hotărârea supusă revizuirii, persoanei i-au fost încălcate careva drepturi.

Din materialele cauzei rezultă că la 25 martie 2010 Reabțev Leonid a fost omorât din interese materiale de către Țigănașu Ion și terțe persoane, care l-au îngropat pe un câmp agricol.

Ulterior, Țigănașu Ion, acționând în baza unei procuri false, a obținut documentele necesare, după care la data de 05 noiembrie 2010, în calitate de vânzător și Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții cu numărul cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana, 110, mun. Chișinău (ce aparținea cu drept de proprietate lui Reabțev Leonid).

La 27 noiembrie 2010, Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga în calitate de vânzători, au înstrăinat terenul în cauză lui Baltaga Sergiu și Baltaga Irina, care la rândul lor, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 2011, l-au înstrăinat lui Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, care au inițiat construcția unui bloc locativ – casă de locuit multifamilială, cu încheierea contractelor de investiții în construcția spațiului locativ.

Astfel la 23 iunie 2013, între Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, în calitate de antreprenor și Sobolev Andrei, Carapetrova Snejana, în calitate de beneficiari, a fost încheiat contractul de investiții în construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, apartamentul nr. 9, iar la 24 mai 2016 au înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile (f.d. 214-223 Vol. II).

La 12 august 2013 între Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, în calitate de antreprenor și Postica Ion, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul de investiții în construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, apartamentul nr. 1, iar la 25 mai 2016 a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile (f.d. 224-232 Vol. II).

La 12 august 2013, între Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, în calitate de antreprenor și Constantinov Ana, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul de investiții în construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, apartamentul nr. 5, iar la 28 noiembrie 2016 a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile (f.d. 233-240 Vol. II).

La 03 iulie 2015, între Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, în calitate de antreprenor și Ciobanu Marcela, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul de investiții în construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, apartamentul nr. 13, iar la 08 aprilie 2016 a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile (f.d. 241-249 Vol. II).

La 03 septembrie 2015, între Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, în calitate de antreprenor și Postica Sergiu, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contractul de investiții în construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, apartamentul nr. 2, iar la 25 mai 2016 a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în Registrul bunurilor imobile (f.d. 250-258 Vol. II).

La 12 mai 2014, Reabțeva Valentina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Țigănașu Ion, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, intervenient accesoriu Consiliul

municipal Chișinău cu privire la constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

Prin sentința din 22 iunie 2015 a Judecătoriei Buiucani, municipiul Chișinău, Țigănașu Ion a fost recunoscut vinovat în săvârșirea infracțiunilor prevăzute de art. 42 alin. (3), 145 alin. (2) lit. a), b), i) și k), art. 361 alin. (2) lit. b) și d) și art. 196 alin. (4) Cod penal, iar pentru concurs de infracțiuni prin cumul parțial al pedepselor aplicate, i s-a stabilit pedeapsă definitivă - închisoare pe un termen de 25 de ani cu executarea pedepsei în penitenciar de tip închis.

Astfel s-a stabilit că proprietarul terenului în litigiu, Reabțev Leonid nu l-a împuternicit pe Țigănașu Ion de a înstrăina bunul imobil care îi aparținea, respectiv proprietatea lui Reabțev Leonid a fost înstrăinată de o persoană care nu era în drept de a dispune de acest bun, iar actul juridic respectiv fiind nul cu toate efectele.

Prin hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 38167 din 05 noiembrie 2010 încheiat între Țigănașu Ion ca reprezentant a lui Reabțev Leonid și Vulpe Gheorghe autentificat de către notarul public Roșca Veronica cu aplicarea efectelor acestora.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 5458 din 27 noiembrie 2010 încheiat între Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga și Baltaga Sergiu, autentificat de către notarul public Culava Diana, cu aplicarea efectelor acestora.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 8318 din 21 decembrie 2011 încheiat între Baltaga Sergiu, Baltaga Irina și Nicolae Chirilenco, autentificat de către notarul public Culava Diana, cu aplicarea efectelor acestora.

S-a recunoscut dreptul de proprietate prin succesiune a Valentinei Reabțeva după decesul lui Reabțev Leonid, asupra bunului imobil – terenul situat în mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu numărul cadastral XXXXX.

S-a încasat în mod solidar de la Ion Țigănașu, Vulpe Gheorghe și Vulpe Inga, Baltaga Segiu și Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana în beneficiul Valentinei Reabțeva suma de 25 000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată legate de plata taxei de stat (f.d.225, Vol. I).

Prin decizia din 26 mai 2016 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de apel declarată de Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu și Baltaga Irina.

S-a casat integral hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica mun. Chișinău și s-a emis o nouă hotărâre, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina.

Prin decizia din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de Valentina Reabțeva, reprezentată de avocatul Nichitoi Iurie.

S-a casat decizia din 26 mai 2016 a Curții de Apel Chișinău și s-a menținut hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău.

Deci revizuenții au invocat faptul că în urma dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral XXXXX în temeiul deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, în baza cererii depusă de Reabțeva Valentina, prin încheierea din 04 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a dispus ridicarea sechestrului de pe terenul în litigiu, aplicat prin încheierea din 10 ianuarie 2013 a Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău.

Totodată, s-a stabilit că la 10 octombrie 2017, între Reabțeva Valentina în calitate de vânzător și Ballo Tatiana, Cozoveachin Gheorghe, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău.

Ulterior, la 28 august 2018 Ballo Tatiana și Cozoveachin Gheorghe au expediat Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 55/622 o somație cu privire la încheierea unui contract de locațiune a terenului, cu plata chiriei anuale în sumă de 260 000 lei, alternativ negocierea posibilității de înstrăinare a terenului menționat de către aceștia.

Prin urmare, revizuienții au invocat că decizia din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție a fost emisă fără a fi implicați în proces, fapt prin care li se afectează drepturile sale.

Cu referire la temeiul cererii de revizuire, Colegiu menționează următoarele.

Potrivit contractelor de investiții în construcția spațiului locativ, beneficiarii participă cu investiții proprii pentru construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, iar antreprenorul organizează construcția, darea în exploatarea și transmite în proprietatea beneficiarilor apartamentele specificate în pct. 1.2 ale contractelor.

Însă, în contractele nominalizate nu se conține nici o mențiune referitor la terenul pe care urmează a fi executată construcția blocului locativ și cine este proprietarul acestuia.

Astfel reieșind din circumstanțele relatate, Colegiul constată că din conținutul contractelor de investiții în construcția spațiului locativ, rezultă incontestabil că investițiile respective se referă doar la apartamente concrete, ale blocului de locuit concret, și nu au ca obiect terenul aferent.

Or, dreptul de proprietate asupra terenului aferent blocului locativ aparține lui Ballo Tatiana și Cozoveachin Gheorghe, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Reabțeva Valentina la 10 octombrie 2017.

Deci la încheierea contractelor de investiții în construcția spațiului locativ, părțile contractante nu au făcut mențiuni referitor la terenul aferent blocului locativ, respectiv dreptul de proprietate asupra apartamentelor din blocul locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, a fost transmis fără a fi indicat și terenul aferent acestuia, fapt ce atestă că terenul a rămas în proprietatea inițială (Reabțeva Valentina), deoarece este un bun imobil care nu este accesoriu construcției, având regim juridic propriu.

Colegiul consideră neîntemeiată invocarea revizuenților cu referire la faptul că obiectul contractelor de investiții în construcția spațiului locativ, reprezintă atât apartamentele din blocul locativ, cât și condominiul acestuia.

Noțiunea de condiminiu este stabilită la art. 1 din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, care definește că condominiul constituie complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Potrivit aceluiași articol, în cazul construcțiilor date în exploatare, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu, din inițiativa proprietarilor, agențiilor teritoriale de privatizare sau

autorităților administrației publice locale. Asociația de coproprietari în condominiu se constituie după darea în exploatare a construcției.

De asemenea, art. 4 alin. (1) lit. a) al legii menționate, prevede că condominiul include o clădire, sau o parte de clădire cu intrare separată, sau câteva clădiri ce aparțin cel puțin la doi proprietari, precum și anexele la clădiri, trotuarele, drumurile și parcările auto, plantațiile multianuale și alte obiecte, ce se află pe terenul aferent în hotarele stabilite, cu excepția obiectelor din complexul energetic, telecomunicațiilor, rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, precum și a obiectivelor cu destinație strategică (adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiațiilor).

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, la încheierea contractelor de investiție, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, în calitate de antreprenori, nu au informat beneficiarii despre faptul că în privința terenului pe care urmează să fie construit blocul locativ, este aplicat sechestrul de către organul de urmărire penală încă la data de 16 ianuarie 2013, care a fost ridicat numai în anul 2017.

Mai mult ca atât, nici la data semnării actelor de recepție finală, în privința terenului nu era ridicat sechestrul, mențiunea în acest sens fiind indicată în Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, la examinarea cererii de chemare în judecată depusă de către Reabțeva Valentina, inclusiv și în instanța de recurs, revizuenții nu erau proprietari ai terenului în litigiu nici membri ai asociației în condominiu, care a fost înregistrată la 30 ianuarie 2017 (f.d. 259 verso, Vol. II), după pronunțarea deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție.

Astfel fiind, Colegiul consideră ca fiind neîntemeiate pretențiile revizuenților precum că terenul pe care este amplasat blocul locativ în temeiul contractelor de investiții, se include în condominiu ca bun accesoriu a blocului locativ construit în beneficiul proprietarilor apartamentelor, membri ai Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/622.

Prin urmare nu pot fi reținute argumentele revizuienților precum că odată cu semnarea contractelor de investiții în construcția spațiului locativ, au devenit și proprietari ai terenului.

Deci Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că revizuenții nu au prezentat probe pertinente și concludente ce ar confirma existența temeiului prevăzut de art. 449 lit. c) Codul de procedură civilă – faptul că prin decizia instanței de recurs, revizuirea căreia se solicită, au fost lezate careva drepturi ale acestora.

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 când 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 hotărârilor judecătorești cere că 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. 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 când este necesară, datorită unor circumstanțe esențiale și convingătoare (cazul Roșca contra Moldovei).

Din considerentele menționate și având în vedere că motivele invocate de revizuenți nu corespund prevederilor art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge cererea de revizuire depusă de Postica Ion, Postica Sergiu, Constantinov Ana, Ciobanu Marcela, Sobolev Andrei, Soboleva Snejana, reprezentați de avocatul Frumosu Nicolae 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 lărgit al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se respinge ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Postica Ion, Postica Sergiu, Constantinov Ana, Ciobanu Marcela, Sobolev Andrei, Soboleva Snejana, reprezentați de avocatul Frumosu Nicolae, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Reabțeva Valentina împotriva lui Țigănașu Ion, Vulpe Gheorghe, Vulpe Inga, Baltaga Sergiu, Baltaga Irina, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și notarul public Tudos Raisa cu privire la constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenului, aplicarea efectelor nulității, recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului dobândit prin succesiune și încasarea cheltuielilor de judecată.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Oleg Sternioală

Mariana Pitic

Nina Vascan

Dumitru Mardari