

Dosarul nr. 2rh-97/19

prima instanță: Judecătoria Strășeni (jud.: M. Gavriliță)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud.: N. Cernat, A. Pahopol, A. Gavrilița)
instanța de recurs: Curtea Supremă de Justiție (jud: N. Clima, S. Novac, T. Vieru,
Gh. Nicolaev, I. Corolevschi)

ÎNCHEIERE

25 septembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Nina Vascan
Dumitru Mardari
Victor Burduh

examinând cererea de revizuire declarată de către Constantinov Ion, Întreprinderea Individuală „Gheorghe – Botnaru” și Societatea Comercială „Viovig - Trans” Societatea cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-Com” împotriva Primăriei satului Lozova raionul Strășeni, intervenientul accesoriu, Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, Botnari Vasile și Lozovanu Nicolae, cu privire la declararea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent și repunerea în termenul de înregistrare a contractului;

la cererea de chemare în judecată depusă de către Nicolae Nicolaescu, în calitate de intervenient principal, împotriva S.R.L. „Malion-Com”, intervenienții accesorii, Primăria satului Lozova, raionul Strășeni, Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent,

la cererea de chemare în judecată reconvențională avansată de către Nicolae Nicolaescu împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Malion-Com”, intervenienții accesorii, Primăria satului Lozova raionul Strășeni și Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, cu privire la anularea deciziei și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Malion-Com” împotriva lui Vasile Pahomi și Nicolae Nicolaescu, cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a fântâniei arteziene și recunoașterea dreptului de proprietate asupra fântâniei arteziene,

la cererea de chemare în judecată avansată de către Nicolae Nicolaescu împotriva Consiliului comunal Lozova, raionul Strășeni, intervenienții accesorii, Primăria satului Lozova, raionul Strășeni, Societatea cu Răspundere Limitată „Malion-

Com”, cu privire la anularea deciziei și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

la cererea de chemare în judecată formulată de către Nicolae Nicolaescu împotriva Primăriei satului Lozova raionul Strășeni, intervenientul accesoriu, Ion Mamaligă, cu privire la anularea contractului de arendă a terenului aferent frigidului, împotriva hotărârii din 11 martie 2011 a Judecătoriei Strășeni, menținută prin decizia din 3 septembrie 2013 a Curții de Apel Chișinău și, după caz, decizia din 29 ianuarie 2014 a Curții Supreme de Justiție,

c o n s t a t ă :

La 14 noiembrie 2007, S.R.L. „Malion-Com” a depus la Judecătoria Economică o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei satului Lozova raionul Strășeni, intervenientul accesoriu, Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, cu privire la declararea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului și repunerea în termenul de înregistrare a contractului.

Circumstanțele de fapt, prezentate de societatea reclamantă, pot fi rezumate după cum urmează.

La 16 august 2004, S.R.L. „Malion-Com” a încheiat cu Primăria comunei Lozova raionul Strășeni contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafața totală de 1,4918 ha, cu nr. cadastral XXXXXX, situat pe str. Ion Creangă, 1, comuna Lozova, raionul Strășeni, cu prețul de cumpărare conform borderoului de calcul 7019 de lei. Contractul a fost întocmit în baza deciziei Primăriei comunei Lozova, raionul Strășeni nr. 17.3. 2 din 16 iulie 2004.

Prin contractul dat, Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni a vândut S.R.L. „Malion-Com” un teren aferent, iar ultimul a achitat prețul convenit.

Societatea reclamantă a precizat că nu a respectat forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și nu l-a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni în termenul stabilit, deoarece nu a cunoscut că acest act juridic civil urmează a fi perfectat în formă autentică fiind încrezută că dacă contractul este semnat de către ambele părți este perfect valabil. De altfel, obligațiunile contractuale sunt respectare de ambele părți și nu există nici un litigiu în privința terenului. Mai mult, societatea reclamantă își onorează cu bună-credință toate obligațiunile contractuale, achită impozitele, întreține bunul în stare bună.

Pentru aceste motive, S.R.L. „Malion-Com” a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 16 august 2004 și repunerea în termenul de înregistrare a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

Prin hotărârea din 5 decembrie 2007 a Judecătoriei Economice de Circumscripție, acțiunea S.R.L. „Malion-Com” a fost admisă. În acest sens, instanța de judecată: a recunoscut drept valabil contractul de vânzare-cumpărare din 16 august 2004 încheiat între Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com” a terenului aferent cu suprafața de 1,4918 ha, situat în or. Strășeni, comuna Lozova, str. Ion Creangă, 1; a repus în termen pentru înregistrare conform legislației a contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 2004 și a obligat Organul Cadastral Teritorial Strășeni de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate

asupra terenului aferent situat în or. Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, 1, cu suprafața de 1,4918 ha după S.R.L. „Malion-Com” (vol. I, f. d. 30 – 31).

La 26 februarie 2008, Nicolae Nicolaescu a depus cerere de revizuire împotriva hotărârii sus-menționate.

Prin încheierea din 29 mai 2008 a Judecătorei Economice de Circumscripție, cererea de revizuire pre-citată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată (vol. I, f. d. 81).

La 25 iunie 2008, Nicolae Nicolaescu a atacat cu recurs încheierea din 29 mai 2008 a Judecătorei Economice de Circumscripție.

Prin decizia din 9 septembrie 2008 a Curții de Apel Economice, recursul declarat de Nicolae Nicolaescu s-a admis, încheierea de mai sus s-a casat, iar cererea de revizuire s-a admis. Prin urmare, instanța de revizuire a casat hotărârea din 5 decembrie 2007 a Judecătorei Economice de Circumscripție și a restituire cauza civilă spre rejudecare în prima instanță (vol. I; f. d. 104 – 105).

În argumentarea opiniei juridice, Curtea de Apel Economică a precizat că prima instanță a examinat litigiul fără a atrage în procesul judiciar pe Nicolae Nicolaescu, care este proprietarul fântânii arteziene situată pe terenul aferent asupra căruia se solicită înregistrarea dreptului de proprietate.

Veaceslav Munteanu, reprezentantul prin procură al lui Nicolae Nicolaescu, a depus cerere cu privire la antrenarea în proces a lui Nicolae Nicolaescu în calitate de intervenient accesoriu (vol. I, f. d. 108).

Prin referința depusă de Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni, autoritatea publică locală a recunoscut că a considerat necesar de a vinde terenul în speță și rămâne obligată să-și execute decizia (vol. I, f. d. 109).

Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru”, a precizat că obiectul litigiului (fântâna arteziană) nu este pasibil de înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. Or, aceasta nu se încadrează în nici unul dintre bunurile imobile specificate în art. 4 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile. Mai mult, oficiul a cerut examinarea cauzei în lipsă (vol. I, f. d. 122).

La 23 ianuarie 2009, Nicolae Nicolaescu, în calitate de intervenient principal, a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Malion-Com”, intervenienții accesorii, Primăria satului Lozova, raionul Strășeni, Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 15 august 2004.

În motivarea acțiunii, Nicolae Nicolaescu a indicat că, la 10 martie 2004, a încheiat cu Gospodăria Țărănească „Pahomi Vasile” contractul de vânzare - cumpărare a fântânii arteziene cu prețul de 16 000 de lei. Fântâna în cauză este amplasată pe terenul aferent obiect al contractului de vânzare-cumpărare a terenului din 5 august 2004 încheiat între Primăria satului Lozova, raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com”. Astfel, el s-a adresat Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare din 10 martie 2004, însă i-a fost refuzat pe motiv că fântânile arteziene nu constituie obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Intervenientul principal a considerat că actul juridic civil încheiat între Primăria satului Lozova, raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com” este nul, deoarece a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni tardiv și că la încheierea acestuia nu a fost respectată forma contractului.

Din aceste considerente, Nicolae Nicolaescu a cerut admiterea intervenției lui în procesul judiciar și recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 15 august 2005 încheiat între Primăria satului Lozova raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com” (vol. I, f. d. 113 – 115).

Prin încheierea din 3 iunie 2009 a Judecătoriei Economice de Circumscripție, Nicolae Nicolaescu a fost introdus în proces în calitate de intervenient principal (vol. I, f. d. 129).

La aceeași dată, cauza civilă supusă judecării a fost strămutată spre judecare, după competență, la Judecătoria or. Strășeni (vol. I, f. d. 131).

Între timp, într-un alt proces paralel, la 25 martie 2008, S.R.L. „Malion-Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vasile Pahomi și Nicolae Nicolaescu, cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a fântânii arteziene.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat următoarele circumstanțe de fapt.

La 10 martie 2004, Vasile Pahomi și Nicolae Nicolaescu au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a fântânei arteziene nr. 2695, situată în satul Lozova, raionul Strășeni. În baza acestui contract, fântâna a fost vândută lui Nicolae Nicolaescu cu prețul de 16 000 de lei.

În opinia S.R.L. „Malion-Com”, contractul sus-menționat este unul nul, deoarece Vasile Pahomi nu este proprietarul fântânei și nu avea dreptul să o înstrăineze. Fântâna arteziană aparține lor în baza contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 16 august 2004, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, cu nr. cadastral XXXXXX. Totodată, fântâna este amplasată pe terenul aflat în proprietatea lor și constituie un bun accesoriu, iar bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal.

În plus, contractul de vânzare-cumpărare a fântânei arteziene nu este încheiat în formă stabilită de lege, nu este încheiat în formă scrisă, nu este autentificat notarial și nici nu este înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial.

Suplimentar, societatea reclamantă a indicat că contractul de vânzare - cumpărare a fântânei arteziene este un act juridic afectat de eroare considerabilă, deoarece Vasile Pahomi nu avea dreptul de a vinde fântâna, care nu i-a fost transmisă în proprietate în mod legal. În esență, fântâna este un bun accesoriu strict necesar activității frigiderului.

Prin urmare, S.R.L. „Malion-Com” a solicitat declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a fântânei arteziene nr. 2695 din 10 martie 2004 ca afectat de eroare considerabilă și recunoașterea dreptului de proprietate asupra fântânii în litigiul în temeiul art. 329 alin. (1) din Codul civil (vol. II, f. d. 67 – 68).

La 24 aprilie 2008, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de către Veaceslav Munteanu, a depus acțiune reconvențională împotriva S.R.L. „Malion-Com”, intervenienții accesorii, Primăria satului Lozova, raionul Strășeni, și Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni, cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 15 august 2004 încheiat între Primăria satului Lozova, raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com”.

Într-o altă cauză conexă, la 27 februarie 2009, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de Veaceslav Munteanu, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului

sătesc Lozova, raionul Strășeni, intervenienți accesorii, Primăria satului Lozova, raionul Strășeni, S.R.L. „Malion-Com”, cu privire la anularea deciziei și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, în iulie 2004, Consiliul sătesc Lozova a emis decizia prin care a vândut S.R.L. „Malion-Com” terenul aferent cu o suprafață de 1,4918 ha situat în satul Lozova, str. I. Creangă, 1, raionul Strășeni. Așadar, la 26 august 2004, S.R.L. „Malion-Com” a încheiat cu Primăria satului Lozova, raionul Strășeni contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent.

Reclamantul a pretins că decizia Consiliului sătesc Lozova, raionul Strășeni este una ilegală, deoarece Nicolae Nicolaescu deține cu drept de proprietate fântâna arteziană amplasată pe acest teren și astfel urma să-i fie cerut acordul la vinderea terenului dat. Însă un atare acord lipsește, iar contractul contestat nu a fost înregistrat la organul cadastral în termenul și în modul prevăzut de lege. Prin urmare, în opinia acestuia, contractul respectiv încalcă prevederile Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului care stabilește că toate contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial. Circumstanțele pre-citate atrage sancțiunea nulității.

Din considerentele date, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de Veaceslav Munteanu, a cerut anularea deciziei Consiliului sătesc Lozova, raionul Strășeni din iulie 2004 și declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 2004.

La 23 martie 2009, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de Veaceslav Munteanu, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei satului Lozova, raionul Strășeni, intervenientul accesoriu, Ion Mamaligă, cu privire la anularea contractului de arendă a terenului aferent frigiderului.

În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantului a susținut că, la 5 martie 2009, a expediat Primăriei comunei Lozova o cerere privind accesul și furnizarea informațiilor privitor la prezentarea copiilor contractelor de arendă încheiate între Primăria satului Lozova, raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com” pentru perioada 2002-2009, copiilor deciziilor în baza cărora au fost încheiate contractele de arendă și copiilor actului de decontare.

La 5 martie 2009, Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni a comunicat că, la 10 mai 2007, a semnat cu S.R.L. „Malion-Com” un contract de arendă a terenului aferent frigiderului. Copia acestui contract nu a fost furnizată, dar a fost semnat în temeiul deciziei Primăriei satului Lozova nr. 40.2 din 4 mai 2007. În esență, reclamantul a considerat că contractul de arendă a terenului aferent frigiderului din 10 mai 2007 urmează a fi declarat nul, deoarece este un contract simulat și atrage nulitatea acestuia.

Prin urmare, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de Veaceslav Munteanu, a cerut anularea contractului de arendă a terenului aferent frigiderului încheiat la 10 mai 2007 între Primăria comunei Lozova și Ion Mamaligă (vol. II, f. d. 2, partea III).

Prin încheierea din 23 martie 2009, Judecătoria Strășeni a reluat procesul după suspendarea lui și a atras pe Vasile Botnari și Nicolae Lozovanu, în calitate de intervenienți accesorii. Acestea persoane au fost introduse în cauza civilă, întrucât ei împreună cu S.R.L. „Malion-Com” sunt coproprietari ai imobilului aflat în litigiu, existând posibilitatea ca drepturile sau interesele lor să fie influențate (vol. II, f. d.

104B – 104C).

La 5 octombrie 2009 și 10 decembrie 2010, acțiunile menționate mai sus, și anume, formulate de către Nicolae Nicolaescu și S.R.L. „Malion-Com”, au fost conexe într-un singur proces judiciar (vol. I, f. d. 145; vol. II, f. d. 125).

La 4 noiembrie 2010, Judecătoria Strășeni a respins demersul avansat de către Nicolae Nicolaescu referitor la atragerea în proces a Agenției „Apele Moldovei”, în calitate de intervenient accesoriu, ca fiind neîntemeiat. De altfel, instanța de judecată a considerat că drepturile sau obligațiile agenției respective nu sunt atinse de pretenția cu privire la declararea nulității a contractului de vânzare – cumpărare a fântâniei arteziene situate pe terenul aferent în litigiu (vol. II, f. d. 49, partea III).

Prin hotărârea din 11 martie 2011 a Judecătoriei Strășeni, s-a statuat recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 2004 încheiat între Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni și S.R.L. „Malion-Com” a terenului aferent frigidului cu S-1,4918 ha, situat în raionul Strășeni, comuna Lozova.

În același timp, instanța de judecată a recunoscut dreptul de proprietate al S.R.L. „Malion-Com” asupra fântâniei arteziene nr. 2695 situată pe terenul aferent frigidului cu S-1,4918 ha, situat în raionul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, nr. 1 și a obligat Organul Cadastral Teritorial Strășeni de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate după S.R.L. „Malion-Com” asupra bunului a terenului aferent, raionul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, 1, cu suprafața de 1,4918 ha.

De asemenea, s-a repus în termenul de prescripție S.R.L. „Malion-Com” privitor la cererea de recunoaștere a contractului de vânzare - cumpărare a fântâniei arteziene nr.2695 nul și s-a recunoscut nul contractul din 6 martie 2004 de vânzare-cumpărare a fântâniei arteziene nr. 2695 dintre Gospodăria Țărănească „Pahomi Vasile Gheorghe” ca vânzător și Nicolaescu Nicolae ca cumpărător.

În același context, instanța de judecată a recunoscut nul contractul de arendă nr. 9 din 10 mai 2007 conform căruia Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni a transmis, iar Mămăliga Ion Vasile a primit în arendă pe termen de trei ani terenul aferent frigidului cu S-1,4918 ha, situat în raionul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, nr. 1.

Mai mult, instanța de judecată a respins capătul de cerere avansat de către Nicolae Nicolaescu ce vizează abrogarea deciziei nr.17.3.2. din 16 iulie 2004 a Consiliului comunal Lozova privind vânzarea către societatea cu răspundere limitată „Malion-Com” a terenului aferent frigidului cu S-1, 4918 ha, situat în r-nul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, nr. 1. Într-un final, s-a anulat măsura de asigurare a acțiunii prin interdicția de înstrăinare a terenului aferent frigidului cu S-1,4918 ha, situat în raionul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă,1, impus prin încheierea din 25 aprilie 2008 (vol. III, f. d. 34 – 44).

Împotriva acestui act judecătoresc, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de avocatul Pascari Roman a declarat apel. În apărare, S.R.L. „Malion-Com” și Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni nu au formulat o referință, însă, în cadrul ședinței judiciare, intimații au solicitat respingerea cererii de apel (vol. III, f. d. 96 – 97).

În decizia din 18 octombrie 2012, Curtea de Apel Chișinău a admis apelul declarat de către Nicolae Nicolaescu, a casat integral hotărârea primei instanțe și a

emis o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea avansată de către S.R.L. „Malion-Com”, ca fiind neîntemeiată.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel a admis integral cerințele înaintate de către Nicolae Nicolaescu. Prin urmare, s-a anulat decizia Consiliului comunei Lozova, raionul Strășeni din 16 iulie 2004 conform căreia S.R.L. „Malion-Com” i-a vândut terenul aferent și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 16 august 2004 semnat de S.R.L. „Malion-Com” și Primăria com. Lozova, raionul Lazova (vol. III, f. d. 99 – 105).

La 16 ianuarie 2013, S.R.L. „Malion-Com”, Botnari Vasile, Botnari Gheorghe și Botnari Gheorghe a depus recurs împotriva deciziei sus-menționate.

Prin decizia din 17 aprilie 2013 a Curții Supreme de Justiție, recursul pre-citat a fost admis integral și decizia instanței de apel a fost casată cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată (vol. III, f. d. 142 – 152).

La rejudecarea cauzei, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 3 septembrie 2013, a respins apelul formulat de către Nicolae Nicolaescu și a menținut hotărârea din 11 martie 2011 a Judecătoriei Strășeni (vol. III, f. d. 179 – 194).

La 18 noiembrie 2013, Nicolae Nicolaescu, reprezentat de către avocatul Roman Pascari, a declarat recurs împotriva deciziei sus-citate și hotărârii din 11 septembrie 2011 a Judecătoriei Strășeni și a solicitat casarea acestora.

Prin decizia din 29 ianuarie 2014, Curtea Supremă de Justiție a respins cererea de recurs menționată mai sus și a menținut decizia instanței de apel și a hotărârii primei instanțe (vol. III, f. d. 236 – 249).

Referitor la procesul de luare a acestei soluții, instanța de recurs a confirmat situația de fapt constatată de prima instanță și instanța de apel în baza circumstanțelor expuse de participanții în cererile de chemare în judecată și referințe.

În drept, instanța de recurs a considerat relevante art. 220, art. 315 alin. (1), art. 753 alin. (1) din Codul civil; art. 1 alin. (2), art. 5 lit. a) din Legea contenciosului administrativ nr. 793 din 10 februarie 2000; art. 18 alin. (2) lit. x) din Legea nr. 123-XV din 18 martie 2003 și art. 4, 9 din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997.

Reieșind din raționamentele evocate, Colegiul de control judiciar a constatat că Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23 octombrie 1996 nu a fost încălcat de părțile implicate în proces. Pe de o parte, materialele cauzei cuprind cererea de transmitere în proprietate a terenului, planul cadastral, procesul-verbal de stabilire a hotarelor, borderoul de calcul și alte acte ce confirmă legalitatea actelor contestate. Pe de altă parte, cumpărătorului, în persoana S.R.L. „Malion-Com”, are statut de cumpărător de bună-credință și lui nu-i pot fi imputate devierile invocate de recurent de la prevederile legale. Or, de la momentul încheierii contractului și până în prezent, societatea intimată deține în proprietate acest teren își onorează cu bună-credință toate obligațiunile caracteristice.

Cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare – cumpărare a terenului aferent frigiderei și anularea deciziei Consiliului comunei Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004, instanța de recurs a stabilit că fântâna arteziană niciodată nu s-a aflat în proprietatea pârâtului Vasile Pahomi ori a Gospodăriei Țărănești „Pahomi Vasile”. De fapt, contractul de vânzare - cumpărare a fântânei arteziene a fost încheiat în baza unor

acte false, ceea ce denotă nulitatea absolută a acestuia. Așadar, Vasile Pahomi nu a fost proprietarul acestui bun. În mod corespunzător, Nicolae Nicolăescu, nefiind proprietar legal al fântânii arteziene, nu este subiectul cu drept de sesizare în contenciosul administrativ a deciziei nr. 17.3.2. din 16 iulie 2004 și, respectiv, a actelor subsecvente.

Prin urmare, în măsura în care s-a demonstrat că actele care au servit temei de transmitere a dreptului de proprietate a terenului aferent nu lezează nici într-un mod drepturile și interesele lui Nicolae Nicolaescu, instanțele de judecată au stabilit temeinic și legal că nu există motive de fapt și de drept pentru a declara nule actele sus-menționate. Mai mult, instanțele de judecată ierarhic inferioare au apreciat just că decizia Consiliului comunei Lozova nr. 17.3.2 din 16 iulie 2004 nu contravine prevederilor art. 18 alin. (2) lit. x) din Legea nr. 123-XV din 18 martie 2003 și nici prevederilor art. 4 și 9 din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997.

În definitiv, Colegiul judiciar a reținut că instanțele ierarhic inferioare au transmis, în mod legal, fântâna cu drept de proprietate S.R.L. „Malion-Com”, cât timp din informațiile organelor cadastrale (vol. I, f. d. 122, vol. II, f. d. 62) rezultă că fântâna arteziană nu este un bun imobil, dar este un bun accesoriu la frigider.

La 12 iulie 2019, Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au depus cerere de revizuire împotriva hotărârii din 11 martie 2011 a Judecătoria Strășeni, solicitând casarea parțială a acesteia cu rejudecarea cauzei. În special, ei au cerut respingerea următoarelor capete de cerere: recunoașterea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 2004; recunoașterea dreptului de proprietate al S.R.L. „Malion-Com” asupra fântânii arteziene și obligarea Organului Cadastral Teritorial Strășeni de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate după S.R.L. „Malion-Com” asupra bunului a terenului aferent, raionul Strășeni, com. Lozova, str. Ion Creangă, 1, cu suprafața de 1,4918 ha.

În motivarea ilegalității hotărârii contestate, revizuenții au afirmat că sunt proprietari distincți ai unor încăperi nelocative (frigider), amplasate pe terenul cu destinație construcție, în sat. Lozova, raionul Strășeni, cu suprafața totală de 1,4918 ha și cu nr. cadastral XXXXXX. La fel, potrivit certificatelor din 17 iunie 2019 cu privire la datele din Registrul bunurilor imobile, S.R.L. „Malion-Com” a devenit proprietar a unor părți egale din frigider (construcția), situat pe terenul cu nr. cadastral XXXXXX.

Astfel, în opinia lor, prin hotărârea supusă revizurii sunt drepturile lor de a dobândi în proprietate terenul aferent frigiderului corespunzător cotei de proprietate în frigider. Or, modul de dobândire a acestui bun imobil a fost contrar punctului 6 și 8 din Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea – cumpărarea terenurilor aferent din 23 octombrie 1996. De fapt, la momentul emiterii deciziei nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, S.R.L. „Malion-Com” nu era proprietarul construcției (obiectului privatizat) cu nr. cadastral 8022300.163.01. Prin urmare, cererea de chemare în judecată avansată de societatea intimată urma a fi respinsă în cadrul ședinței Consiliului local Lozova din 16 iulie 2004.

În astfel de circumstanțe, revizuenții au încadrat argumentele lor la art. 447 lit. b) din Codul de procedură civilă.

La 26 iulie 2019, Judecătoria Strășeni, sediul Central a expediat cererea de revizuire după competență la Curtea Supremă de Justiție (vol. IV, f. d. 76 – 79).

La 15 august 2019, cererea de revizuire supusă examinării a fost înregistrată la grefa Curții Supreme de Justiție. Considerente suplimentare nu au fost prezentate de revizuenți.

La 9 septembrie 2019, S.R.L. „Malion-Com” a avansat o referință, cu propunerea de a respinge, ca inadmisibilă cererea pusă în discuție. În general, societatea intimată a precizat că Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au devenit proprietari ai terenurilor la 15 noiembrie 2013 și, după caz, la 21 decembrie 2005. Vânzarea terenului aferent a avut loc la 16 august 2004. Așadar, la data vânzării bunului, revizuenții nu aveau în proprietate imobile pe aceste teren.

Totodată, S.R.L. „Malion-Com” a sugerat că Î.I. „Gheorghe – Botnaru” a participat la examinarea pe fond a cauzei.

În final, societatea intimată a susținut că cererea de revizuire este depusă tardiv. Iar, trimerile revizuenților la decizia din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a anulat definitiv decizia Consiliului comunei Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, sunt pripite. Or, acest act judecătoresc a fost contestat la Curtea Supreme de Justiție, care a fixat examinarea recursului pe fond la 16 octombrie 2019.

Intimații Primăria sat. Lozova, raionul Strășeni și Serviciul Cadastral Teritorial Strășeni, nu au depus referință.

În corespundere cu art. 452 alin. (1¹) din Codul de procedură civilă, revizuirea s-a examinat fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul judiciar a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de revizuire au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței controlul actelor judecătorești contestate. Mai mult, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, Auza Vilho Eskelinen și alții vs Finlanda, 19 aprilie 2007, parag. 72 – 75, Eriksson vs Suedia, 12 aprilie 2012, parag. 66, 72, Pönkä vs Estonia, 8 noiembrie 2016, parag. 33 – 34).

Verificând hotărârea supusă revizuirii, menținută prin deciziile Curții de Apel Chișinău și Curții Supreme de Justiție, în raport de criticile formulate și în limitele temeiurilor de drept invocate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de revizuire este inadmisibilă, pentru motivele ce succed.

În corespundere cu art. 453 al. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, după ce examinează cererea de revizuire, instanța emite o încheiere de respingere a cererii de revizuire ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 446 din Codul de procedură civilă, pot fi supuse revizuirii hotărârile, ordonanțele, încheierile și deciziile irevocabile ale tuturor instanțelor judecătorești, în condițiile prezentului capitol.

Structura logico – juridică a articolului 451 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede condițiile de formă și conținut a unei cereri de revizuire potrivit cărora aceasta se depune în scris, iar revizuenții Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. sunt obligați să încadreze argumentele în temeiurile specificate expres și exhaustiv în articolul 449, anexând probele ce le confirmă. Totodată, alineatul 4 din articolul citat nu admite depunerea repetată a unei asemenea

cereri, care este întemeiată pe aceleași temeuri. În mod corespunzător, în cazul nerespectării acestor condiții se impune inadmisibilitatea cererii.

Prin urmare, instanța de judecată își propune să verifice respectarea acestor prescripții legale pentru autorizarea unei asemenea cereri introduse pe o cale de atac de retractare, care sunt mult mai stricte decât cerințele instituite de legislator pentru o cale de atac ordinară.

Luând în considerare cele menționate, instanța de judecată constată că cererea de revizuire a fost depusă doar împotriva hotărârii din 11 martie 2011 a Judecătorei Strășeni. Totuși, acest act judecătoresc a fost verificat pe fond și menținut, fără modificări, prin decizia din 3 septembrie 2013 a Curții de Apel Chișinău și, după caz, decizia din 29 ianuarie 2014 a Curții Supreme de Justiție. Perspectiva evocată coroborată cu art. 448 alin. (2) din Codul de procedură civilă permite de a observa că revizuirea se consideră declarată contra tuturor actelor pre-citate, chiar dacă revizuenții nu au formulat expres o atare solicitare. Totodată, la prima vedere, revizuenții sunt subiecții abilitați cu dreptul de a revizui o hotărâre judecătorească în conformitate cu articolul 447 lit. b) din Codul de procedură civilă. În aceeași ordine, Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au indicat temeiul prevăzut la art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, Colegiul judiciar constată că revizuentul a îndeplinit condițiile de formă cerute la articolele 446 și 451 alin. (1) din Codul de procedură civilă, iar fondul cererii nu a fost judecat anterior de către o instanță de judecată, fiind necesar de purces la analiza argumentelor inserate în aceasta.

Instanța de judecată subliniază că dreptul la judecarea, într-un mod echitabil, de către „un tribunal”, așa cum este garantat de articolul 6 parag. 1 din Convenția europeană pentru drepturile omului, trebuie interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, declară preeminența dreptului o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante. Unul din aspectele fundamentale ale preeminenței dreptului este principiul securității raporturilor juridice, care cere, inter alia, ca atunci când instanțele judecătorești dau o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor să nu mai poată fi pusă în discuție (a se vedea *Brumărescu vs România* (Marea Cameră), 28 octombrie 1999, parag. 61; *Roșca vs Moldova*, 22 martie 2005, parag. 24).

La acest capitol, instanța de recurs notează că, în jurisprudența sa consecventă, Curtea Europeană a constatat în mod frecvent încălcări ale articolului 6 parag. 1 din Convenție, în special, în cauzele care ridicau probleme cu privire la încălcarea principiului indicat supra (a se vedea *Popov vs Moldova* (nr.2), 6 decembrie 2005, parag. 52 – 58; „*Oferta Plus*” S.R.L. vs Moldova, 19 decembrie 2006, parag. 104-107 și 112-115; *Melnic vs Moldova*, 14 noiembrie 2006, par. 38 - 44; *Istrate vs Moldova*, 13 iunie 2006, par. 46 – 61, *Lipcan vs Moldova*, 17 decembrie 2013, parag. 17 – 21, *Brantom International S.R.L. și alții vs Moldova*, 10 februarie 2015, parag. 30 – 32; „*Electronservice-Nord*” S.A. vs Moldova, 2 iulie 2019, parag. 26).

În cazul de față, 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 motiv

de reexaminare. O derogare de la acest principiu este justificată doar atunci când este necesară, pe motivul unor circumstanțe esențiale și convingătoare (a se vedea cauzele Roșca, citată mai sus, parag. 25 sau „Oferta - Plus” S.R.L., citată mai sus, parag. 98).

Conjunctura prezentată mai sus impune, în prealabil, obligația instanței de revizuire de a verifica termenele de depunere a cererii de revizuire în acord cu art. 450 din Codul de procedură civilă (a se vedea „Oferta Plus” S.R.L. vs Moldova, ibidem, parag. 109, Eugenia și Doina Duca vs Moldova, 3 martie 2009, parag. 41, Lipcan vs Moldova, ibidem, parag. 17).

Astfel, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reiterează că, în speță, revizuenții și-au întemeiat cererea pe articolul 449 lit. c) din Codul de procedură civilă.

Conform articolului 449 lit. c) din 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.

În conformitate cu articolul 450 lit. c) din 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).

La acest capitol, instanța de judecată notează că Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au invocat drept circumstanță nouă considerentele hotărârii judecătorești nr. 3-102/2018 din 15 noiembrie 2018 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central, menținută prin decizia definitivă din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău. În special, aceștia au precizat că, prin hotărârea respectivă, a fost anulată decizia Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2, care a stat la baza hotărârii judecătorești a cărei revizuire a fost cerută.

S.R.L. „Malion-Com” a pretins că Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au cunoscut, din 15 noiembrie 2013 și, după caz, 21 decembrie 2005, despre existența deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004. Mai mult, ei au depus cerere de chemare în judecată de anulare a acestui act administrativ la 20 iulie 2018. Așadar, cererea de revizuire este depusă cu încălcarea art. 450 lit. c) din Codul de procedură civilă.

În aceste condiții, instanța de revizuire subliniază că scopul revizuenților este de a nu admite recunoașterea valabilă a contractului de vânzare – cumpărare din 16 august 2004 a terenului aferent cu suprafața totală de 1,4918 ha, situat pe str. Ion Creangă, 1, comuna Lozova, raionul Strășeni. Încheierea contractului menționat a fost posibilă datorită deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004. Astfel, în măsura în care decizia nr. 17/3.2 a fost anulată definitiv prin decizia din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, instanța de judecată consideră că revizuenții pot pretinde o speranță legitimă pentru a contesta valabilitatea contractului din 16 august 2004 (vol. IV, f. d. 45 – 52). În mod corespunzător, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge opinia prezentată de către S.R.L. „Malion-Com”, cât timp caracterul ilegal al deciziei Consiliului comunal Lozova nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004 constituie motivul principal și decisiv pentru pornirea prezentei proceduri de revizuire. Prin urmare, Colegiul judiciar învederează că termenul urmează a fi calculat de la comunicarea deciziei integrale din 17 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Potrivit paginii web „Portalul instanțelor naționale de judecată”, hotărârea citată a fost publicată la 22 mai 2019. Totuși cererea de revizuire nu conține vreun aviz de recepție sau un alt înscris care ar demonstra momentul recepționării actului pus în discuție. Colegiul judiciar reține că, la 12 iulie 2019, revizuirea a fost depusă greșit la Judecătoria Strășeni, sediul Central. Ulterior, în baza încheierii din 26 iulie 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central, cererea a fost înregistrată la Curtea Supremă de Justiție la 15 august 2019. În orice caz, această omisiune a revizuenților nu influențează concluzia finală.

Drept consecință, instanța de revizuire constată că cererea dedusă judecății a fost declarată în termenul prevăzut mai sus.

Cu privire la fondul cererii de revizuire, Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au pretins că hotărârea irevocabilă din 11 martie 2011 a Judecătoriei Strășeni lezează drepturile lor de a dobândi în proprietate terenul aferent frigiderului corespunzător cotei de coproprietate în frigider.

În apărare, S.R.L. „Malion-Com” a precizat Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. au devenit proprietari ai terenurilor la 15 noiembrie 2013 și, după caz, la 21 decembrie 2005. Pe când, vânzarea terenului aferent a avut loc la 16 august 2004. Așadar, la data vânzării bunului, revizuenții nu aveau în proprietate imobile pe aceste teren.

Colegiul judiciar notează că, pentru a constata temeiul prevăzut de art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, revizuenții trebuie să prezinte probe pertinente și admisibile că hotărârea supusă revizuirii lezează drepturile sau interesele lor legitime.

Colegiul lărgit va opera exclusiv cu faptele stabilite definitiv și irevocabil prin decizia supusă revizuirii din 29 ianuarie 2014 a Curții Supreme de Justiție.

Potrivit acestui act judecătoresc, S.R.L. „Malion-Com” a devenit proprietar a unei părți din frigiderul amplasat în com. Lozova, str. Ion Creangă, nr. 1, raionul Strășeni (vol. I, f. d. 7-11).

Consiliului comunal Lozova, prin decizia nr. 17/3.2 din 16 iulie 2004, a decis să vândă terenul aferent frigider cu suprafața totală de 1,4918 ha, cu nr. cadastral XXXXXX, situat pe str. Ion Creangă, 1, comuna Lozova, raionul Strășeni. Prețul stabilit a fost de 7 019 lei (vol. I, f. d. 21).

În baza acestei decizii, la 16 august 2004, S.R.L. „Malion-Com” a încheiat cu Primăria comunei Lozova, raionul Strășeni contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent pre-citat. Cu toate acestea, S.R.L. „Malion-Com” nu a înregistrat contractul în modul prevăzut de lege (vol. III, f. d. 40).

La 11 ianuarie 2006, revizuentul S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. și-a înscris dreptul de proprietate asupra unei încăperi nelocative (frigider), cu nr. cadastral XXXXXX.01.001, situat pe str. neidentificată nr. 1, comuna Lozova, raionul Strășeni. Administrator al societății comerciale este Botnari Vasile (vol. IV, f. d. 64).

La 14 noiembrie 2007, S.R.L. „Malion-Com” a depus cerere de chemare în judecată pentru a recunoaște valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 2004. De altfel, potrivit ședințelor judiciare, reprezentanții Primăriei Lozova au recunoscut acțiunea înaintată (vol. I, f. d. 27, 65). Prin hotărârea din 5 decembrie 2007, Judecătoria economică de circumscripția or. Chișinău a admis acțiunea (vol. I, f. d.

39). În atare condiții, societatea intimată a înregistrat dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXXX la 17 ianuarie 2008 (vol. IV, f. d. 62).

Ulterior, după admiterea revizuirii hotărârii din 5 decembrie 2007, în procesul judiciar a fost introdus Botnari Vasile, administratorul societății revizuite S.C. „Viovig - Trans” S.R.L., în calitate de intervenient accesoriu. Acesta a cunoscut despre intentarea procesului civil și a participat personal la ședința de judecată din 16 decembrie 2010 (vol. III, f. d. 6 – 7). Astfel, în cadrul acesteia, avocatul Pascari Roman, reprezentantul lui Nicolaescu Nicolae, a susținut nulitatea contractului de vânzare – cumpărare din 16 august 2014. În special, avocatul a invocat că actul juridic contestat a fost încheiat cu încălcarea punctelor 6 – 8 din că Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează și întreprinderilor private, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23 octombrie 1996. Botnari Vasile nu a intervenit și nu a livrat propriul punct de vedere asupra acestor afirmații (vol. III, f. d. 20 – 21).

În această ordine de idei, Judecătoria Strășeni, prin hotărârea din 11 martie 2011, a admis acțiunea formulată de către S.R.L. „Malion-Com”. Mai târziu, la 3 septembrie 2013, Curtea de Apel Chișinău a respins apelul formulat de către Nicolaescu Nicolae și a menținut hotărârea menționată supra.

La 18 noiembrie 2013, revizuentul Constantinov Ion a obținut dreptul de proprietate asupra încăperii nelocative (frigider), cu nr. cadastral XXXXXX.01.003, situat pe str. neidentificată nr. 1, comuna Lozova, raionul Strășeni (vol. IV, f. d. 73).

La 29 ianuarie 2014, Curtea Supremă de Justiție a decis definitiv și irevocabil să respingă recursul declarat de către Nicolaescu Nicolae și să mențină actele judecătorești de mai sus.

La 6 iunie 2014, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” a înscris dreptul de proprietate în privința încăperii (frigider), cu nr. cadastral XXXXXX.01.002, situat pe str. neidentificată nr. 1, comuna Lozova, raionul Strășeni (vol. IV, f. d. 74).

Instanța de revizuire amintește că revizuenții consideră că le-a fost încălcat dreptul de proprietate în privința terenului cu nr. cadastral XXXXXX. Ei au invocat Regulamentul sus-citat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.562 din 23 octombrie 1996. Conform punctului 2, Regulamentul evocat stabilește condițiile și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor proprietate publică aferente, inclusiv a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private, atribuite în calitate de cotă valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor și legumelor), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale.

Punctul 8 din Regulament prevede că, în cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor privatizate într-o construcție aparține mai multor proprietari și fiecare proprietar aparte îndeplinește toate prevederile prezentului Regulament pentru a fi calificat drept Cumpărător, dreptul de a cumpăra terenul aferent îl au toți proprietarii în comun. Dacă amplasarea încăperilor privatizate într-o încăpăre permite separarea de sine stătătoare a sectoarelor de teren aferente, atunci, după separare în modul stabilit, proprietarii încăperilor privatizate pot cumpăra sectoarele de teren respective.

Interpretând cele indicate supra, instanța de revizuire învederează că Regulamentul oferă dreptul proprietarilor al unor încăperi frigorifice de a procura

terenul aferent conform cotei-părți. În acest caz, Guvernul a stabilit 2 reguli de bază. În primul caz, solicitantul trebuie să dețină dreptul de proprietate asupra unui imobil aflat pe sau în apropiere de terenul aferent. În al doilea caz, acesta trebuie să îndeplinească toată cerințele Regulamentului pentru a putea fi numit „cumpărător” stipulate în punctul 7. Așadar, dacă revizuenții întrunesc aceste exigențe cumulativ și demonstrează că le-a fost încălcat dreptul de a cumpăra cotă-parte din terenul aferent, aceștia pot pretinde, în mod temeinic, că hotărârile supuse revizuirii lezează interesele lor legale.

Procedând astfel, Colegiul lărgit constată că procedura de vânzare – cumpărare a terenului aferent frigiderului a început la 16 iulie 2004, atunci când Consiliul comunal Lozova a decis să vândă terenul aferent. Respectiv, S.R.L. „Malion-Com” a cumpărat bunul imobil la 16 august 2004.

Instanța de judecată notează că intervalul de timp, care cade sub incidența Regulamentului de mai sus, cuprinde 16 iulie 2004 – 16 august 2004. Această circumstanță a fost recunoscută de către revizuenți, întrucât ei însăși au invocat în susținerea revizuirii prevederile Regulamentului dat. Astfel, în această perioadă, revizuenții urmau să fie proprietari ai obiectului privatizat în modul stabilit sau proprietarii obiectului privat în acord cu punctul 7 al Regulamentului. În pofida acestei reguli, Colegiul lărgit observă că revizuenții S.C. „Viovig - Trans” S.R.L., Constantinov Ion și Î.I. „Gheorghe – Botnaru” au obținut dreptul de proprietate asupra încăperilor (frigider) la 11 ianuarie 2006, 18 noiembrie 2013 și, după caz, 6 iunie 2014.

În astfel de circumstanțe, instanța de judecată subliniază că esența litigiului inițiat de către S.R.L. „Malion-Com” rezidă în recunoașterea valabilității contractului de vânzare – cumpărare din 16 august 2004. Deci, prin decizia din 29 ianuarie 2014, Curtea Supremă de Justiție a observat că S.R.L. „Malion-Com”, cumpărătorul terenului aferent, are statut de cumpărător de bună-credință și lui nu-i pot fi imputate devierile de la prevederile legale. Or, de la momentul încheierii contractului și până în prezent, societatea deține în proprietate acest teren își onorează cu bună-credință toate obligațiunile caracteristice. Mai mult, din materialele dosarului rezultă că prevederile Regulamentului nu au fost încălcate, fiind anexate la actele cauzei: cererea de transmitere în proprietate a terenului, planul cadastral, procesul-verbal de stabilire a hotarelor, borderoul de calcul, și alte acte ce confirmă legalitatea actelor contestate. Pe cale de consecință, instanțele de judecată au verificat corectitudinea procedurii de vânzare a imobilului cu nr. cadastral XXXXXX și au pus în balanță dreptul de proprietate al S.R.L. „Malion-Com” cu interesele publice și cele private.

Cu alte cuvinte, Curtea Supremă de Justiție, prin decizia din 29 ianuarie 2014, nu a emis o hotărâre cu privire la drepturile revizuenților și nu avea, în mod rezonabil, să cunoască despre noii proprietari ai încăperilor (frigidere), care au procurat imobile pe parcursul procesului judiciar.

Mai mult, instanța de revizuire notează că Botnari Vasile, administratorul revizuentului S.C. „Viovig - Trans” S.R.L., a participat la examinarea cauzei și a fost conștient despre pretinsele încălcări. De fapt, el a asistat la ședința judiciară în cadrul căreia reprezentantul lui Nicolaescu Nicolae a invocat nerespectarea Regulamentului din speță. În orice caz, acesta nu a afirmat, la momentul judecării cauzei, că S.C.

„Viovig - Trans” S.R.L. nu a fost implicat în litigiu, iar ulterior nu și-a manifestat interesul de a contesta hotărârea judecătorească din 11 septembrie 2011.

Pe baza celor prezentate, Colegiul de control judiciar subliniază că, în perioada 16 iulie 2004 – 16 august 2004, revizuenții nu corespundeau primei cerințe stipulate în punctul 8 din Regulament. În special, ei nu dețineau cu drept de proprietate vreo încăpere pe terenul aferent cu nr. cadastral XXXXXX. Conjunctură stabilită face inutilă examinarea situației dacă aceștia îndeplineau a doua condiție.

Prin urmare, instanța de revizuire consideră că cererea de revizuire, formulată de Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L., conține caracteristicile „unui apel camuflat” al cărui scop a fost să obțină mai mult o nouă examinare a cauzei civile decât o veritabilă procedură de revizuire, așa cum este prevăzut la articolele 449 - 453 din Codul de procedură civilă. Cererea de revizuire nu dezvoltă erori judiciare sau omisiuni a justiției evidente, fiind asigurat un echilibru echitabil între interesele părților implicate în litigiul judiciar și nevoia de a asigura eficiența sistemului judiciar. Interesele justiției nu impun redeschiderea procedurilor judiciare.

În consecință, instanța de judecată reține că argumentele susținute de revizuenți nu întrunesc nicio condiție de la articolul 449 lit. c) din Codul de procedură civilă, iar, în atare situație, nu există temeiuri legale de a admite cererea de revizuire.

Având în vedere circumstanțele determinate *supra*, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide că revizuirea depusă de Constantinov Ion, Î.I. „Gheorghe – Botnaru” și S.C. „Viovig - Trans” S.R.L. urmează a fi declarată inadmisibilă.

În conformitate cu art. 270, art. 453 alin. (1) lit. a) din 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 declarată de către Constantinov Ion, Întreprinderea Individuală „Gheorghe – Botnaru” și Societatea Comercială „Viovig - Trans” Societatea cu Răspundere Limitată.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
Judecător

Tatiana Vieru

Judecători

Maria Ghervas

Nina Vascan

Dumitru Mardari

Victor Burduh