

Dosarul nr.2rh-28/20

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. Clevadî, O. Sternioală, M. Pitic, D. Mardari

ÎNCHEIERE

26 februarie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari

examinând cererea de revizuire depusă de Efrosi Nicoleta și Chirilenco Nicolae, 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 nr. cadastral XXXXX.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău, nr. 9/3136 din 30 iulie 2010, lui Reabțev Leonid i-a fost transmis terenul din mun. Chișinău, str. Crișana, 110, cu nr. cadastral XXXXX, înregistrată 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 nr. 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 nr. 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 nr. 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 rejudecare în prima instanță.

Prin încheierea din 06 februarie 2019 a Curții Supreme de Justiție, s-a respins 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 (f.d. 30-39 Vol. II).

La 28 ianuarie 2020, Efrosi Nicoleta și Chirilenco Nicolae, 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 rejudecare 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 nr. 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 nr. 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 Efrosi Nicoleta și anume la data de 12 august 2012 a fost încheiat contractul de investiții, obiectul contractului fiind apartamentul nr. 8 din str. Crișana 110 municipiul Chișinău, cu suprafața de 40,9 m.p., condominiu 2,72 %.

Ulterior, prin procesul-verbal din 31 iulie 2015, a fost efectuată recepția finală a blocului locativ din str. Crișana 110 municipiul Chișinău de către Efrosi

Nicoleta, iar la 25 aprilie 2016 a fost întocmit actul de predare-primire în vederea înregistrării dreptului de proprietate.

Au invocat că urmare a dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. 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 nr. cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău, aplicat prin încheierea din 10 ianuarie 2013 a Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău.

Au menționat 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 nr. cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău, iar ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului litigios, Ballo Tatiana și Cozoveachin Gheorghe au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu cu privire la încasarea sumei de 110 000 euro cu titlu de restituire a îmbogățirii, încasarea sumei de 411 188,41 de lei cu titlu de prejudiciu material și încasarea sumei de 100 000 lei cu titlu de prejudiciu moral.

Efrosi Nicoleta a depus cererea de revizuire, invocând drept temei prevederile art. 449 lit. c) din Codul de procedură civilă – instanța a emis o hotărâre cu privire la drepturile persoanelor care nu au fost implicate în proces.

La fel, Efrosi Nicoleta a reiterat că în temeiul contractului de investiții a apartamentului din blocul locativ situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău, este îndreptățită la dobândirea proprietății asupra apartamentului, precum și a condominiului, în temeiul art. 6 alin. (3) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30 martie 2000, care prevede că bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe.

Deci revizuenta a invocat că urmare a executării corespunzătoare de către părți a contractelor de investiții, în temeiul art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile, a dobândit atât dreptul de proprietate asupra apartamentului, cât și proprietatea unei cote-părți din condominiul blocului, implicit proprietatea unei cote-părți din terenul aferent construcției.

Mai mult ca atât, prin cererea de chemare în judecată înaintată de către actualii proprietari ai imobilului, Chirilenco Nicolae este impus la obligații pecuniare considerabile, prin solicitarea de plată pentru folosința terenului, pentru care Efrosi Nicoleta a achitat prețul necesar obținerii unei cote-părți din dreptul de proprietate.

Prin urmare, în opinia revizuintei, decizia instanței de recurs din 28 decembrie 2016 afectează dreptul de proprietate al părții neantrenate în proces.

Totodată, revizuenta Efrosi Nicoleta a menționat că a aflat despre încălcarea dreptului său la data de 26 ianuarie 2020, urmare a unei scrisori din partea administratorului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr/ 55/622.

De asemenea, revizuentul Chirilenco Nicolae a depus cererea de revizuire în temeiul art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă - au devenit cunoscute circumstanțe sau fapte esențiale ale cauzei care nu au putut fi cunoscute.

În motivarea cererii de revizuire, a menționat că la data de 03 aprilie 2019 a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cozoveachin Gheorghe, Ballo Tatiana și Reabțeva Valentina cu privire la anularea Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 17 august 2010 (actul juridic în temeiul căruia Reabțev Leonid a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului din str. Crișana 10 municipiul Chișinău), anularea contractului de vânzare-cumpărare din 10 octombrie 2017 a bunului imobil și rectificarea înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile.

Iar, în cadrul examinării cauzei menționate în prima instanță, în ședința de judecată din 29 octombrie 2019, a fost prezentat răspunsul parvenit de la notarul public Glușcenco Ghenadie, din care rezultă că după decesul lui Reabțev Leonid la 26 martie 2010, nu a fost eliberat certificat de moștenitor.

Or, instanța de recurs a admis pretenția Valentinei Reabțeva privind recunoașterea ca fiind proprietar prin succesiune a terenului litigios anume din considerentul că este succesorul legal al lui Reabțev Leonid, calitate ce se atestă doar prin certificatul de moștenitor, însă un asemenea certificat nu există.

Prin urmare, lipsa certificatului de moștenitor al Valentinei Reabțeva constituie o circumstanță esențială a cauzei, care duce la decăderea calității de succesor legal al Valentinei Reabțeva față de Reabțev Leonid.

Deci revizuentul a invocat că instanțele de judecată au comis o eroare judiciară esențială, prin faptul că au recunoscut dreptul de proprietate prin succesiune asupra unui bun în lipsa certificatului de moștenitor, unicul act care certifică calitatea de succesor al unei persoane.

Revizuentul Chirilenco Nicolae a specificat de asemenea, că a aflat despre inexistența certificatului de moștenitor legal la data de 29 octombrie 2019, prin urmare fiind respectat termenul de înaintare a cererii de revizuire.

La 18 februarie 2020, în adresa intimațiilor a fost expediată copia cererii de revizuire, fiind recepționată de către Țigănașu Ion, notarul public Tudos Raisa, Baltaga Sergiu și Baltaga Irina la data de 20 februarie 2020 (f.d. 84-87 Vol. III).

În ceea ce privește plicurile expediate în adresa lui Gheorghe Vulpe și Inga Vulpe, acestea au fost restituite cu mențiunea ”necunoscut” (f.d. 88-89 Vol. III).

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).

Revizuenta Efrosi Nicoleta a menționat că a aflat despre faptul că instanțele de judecată au emis o hotărâre care i-a afectat drepturile, ca urmare a recepționării la data de 26 ianuarie 2020 a unei scrisori din partea administratorului Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/622.

Colegiul reține că la cererea de revizuire, revizuenta a prezentat copia scrisorii respective, astfel cererea de revizuire depusă de Efrosi Nicoleta se consideră depusă în termen.

Studiind cererea de revizuire depusă de Efrosi Nicoleta 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 nr. 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.

Totodată, 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 nr. 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.

La caz, revizuenta Efrosi Nicoleta a invocat că în urma dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX în temeiul deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, 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 nr. cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău, iar ca urmare a dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului litigios, Ballo Tatiana și Cozoveachin Gheorghe au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu cu privire la încasarea sumei de 110 000 euro cu titlu de restituire a îmbogățirii, încasarea sumei de 411 188,41 de lei cu titlu de prejudiciu material și încasarea sumei de 100 000 lei cu titlu de prejudiciu moral.

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

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

Conform contractului de investiții în construcția spațiului locativ încheiat între Chirilenco Nicolae, Chirilenco Diana, reprezentați de Mangîr Vadim și

Efrosi Nicoleta la 12 august 2013, beneficiarul participă cu investiții proprii pentru construcția spațiului locativ din mun. Chișinău, str. Crișana 110, iar antreprenorul organizează construcția, darea în exploatare și transmite în proprietatea beneficiarului apartamentul specificat în pct. 1.2 ale contractelor.

Însă, în contractul nominalizat 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 contractului de investiții în construcția spațiului locativ, rezultă incontestabil că investiția respectivă se referă doar la apartamentul concret, al blocului de locuit concret, și nu are 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 contractului 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.

Totodată, Colegiul consideră neîntemeiat argumentul revizuintei cu referire la faptul că obiectul contractului de investiții în construcția spațiului locativ, reprezintă atât apartamentul 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.

Norma menționată prevede că, 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 condiminiu 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 parcarile 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 constată că, la încheierea contractului de investiție, Chirilenco Nicolae și Chirilenco Diana, în calitate de antreprenori, nu au informat beneficiarul 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 actului 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, revizuenta nu era membru a asociației în condominiu, care a fost înregistrată numai la 30 ianuarie 2017 (f.d. 259 verso, Vol. II), după pronunțarea deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție.

Având în vedere cele menționate, Colegiul consideră ca fiind neîntemeiat argumentul revizuintei cu referire la faptul că terenul pe care este amplasat blocul locativ în temeiul contractului 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 poate fi reținut argumentul precum că odată cu semnarea contractului de investiții în construcția spațiului locativ, a devenit și proprietara terenului.

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

Totodată, referitor la cererea de revizuire depusă de Chirilenco Nicolae, Colegiul reține următoarele.

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

Din textul cererii de revizuire depusă de Chirilenco Nicolae la 28 ianuarie 2020, se constată că revizuentul a solicitat revizuirea deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, iar drept temei de revizuire a invocat art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă – au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuentului.

Astfel la caz, Colegiul reține că drept temei de declarare a cererii de revizuire, Chirilenco Nicolae a invocat că instanța de recurs a admis pretenția Valentinei Reabțeva privind recunoașterea ca fiind proprietar prin succesiune a terenului litigios anume din considerentul că este succesorul legal al lui Reabțev Leonid, calitate ce se atestă doar prin certificatul de moștenitor, însă un asemenea certificat nu există.

Revizuentul a specificat că despre inexistența certificatului de moștenitor legal a aflat din răspunsul parvenit de la notarul Glușcenco Ghenadie, prezentat în cadrul unui alt litigiu la data de 29 octombrie 2019.

Prin urmare, în opinia revizuentului, lipsa certificatului de moștenitor al Valentinei Reabțeva constituie o circumstanță esențială a cauzei, care duce la decăderea calității de succesori legal al Valentinei Reabțeva față de Reabțev Leonid.

Deci revizuentul a invocat că instanțele de judecată au comis o eroare judiciară esențială, prin faptul că au recunoscut dreptul de proprietate prin succesiune asupra unui bun în lipsa certificatului de moștenitor, unicul act care certifică calitatea de succesori al unei persoane.

La caz, Colegiul reține prevederile art. 320 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), conform căroara dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

S-a stabilit că prin hotărârea din 09 octombrie 2015 a Judecătorei Botanica, municipiul Chișinău, a fost recunoscut dreptul de proprietate prin succesiune a Valentinei Reabțeva după decesul lui Reabțev Leonid, asupra bunului imobil - terenul cu nr. cadastral XXXXX, situat pe str. Crișana 110 municipiul Chișinău.

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 Judecătorei 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).

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 Judecătorei Botanica, municipiul Chișinău.

Deci, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că în speță, avînd în vedere recunoașterea dreptului de proprietate al Valentinei Reabțeva în temeiul unei hotărâri judecătorești, prin prisma art. 320 din Codul civil, nu era necesară eliberarea certificatului de moștenitor legal.

Totodată, verificînd circumstanțele expuse în cererea de revizuire depusă de Chirilenco Nicolae, prin prisma prevederilor art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul reține că, în speță, argumentele nu se încadrează în rigorile normei de drept enunțate, deoarece revizuentul a anexat răspunsul eliberat de notarul Glușcenco Ghenadie și care a fost prezentat în cadrul ședinței de judecată din 29 octombrie 2019 într-o altă cauză, fără a aduce probe care ar indica la circumstanțele noi descoperite, așa după cum prevede dispoziția art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă.

Mai mult, pentru a invoca acest temei de revizuire este necesar ca revizuentul să probeze că nu a știut anterior pronunțării deciziei a cărei revizuire se cere despre aceste circumstanțe sau fapte și nici nu a avut posibilitatea de a le cunoaște, în caz contrar ele nu pot servi ca temei de revizuire.

Totodată, drept condiție esențială de redeschidere a procesului pe acest temei este ca circumstanțele să fi existat obiectiv până la data pronunțării deciziei a cărei revizuire se solicită, ele urmînd a fi diferențiate de faptele noi apărute după pronunțarea deciziei.

Or, după cum s-a constatat, răspunsul eliberat de notarul Glușcenco Ghenadie la care face referire revizuentul, este datat cu 27 iulie 2019 (f.d. 59 Vol. III), adică după emiterea deciziei din 28 decembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție și prin urmare, prin prisma art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă, acesta nu poate fi considerat drept circumstanță nouă.

Avînd în vedere cele menționate, Colegiul consideră că nu este posibilă derogarea de la principiul securității raporturilor juridice, or circumstanța invocată de revizuent nu este de așa natură încât să afecteze legalitatea deciziei a cărei revizuire se cere și, în special nu lezează temeinicia soluției date de instanța de recurs.

Această situație indică la caracterul declarativ al cererii de revizuire, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a revizuirii.

În contextul dat, urmează a se preciza că admiterea cererii de revizuire ar contravine și principiului securității raporturilor juridice, care presupune respectul față de principiul lucrului judecat și ar constitui o violare a art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

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

Principiul caracterului irevocabil al hotărîrilor judecătorești cere că nici o parte să nu aibă dreptul să solicite revizuirea unei hotărîri irevocabile și obligatorii doar cu scopul de a obține o reexaminare și o nouă determinare a cauzei. Competența instanțelor ierarhic superioare de revizuire trebuie exercitată pentru a corecta erorile judiciare și omisiunile justiției, dar nu pentru a efectua o nouă examinare. Revizuirea nu trebuie considerată un apel camuflat, iar simpla existență a două opinii diferite cu privire la aceiași chestiune nu este un temei de reexaminare. O derogare de la acest principiu este justificată doar atunci cînd este necesară, datorită unor circumstanțe esențiale și convingătoare (cazul *Roșca contra Moldovei*).

Din considerentele menționate și avînd în vedere că motivele invocate de Efrosi Nicoleta și Chirilenco Nicolae nu corespund prevederilor art. 449 lit. c) și b) 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 Efrosi Nicoleta și Chirilenco Nicolae, reprezentați de avocatul Frumosu Nicolae ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 269-270, 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 depusă de Efrosi Nicoleta și Chirilenco Nicolae, 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

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari