

## DECIZIE

01 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Silvestru Petru și Silvestru Viorica,  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Nepotu Victor și Nepotu Oxana împotriva lui Silvestru Petru și Silvestru Viorica cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate și a contractului de ipotecă,

și la cererea reconvențională depusă de către Silvestru Petru și Silvestru Viorica împotriva lui Nepotu Victor și Nepotu Oxana, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă, încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a penalității și evacuarea fără acordarea altui spațiu locativ, împotriva încheierii din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Silvestru Petru și Silvestru Viorica împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 22 august 2014, Nepotu Victor și Nepotu Oxana au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Silvestru Petru și Silvestru Viorica, concretizată la 15 mai 2015, cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate și a contractului de ipotecă.

La 28 noiembrie 2014, Silvestru Petru și Silvestru Viorica au depus cerere reconvențională împotriva lui Nepotu Victor și Nepotu Oxana cu privire la exercitarea silită a dreptului de ipotecă și evacuarea forțată din imobil.

Prin încheierea protocolară din 30 iulie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost atras în proces OCT Chișinău în calitate de intervenient accesoriu.

La 17 iulie 2017, Silvestru Petru și Silvestru Viorica au depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale, solicitând transmiterea silită în posesiunea și administrarea creditorilor ipotecari Silvestru Petru și Silvestru Viorica a bunului imobil din str. XXXXXXXXXX, 53, mun. Chișinău, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral XXXXXXXXXX și construcție

(casă de locuit individuală) - lit. A, A2 , A3 , a, a2 , cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m.p., cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX.01 pentru comercializarea de sine stătătoare în vederea stingerii datoriilor acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare în rate din 19 iulie 2013 și, anume, 84 000 de euro, cu titlu de restanță la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, 4 989,60 de euro, cu titlu de penalități contractuale și 42 104,71 de euro, cu titlu de dobândă de întârziere, iar în total suma de 131 094,31 de euro; evacuarea forțată a reclamanților din imobilul respectiv fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea de la reclamanți a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5 000 de lei și a taxei de stat în sumă de 7 833 de lei.

La 23 februarie 2018, Silvestru Petru și Silvestru Viorica au depus cerere reconvențională majorată și concretizată, solicitând încasarea silită și în mod solidar de la reclamanți a sumei datoriei acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 și, anume 84 000 de euro, cu titlu de restanță la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, 4 989,60 de euro, cu titlu de penalități contractuale și 60381,04 euro, cu titlu de dobândă de întârziere, iar în total a sumei de 149 370,64 de euro, inclusiv și din contul bunului ipotecat: deposedarea silită a reclamanților, cu transmiterea în posesiunea și administrarea creditorilor ipotecari Silvestru Petru și Silvestru Viorica a bunului imobil ipotecat și, anume, imobilul din str. XXXXXXXXXXXX, 53, mun. Chișinău, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral XXXXXXXXXXXX și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A2 , A3 , a, a2 , cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m.p., cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX.01 pentru comercializarea de sine stătătoare în vederea stingerii datoriilor acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013; evacuarea forțată a reclamanților, cât și a altor persoane din imobilul respectiv, fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea în mod solidar de la reclamanți a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5 000 de lei și a taxei de stat achitată la momentul depunerii cererii reconvenționale.

La 16 iunie 2018, Silvestru Petru și Silvestru Viorica au mai depus o cerere reconvențională concretizată, în final solicitând încasarea silită și în mod solidar de la reclamanți a sumei datoriei acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 și, anume 84 000 de euro, cu titlu de restanță la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, 4 989,60 de euro, cu titlu de penalități contractuale și 64 768,60 de euro, cu titlu de dobândă de întârziere, iar în total a sumei de 153758,20 de euro, inclusiv și din contul bunului ipotecat; deposedarea silită a reclamanților, cu transmiterea în posesiunea și administrarea creditorilor ipotecari Silvestru Petru și Silvestru Viorica a bunului imobil ipotecat și, anume, imobilul din str. XXXXXXXXXXXX, 53, mun. Chișinău, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral XXXXXXXXXXXX și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A2, A3, a, a2 , cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m.p., cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX.01 pentru comercializarea de sine stătătoare în vederea stingerii datoriilor acumulate în baza contractului de vânzare - cumpărare în rate din 19 iulie 2013, evacuarea forțată a reclamanților și a altor persoane din imobilul respectiv, fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea în mod solidar de la reclamanți a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5 000 de lei și a taxei de stat achitată la momentul depunerii cererii reconvenționale.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul lui Nepotu Victor și al Oxanei Nepotu, avocatul Bosfi Ion, a solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013, autentificat de notarul public Durnescu Tatiana și a contractului de ipotecă din 19 iulie 2013, autentificat de notarul public Durnescu Tatiana, cu extinderea rezoluțiunii asupra tuturor prestațiilor efectuate din momentul semnării contractelor enunțate și încasarea în mod solidar de la pârâți a sumei de 1 000 de euro, a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 8 000 de lei.

Prin hotărârea din 01 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea depusă de către Nepotu Victor și Nepotu Oxana, au fost rezoluționate contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 și contractul de ipotecă din 19 iulie 2013, încheiate între Nepotu Victor, Nepotu Oxana și Silvestru Petru, Silvestru Viorica, cu aducerea părților la poziția inițială, după cum urmează: Silvestru Petru și Silvestru Viorica urmează să restituie lui Nepotu Victor și Nepotu Oxana suma de 1 000 de euro, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din data executării, cu titlu de rată achitată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2013, cu radierea înscrierii după Nepotu Victor și Nepotu Oxana, precum și a înscrierii ipotecii din Registrul bunurilor imobile, asupra imobilelor identificate în baza numerelor cadastrale XXXXXXXXXX și XXXXXXXXXX.01, situate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXXX, 53 și cu înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilelor sus indicate după Silvestru Petru și Silvestru Viorica. A fost încasată în mod solidar de la Silvestru Petru și Silvestru Viorica în beneficiul lui Nepotu Victor și Nepotu Oxana suma de 751,27 de lei, cu titlu de taxă de stat. În rest acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. A fost respinsă acțiunea reconvențională depusă de către Silvestru Petru și Silvestru Viorica ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Silvestru Petru și Silvestru Viorica, reprezentați de către avocatul Dogotari Danu și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Prin încheierea din 07 aprilie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Silvestru Petru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Silvestru Petru, avocatul Dogotari Danu, s-a considerat inadmisibil.

La 07 iulie 2021, Silvestru Petru și Silvestru Viorica au depus o cerere de revizuire asupra deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea revizuirii, casarea deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea în continuare a cauzei spre examinare de către instanța de apel, în temeiul art. 453 alin. (4) din Codul de procedură civilă.

Prin încheierea din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Silvestru Petru și Silvestru Viorica împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

La 26 octombrie 2021, Silvestru Petru și Silvestru Viorica au declarat recurs împotriva încheierii din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului au invocat că soluția instanței de apel este neîntemeiată, dat fiind faptul că recurenții au indicat în cererea lor de revizuire circumstanțele care le-au devenit cunoscute după examinarea cauzei și consideră că aceste circumstanțe pot influența soluția instanței.

Astfel, au solicitat admiterea recursului, casarea încheierii din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu rejudecarea cererii de revizuire și casarea deciziei instanței de apel.

Studiind materialele dosarului în raport cu cele invocate în recurs și prevederile legale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Silvestru Petru și Silvestru Viorica urmează a fi respins din următoarele motive.

În conformitate cu art. 425 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Potrivit materialelor cauzei, încheierea contestată cu recurs a fost pronunțată de Curtea de Apel Chișinău la 23 septembrie 2021, fiind expediată pentru cunoștință recurenților la 11 octombrie 2021 (f.d. 182, 183), iar în cererea de recurs recurenții au indicat că au recepționat-o în aceeași zi. Astfel, ținând cont de faptul că cererea de recurs a fost înregistrată la 26 octombrie 2021, Colegiul consideră că aceasta a fost depusă în termen.

În conformitate cu art. 427 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

În conformitate cu art. 428 din Codul de procedură civilă, decizia instanței de recurs, emisă după examinarea recursului împotriva încheierii, rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se plasează pe pagina web a instanței la data emiterii. Copia deciziei se remite părților în termen de 5 zile de la data emiterii.

În speță, se constată că, prin încheierea din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respinsă ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de Silvestru Petru și Silvestru Viorica împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău. În motivarea soluției, Curtea de Apel Chișinău a indicat că cererea de revizuire este formulată în lipsa temeiurilor legale prevăzute pentru exercitarea căii de atac – revizuirea, dat fiind faptul că circumstanțele invocate de către revizuenți nu pot constitui temei de revizuire.

În conformitate cu art. 449 din Codul de procedură civilă, revizuirea se declară în cazul în care:

a) s-a constatat, prin sentință penală irevocabilă, comiterea unei infracțiuni în legătură cu pricina care se judecă;

b) au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuientului, dacă acesta dovedește că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii;

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

e) s-a anulat ori s-a modificat hotărârea, sentința sau decizia instanței judecătorești care au servit drept temei pentru emiterea hotărârii sau deciziei a căror revizuire se cere;

e<sup>1</sup>) a fost aplicată o lege declarată neconstituțională de către Curtea Constituțională și la judecarea cauzei a fost ridicată excepția de neconstituționalitate, iar instanța de judecată sau Curtea Supremă de Justiție a respins cererea privind sesizarea Curții Constituționale sau din hotărârea Curții Constituționale rezultă că prin aceasta s-a încălcat un drept garantat de Constituție sau de tratatele internaționale în domeniul drepturilor omului;

g) Curtea Europeană a Drepturilor Omului sau Guvernul Republicii Moldova a inițiat o procedură de reglementare pe cale amiabilă într-o cauză pendinte împotriva Republicii Moldova;

h) Curtea Europeană a Drepturilor Omului a constatat, printr-o hotărâre, fie Guvernul Republicii Moldova a recunoscut, printr-o declarație, o încălcare a drepturilor sau libertăților fundamentale care poate fi remediată, cel puțin parțial, prin anularea hotărârii pronunțate de o instanță de judecată națională.

Verificând motivele recursului prin prisma prevederilor citate, Colegiul constată că cererea de recurs este neîntemeiată.

Astfel, circumstanțele invocate de Silvestru Petru și Silvestru Viorica în cererea de revizuire, nu pot fi reținute, or, la caz, revizuenții au indicat drept temei al revizuirii art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă, adică faptul că au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale pricinii care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuentului, dacă acesta dovedește că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a pricinii.

Mai mult, cu referire la norma cuprinsă la art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul ține să atragă atenția asupra faptului că circumstanțele nou-descoperite, sunt totalitatea de fapte juridice (obiect al probației) care duc la apariția, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, care au o importanță esențială pentru soluționarea justă a cauzei civile, totodată, având putere decisivă asupra concluziei instanței de judecată, care nu au fost și nici nu au putut fi cunoscute revizuentului anterior, dar existau până la momentul pronunțării hotărârii și au fost descoperite după ce hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă.

În așa mod, pentru a invoca temeiul indicat în cererea de revizuire, este necesar ca circumstanța nouă să îndeplinească o condiție esențială – să existe anterior pronunțării hotărârii, dar revizuentului să îi devină cunoscută ulterior.

Este de menționat faptul că Silvestru Petru și Silvestru Viorica au invocat că s-a stabilit lipsa competențelor legale ale expertului judiciar Achimov Anatolie, de a oferi răspunsuri la întrebările adresate de către instanța de judecată și de a formula concluzii privitor la bunul imobil litigios. Totodată, a mai fost invocată ca și circumstanță nou-stabilită, faptul că suprafața terenului înstrăinat, nu este mai mică decât cea juridică, indicată în contractul de vânzare-cumpărare, ci dimpotrivă, este mai mare.

Colegiul reține că cele invocate în procedura de revizuire au fost invocate în procedură de apel și recurs, instanța dându-le o apreciere cuvenită, iar revizuenții nu au elucidat în cererea lor de revizuire în ce mod aceste circumstanțe pot influența soluțiile instanțelor pe marginea prezentului litigiu, pentru a justifica existența temeiului revizuirii deciziei prevăzut la art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă.

Sub acest aspect, Colegiul reține că, încheierea din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău este legală și întemeiată, corect constatându-se faptul că, revizuirea este o cale de atac de retractare care presupune redeschiderea procedurilor judiciare în privința unei cauze civile. Aceasta nu presupune rejudecarea cauzei în mod implicit, ci doar ca efect al admiterii cererii de revizuire, ceea ce prezumă existența temeiurilor în acest sens. De altfel, poate avea loc o ingerință asupra securității raportului juridic. Pe când în speță, cererea de revizuire nu întrunește condițiile necesare de a fi examinată, prin prisma prevederilor prevăzute de Capitolul XXXIX din Codul de procedură civilă (art. 446-453).

Din această perspectivă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, admiterea cererii de recurs depusă de Silvestru Petru și Silvestru Viorica ar conduce la încălcarea principiului securității raporturilor juridice și a drepturilor celorlalte părți la un proces echitabil, garantate de art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale.

Prin urmare, din considerentele menționate și ținând cont de faptul că motivele invocate de recurentă sunt declarative și neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge cererea de recurs și de a menține încheierea din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 427 lit. a) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Silvestru Petru și Silvestru Viorica.

Se menține încheierea din 23 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Nepotu Victor și Nepotu Oxana împotriva lui Silvestru Petru și Silvestru Viorica cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate și a contractului de ipotecă, și la cererea reconvențională depusă de către Silvestru Petru și Silvestru Viorica împotriva lui Nepotu Victor și Nepotu Oxana, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă, încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a penalității și evacuare fără acordarea altui spațiu locativ.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru