



## CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

### ÎN C H E I E R E

cu privire la inadmisibilitatea recursului declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „MMM”,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primarul general al municipiului Chișinău și Consiliul municipal Chișinău împotriva Organizației de Microfinanțare „Alexcredit” Societate cu Răspundere Limitată, Societății cu Răspundere Limitată „Alfspirit-Grup” și Societății cu Răspundere Limitată „MMM”, intervenienți accesorii notarul public Tatiana Ungureanu și Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea ilegalității și nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, restabilirea situației juridice anterioare încheierii contractelor, radierea înscrierilor și înregistrarea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de Primarul general al municipiului Chișinău, Consiliul municipal Chișinău, s-a casat hotărârea din 04 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și s-a pronunțat o nouă hotărâre

*(Dosarul nr. 2rac-52/23*

*NR. PIGD 2-21031760-01-2rac-22022023)*

Recurs declarat până la 01 septembrie 2023.

Recurs inadmisibil.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei contestate or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. S. Dimitriu,  
Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Malîi, A. Braga, V. Cotorobai,

02 octombrie 2024

*Textul corespunde originalului*

## **Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „MMM”**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Mariana Ursachi, *judecători*,

constată următoarele:

### **ÎN FAPT**

1. La 01 martie 2021, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău au depus cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată) împotriva OM „Alexcredit” SRL, SRL „Alfaspirit-Grup” și SRL „MMM”, intervenient accesoriu notarul public Tatiana Ungureanu, prin care au solicitat constatarea ilegalității și nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, restabilirea situației juridice anterioare încheierii contractelor, radierea înscrierilor și înregistrarea dreptului de proprietate la 01 martie 2021.

2. În motivarea cererii reclamanții au indicat că potrivit informației din Registrul electronic al bunurilor imobile din 24 februarie 2021, terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, sos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, este proprietate a SRL „MMM” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017, încheiat între cumpărătorul SRL „MMM” și vânzătorul SRL „Alfaspirit-Grup”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20 ianuarie 2017.

3. La rândul său SRL „Alfaspirit-Grup” a devenit proprietar al terenului respectiv în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017, încheiat între cumpărătorul SRL „Alfaspirit-Grup” și vânzătorul OM „Alexcredit” SRL, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 17 ianuarie 2017.

4. Au declarat reclamanții că OM „Alexcredit” SRL a devenit proprietar al terenului cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, sos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, în baza hotărârii Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 26 august 2016, dosar nr. 2c-711/2016.

5. Astfel, prin încheierea din 20 ianuarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, dosar nr. 2c-711/2016, s-a admis cererea de revizuire depusă de către Biserica cu hramul „Sfântul și Dreptului Ioan Kronstadt și Sfântul Mucenic Victor” și a Consiliului municipal Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 26 august 2016, dosar nr. 2c-711/2016, anulată hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 26 august 2016, emisă în

cauza civilă la acțiunea OM „Alexcredit” SRL, SRL „Profi-Star” și SRL „Tehnoserv-Prim” împotriva AO „Cuvântul de Onoare” și executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate obținut în baza licitației.

6. Totodată, prin încheierea din 13 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău dosar nr. 2c-41/2017, s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de OM „Alexcredit” SRL, SRL „Profi-Star” și SRL „Tehnoserv-Prim”.

7. Au susținut reclamanții că OM „Alexcredit” SRL, SRL „Profi-Star” și SRL „Tehnoserv-Prim” și-au întemeiat pretențiile pe procesul-verbal privind petrecerea licitației nr. 010/1796/15 din 13 ianuarie 2016, al executorului judecătoresc Iacob Miron. Licităția care avea la bază hotărârea Judecătoriei Rîșcani, municipiul Chișinău din 01 octombrie 2013, dosar nr. 2-18440/2013.

8. Astfel, prin răspunsul nr. 010-1609r/17 din 14 februarie 2017, a executorului judecătoresc Iacob Miron, Primăria mun. Chișinău a fost informată că licitația stabilită pentru data de 13 ianuarie 2016, nu a avut loc fiind întocmit procesul-verbal corespunzător, în temeiul art. 137, art. 139 lit. d) din Codul de executare. Mai mult, licitația publică nu putea să se petreacă, din motiv că hotărârea 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău a fost contestată de către reprezentantul Consiliului mun. Chișinău cu cerere de revizuire, în rezultatul căreia a fost emisă încheierea din 25 ianuarie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, municipiul Chișinău, prin care s-a casat hotărârea din 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către AO „Cuvântul de Onoare” împotriva Consiliului mun. Chișinău privind nesoluționarea în termen legal a cererii și obligarea petrecerii licitațiilor funciare.

9. Prin decizia din 19 aprilie 2017 a Curții de Apel Chișinău, dosarul nr. 3a-311/16, s-a restituit recursul declarat de către AO „Cuvântul de Onoare”, împotriva încheierii din 25 ianuarie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, prin care s-a casat hotărârea din 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, dosar nr. 2-18440/2013.

10. Prin urmare, încheierea din 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, nu are valoare juridică.

11. Reclamanții au precizat că terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, ce aparține cu drept de proprietate la moment SRL „MMM”, a fost format din terenul cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 1.1465 ha, care conform poziției 3705 din anexa deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul

Centru are destinația „TERENURI DE UZ PUBLIC” domeniul „PUBLIC”, fapt ce se confirmă și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile. Decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 2/18-2 din 27 februarie 2014 a fost aprobată în temeiul art. 6 din Cod funciar care prevede că: „De competența consiliilor raionale și municipale țin: ținerea cadastrului funciar al raionului și municipiului, organizarea reglementării regimului proprietății funciare.

12. La fel reclamantii au declarat că la 06 ianuarie 2017, Centrul Național Anticorupție a pornit cauza penală nr. 2017978006, conform elementelor infracționale prevăzute în art. 355 alin. (3) din Codul penal, pe faptul abuzului de serviciu comis de către factorii de decizie ai Asociației Obștești „Cuvântul de Onoare” în participare cu alte persoane, în rezultatul cărora au fost cauzate daune în proporții considerabile intereselor publice și drepturilor și intereselor ocrotite de lege ale Primăriei mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău, unde prin ordonanța din 18 ianuarie 2017, a fost recunoscut în calitate de parte vătămată.

13. De asemenea, în susținerea poziției sale partea face referire la prevederile art. 220 alin. (2) din Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule. Inclusiv și la art. 334 alin. (1) din Cod civil ce stipulează că, actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

14. Astfel, fiind relevante și prevederile art. 219 din Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

15. Având în vedere că licitația stabilită pentru data de 13 ianuarie 2016, nu a avut loc și încheierea din 20 ianuarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, dosar nr. 2c-711/2016, prin care a fost anulată hotărârea din 26 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, dosar nr. 2c-711/2016, în baza căreia OM „Alexcredit”, a devenit proprietar al terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, în lipsa unui act emis de către administrația publică locală, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău consideră că contractele de vânzare-cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017, încheiate între cumpărătorul SRL „MMM” și vânzătorul SRL „Alfaspirit-Grup”, contractul de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017, încheiate între cumpărătorul SRL „Alfaspirit-Grup” și vânzătorul OM „Alexcredit” SRL, sunt lovite de nulitate absolută care contravin normelor imperative și ordinii publice.

16. Reclamanții au precizat, că în consecința constatării nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017, încheiat între cumpărătorul SRL „MMM” și vânzătorul SRL „Alfaspirit-Grup” și contractului de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017, încheiat între cumpărătorul SRL „Alfaspirit-Grup” și vânzătorul OM „Alexcredit” SRL cu privire la terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, consideră justificată radierea din Registrul bunurilor imobile, număr cadastral XXXX, a tuturor înscrisurilor din subcapitolul II „Dreptul de Proprietate asupra Bunului”, și înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, pe numele municipiul Chișinău.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

17. Prin încheierea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău cu privire la asigurarea acțiunii. S-a dispus de a pune sechestru pe bunul imobil teren cu nr. cadastral XXXX situat în mun. Chișinău, sect. Centru, șos. Hîncești, cu suprafața 0,1006 ha (f.d. 70-71, vol. I).

18. Prin încheierea din 02 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” (f.d. 104, vol. I).

19. Prin hotărârea din 04 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva OM „Alexcredit” SRL, SRL „Alfaspirit-Grup” și SRL „MMM”, intervenienți accesorii notarul public Tatiana Ungureanu și IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea ilegalității și nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, restabilire situației juridice anterioare încheierii contractelor, radierea înscrisurilor și înregistrarea dreptului de proprietate, în limitele cerințelor și temeiurilor invocate ca fiind neîntemeiată. S-a anulat sechestru aplicat prin încheierea din 05 martie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin care s-a pus sechestru pe bunul imobil teren cu nr. cadastral XXXX situat în mun. Chișinău, sect. Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0.1006 ha.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

20. La 08 noiembrie 2021, Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, a declarat apel împotriva hotărârii din 04 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru. La data de 30 decembrie 2021,

Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, a prezentat cererea de apel cu invocarea motivelor de fapt și de drept, pentru care își întemeiază apelul, solicitând casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi soluții privind admiterea integrală a acțiunii înaintate. Ulterior, la 11 octombrie 2023 a depus supliment la recurs.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

21. Prin decizia din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău. S-a casat hotărârea din 04 noiembrie 2021 a Judecătoriai Chișinău, sediul Centru, adoptată în cauza civilă cu emiterea unei noi hotărâri, prin care: S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău împotriva OM „Alexcredit” SRL, SRL „Alfspirit-Grup” și SRL „MMM”, intervenienți accesorii notarul public Tatiana Ungureanu și IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea ilegalității și nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, restabilirea situației juridice anterioare încheierii contractelor, radierea înscrierilor și înregistrarea dreptului de proprietate. S-a declarat nule contractele de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017, încheiat între SRL „Alfspirit-Grup” și OM „Alexcredit” SRL și nr. 623 din 20 ianuarie 2017, încheiat între SRL „MMM” și SRL „Alfspirit-Grup” în privința bunului imobil cu nr. cadastral XXXX. Prezenta decizie servește drept temei pentru înregistrarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, deținut de IP „Agenția Servicii Publice”, privind radierea dreptului de proprietate înregistrat în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017 și nr. 623 din 20 ianuarie 2017 și înregistrarea dreptului de proprietate a Consiliul mun. Chișinău asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXX. S-a încasat de la SRL „Alfspirit-Grup” în beneficiul Statului taxa de stat pentru cererea de chemare în judecată în sumă de 4 050 lei și taxa de stat aferentă cererii de apel în sumă de 3 037,50 lei pentru pretenția ce vizează contractul de vânzare-cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017 și taxa de stat pentru cererea de chemare în judecată în sumă de 3 900 lei și taxa de stat aferentă cererii de apel în sumă de 2 925 lei pentru pretenția ce vizează contractul nr. 516 din 17 ianuarie 2017. S-a încasat de la SRL „MMM” în beneficiul Statului taxa de stat pentru cererea de chemare în judecată în sumă de 4 050 lei și taxa de stat aferentă cererii de apel în sumă de 3 037,50 lei pentru pretenția ce vizează contractul de vânzare-cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017. S-a încasat de la OM „Alexcredit” SRL în beneficiul Statului taxa de stat pentru cererea de chemare în judecată în sumă de 3 900 lei și taxa de stat

aferentă cererii de apel în sumă de 2 925 lei pentru pretenția ce vizează contractul nr. 516 din 17 ianuarie 2017.

22. Pentru a decide astfel, instanța de apel, analizând lucrările dosarului în raport cu starea reală de fapt constatată, că instanța de fond a soluționat greșit pricina, respingând integral cererea de chemare în judecată depusă de Primarul general al mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău, moment rezultat din aplicarea și interpretarea greșită a normelor de drept material aplicabile la caz, precum și aprecierea greșită a probelor prezentate în acest sens, situație care a generat constatarea incorectă a stării de fapt real existente.

23. Instanța de apel a reținut că conform informației din Registrul electronic al bunurilor imobile din 24 februarie 2021, terenul cu nr. cadastral XXXX, modul de folosință - „pentru construcții”, situat în mun. Chișinău, sector Centru, sos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, aparține la moment, cu drept de proprietate SRL „MMM”, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017, încheiat între cumpărătorul SRL „MMM” și vânzătorul SRL „Alfaspirt-Grup”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 20 ianuarie 2017, fapt conformat prin copia extrasului ASP din 23 februarie 2021.

24. SRL „Alfaspirt-Grup” a devenit proprietar al terenului respectiv, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017, încheiat între cumpărătorul SRL „Alfaspirt-Grup” și vânzătorul OM „Alexcredit” SRL, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 17 ianuarie 2017.

25. OM „Alexcredit” SRL a devenit proprietar al terenului cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha în baza hotărârii din 26 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, dosar nr. 2c-711/2016.

26. Prin încheierea din 20 ianuarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, s-a admis cererea de revizuire depusă de către Biserica cu hramul „Sfântul și Dreptului Ioan Kronstadt și Sfântul Mucenic Victor” și a Consiliului municipal Chișinău împotriva hotărârii din 26 august 2016 Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău și anulată hotărârea Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău din 26 august 2016, la acțiunea OM „Alexcredit” SRL, SRL „Profi-Star” și SRL „Tehnoserv-Prim” împotriva AO „Cuvântul de Onoare” și executorul Judecătoresc Iacob Miron privind înregistrarea dreptului de proprietate obținut în baza licitației.

27. Prin încheierea din 13 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Alexcredit”, SRL „Profi-Star” și SRL „Tehnoserv-Prim”.

28. Persoanele juridice OM „Alexcredit” SRL, SRL „Profi-Star” și SRL „Tehnoserv-Prim” și-au întemeiat pretențiile pe procesele-verbale privind petrecerea licitației nr. 010/1796/15 din 13 ianuarie 2016, procedură de executare aflată la acel moment în gestiunea executorului judecătoresc Iacob Miron, fapt ce derivă din partea descriptivă a încheierii din 13 decembrie 2017.

29. Prin copia răspunsului nr. 010-1609r/17 din 14 februarie 2017 al executorului judecătoresc Iacob Miron - Primăria mun. Chișinău a fost informată că licitația stabilită pentru data de 13 ianuarie 2016, nu a avut loc fiind întocmit procesul-verbal corespunzător, în temeiul art. 137 și art. 139 lit. d) din Codul de executare.

30. Totodată, s-a constatat și faptul că hotărârea din 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău a fost contestată de către reprezentantul Consiliului mun. Chișinău cu cerere de revizuire, în rezultatul căreia a fost emisă încheierea din 25 ianuarie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, prin care s-a casat hotărârea din 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către AO „Cuvântul de Onoare” împotriva Consiliului mun. Chișinău privind nesoluționarea în termen legal a cererii și obligarea petrecerii licitațiilor funciare.

31. Prin decizia din 19 aprilie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-a restituit recursul declarat de către AO „Cuvântul de Onoare” împotriva încheierii din 25 ianuarie 2016 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, prin care s-a casat hotărârea din 01 octombrie 2013 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău.

32. Materialele cauzei mai atestă că terenul cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești, cu suprafața de 0,1006 ha, ce aparține cu drept de proprietate la moment SRL „MMM” a fost format din terenul cu număr cadastral XXXX, cu suprafața de 1.1465 ha, care conform poziției 3705 din Anexa decizie Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Centru are destinația „terenuri de uz public” domeniul „public”, fapt ce se confirmă și prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, anexa nr. 11 și anexa nr. 12 decizia Consiliului municipal Chișinău.

33. Potrivit datelor sistemului geoinformațional municipal și registrului cadastral al deținătorilor de teren/registrului cadastral al terenurilor (cadastrului funciar municipal) ținut de APL și aprobat prin hotărârile de Guvern nr. 275/2015, nr. 971/2016, nr. 578/2017, nr. 559/2018, nr. 243/2019, nr. 357/2020 și nr. 52/2021 terenurile în cauză aparțin municipiului Chișinău.

34. În tabelul inclus în informația nominalizată, la pct. 7 din tabel, terenul cu nr. cadastral XXXX, este indicat ca făcând parte din intravilan domeniu

privat municipal conform Deciziei CMC nr. 4/15 din 13 mai 2014 (poziția nr. 3700 în anexă). Totodată, din poziția nr. 3700 în anexa la deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/15 din 13 mai 2014 se relevă, că terenul nominalizat, făcea parte din domeniul privat al proprietății municipale.

35. Instanța de apel a reținut prevederile art. 753 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. La caz, instanța de apel a conchis că reieșind din faptul că licitația stabilită pentru de 13 ianuarie 2016 nu a avut loc, iar prin încheierea din 20 ianuarie 2017 a Judecătorei Chișinău a fost anulată hotărârea din 26 august 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, în baza căreia OM „Alexcredit” SRL a devenit proprietar al terenului cu nr. cadastral XXXX, situat în mun. Chișinău, sector Centru, șos. Hîncești cu suprafața de 0,1006 ha, contractele de vânzare - cumpărare nr. 623 din 20 ianuarie 2017 încheiat cumpărătorul SRL „MMM” și vânzătorul SRL „Alfaspirit-Grup” și, respectiv, contractul de vânzare-cumpărare nr. 516 din 17 ianuarie 2017 încheiat între cumpărătorul SRL „Alfaspirit-Grup” și vânzătorul OM „Alexcredit” SRL sunt lovite de nulitate absolută, care contravin normelor imperative și ordinii publice.

36. Instanța de apel a respins alegațiile pârâților, admise și acceptate de instanța de fond, luate ca bază pentru respingerea acțiunii, privind statutul de cumpărător de bună credință, or, în situația când actul judecătoresc privind transmiterea dreptului de proprietate a fost anulat urmare a acțiunii de revizuire și cunoscând acest fapt au întocmit două contracte fictive de înstrăinare, pentru a face imposibilă modificarea situației juridice privitor la dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile doar în temeiul faptului anulării actului judecătoresc translativ de proprietate. Colegiul a accentuat că modul în care au acționat pârâții, inclusiv și valoarea tranzacțiilor indică cert și clar la sicutivitatea tranzacțiilor, acestea având un singur scop, de a face impasibilă sau a îngreuna procedura de redobândire a dreptului de proprietate de către proprietarul legal, inclusiv înscrierea acestui drept în Registrul bunurilor imobile după anularea actului judecătoresc translativ de proprietate.

37. Subsecvent, în condițiile în care s-a făcută dovada nulității contractelor de vânzare-cumpărare, este justificată și cerința de radiere a dreptului de proprietate înregistrat în temeiul acestor contracte.

38. Cu privire la cheltuielile de judecată suportate, ținând cont de faptul că acțiunea apelantului/reclamant a fost admisă, ultimul fiind scutit, în virtutea legii, de plata taxei de stat la depunerea acțiunii și a cererii de apel, instanța de apel a considerat necesar a încasa din contul OM „Alexcredit”

SRL, SRL „Alfaspirit-Grup” și SRL „MMM” în beneficiul Statului taxa de stat pentru cererea de chemare în judecată și taxa de stat aferentă cererii de apel.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

39. La 30 ianuarie 2023, SRL „MMM”, a declarat recurs împotriva deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

#### SOLICITAREA RECURENTULUI

40. În susținerea recursului a indicat motivele de drept și de fapt invocate pe parcursul examinării cauzei în prima instanță cât și instanța de apel, suplimentar menționându-se că instanța de apel nu a aplicat normele materiale speței, și anume, art. 375 din Codul civil și art. 1 Protocol 1 CEDO, a aplicat o normă materială eronată

41. A menționat că instanța de apel nu a făcut nici o referire la nici o probă care ar demonstra reaua-credință a recurenteii, deși doar buna-credință se prezumă nu și reaua-credință, care pentru a fi reținută trebuie probată. Din contra, analizând probele anexate la dosar, cumpărătorul SRL „MMM” a depus toată diligența pentru încheierea în condițiile legale a contractului nominalizat, fiind prin excelență un dobânditor de bună-credință.

42. Totodată, a menționat că instanța nu a apreciat obiectiv probele anexate la materialele cauzei. În drept, a indicat prevederile art. 432 alin. (2) lit. a), b) și alin. (4) din Codul de procedură civilă.

#### TERMENUL DE DECLARARE A RECURSULUI

43. Art. 434 al Codului de procedură civilă prevede următoarele:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

44. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 15 septembrie 2022. Decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 15 septembrie 2022, a fost expediată SRL „MMM” prin intermediul poștei terestre, iar prin intermediul poștei electronice la adresa de e-mail: avocatstegresculilian@gmail.com a fost expediată avocatului Lilian Stegărescu, care deține împuterniciri de la administratorul SRL „MMM” în baza mandatului seria MA nr. 0083114 din 06 aprilie 2021 (f.d. 102, vol. I), la 19 decembrie 2022 (f.d. 245, vol. I).

Astfel, recursul declarat de către SRL „MMM”, la 30 ianuarie 2023, se consideră depus în termenul stabilit de lege.

45. La 28 februarie 2023, Curtea Supremă de Justiție, prin intermediul oficiului poștal, a expediat în adresa Consiliului mun. Chișinău, Primarului general al mun. Chișinău, SRL „Alfaspirt-Grup”, OM „Alexsredit” SRL, intervenienților accesorii notarul public Tatiana Ungureanu și IP „Agenția Servicii Publice”, copia recursului declarat de către SRL „MMM”, împotriva deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului.

46. Prin referința depusă la 23 martie 2023, prin intermediul poștei electronice, Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău, a solicitat a declara inadmisibil recursul depus de SRL „MMM”, iar în cazul în care va considera recursul admisibil, respingerea recursului cu menținerea în vigoare a deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

#### LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

47. Conform art. XI alin. (1) și (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 01 septembrie 2023. Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului. Din sensul normei de drept enunțate, urmează că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Respectiv, recursul declarat de către SRL „MMM”, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

48. Art. 433 alin. 1, lit. a) din Codul de procedură civilă relevă că:  
„Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (1).”

49. Art. 432 alin. 1, 2, 3, 4 din Codul de procedură civilă reglementează că:

„Părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.”

#### MOTIVAREA INSTANȚEI

50. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

51. În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

52. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului.

53. La caz, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate or, motivele recursului sunt similare celor invocate în

cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat. Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei contestate or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

54. Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

55. Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

56. Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

57. În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (cauza Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (cauza Luordo împotriva Italiei, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (cauza Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

58. La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (cauza Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

59. În conformitate cu art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

60. Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.

61. Din considerentele redate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că, recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „MMM”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului și drept urmare, este inadmisibil.

62. Din aceste motive, în conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, art. 440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Declară inadmisibil recursul depus de Societatea cu Răspundere Limitată „MMM”, împotriva deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Mariana Ursachi