

DECIZIE

05 iunie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadî
Vera Macinskaia
Ion Vîlcov
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Banca Comercială „Investprivatbank”
Societate pe Acțiuni (în proces de lichidare),

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Bancu Vladimir
împotriva Societății Comerciale „Crasigal” Societate cu Răspundere Limitată și
Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni (în proces de lichidare),
intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la recunoașterea
dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea în parte a contractului de
ipotecă, ridicarea sechestrului aplicat asupra imobilului și înregistrarea dreptului de
proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2011, prin care a
fost respins apelul declarat de către Banca Comercială „Investprivatbank” Societate
pe Acțiuni (în proces de lichidare) și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani
municipiul Chișinău din 22 aprilie 2011, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă:

La 03 iunie 2010, Bancu Vladimir a depus o cerere de chemare în judecată
împotriva SC „Crasigal” SRL, BC „Investprivatbank” SA, intervenient accesoriu ÎS
„Cadastru” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului
imobil, anularea în parte a contractului de ipotecă, ridicarea sechestrului aplicat
asupra imobilului și înregistrarea dreptului de proprietate,

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că în baza contractului nr. 136 din
20 august 2007 de participare prin cotă la construirea imobilului (complexul locativ
de 117 apartamente) de pe str. Aibă Iulia nr. 87, încheiat între BC „Investprivatbank”
SA, SRL „Crasigal” și Bancu Vladimir în calitate de Beneficiar, ultimul s-a obligat să
transfere la contul SRL „Crasigal” suma de 25 920 Euro, ce reprezintă prețul
contractual al apartamentului cu suprafața de 48.00 m.p.

Susține că obligațiile contractuale le-a îndeplinit în termen, fapt ce se confirmă prin Certificatul nr. 24 din 05 mai 2009, eliberat de SC „Crasigal” SRL, și anume faptul că a achitat pe deplin costul apartamentului nr. 49 din str. Alba Iulia nr. 87, iar prin Actul nr. 25 de transmitere-primire a imobilului din 05 mai 2009, precum și prin Certificatul nr. 03/5407 din 21 decembrie 2009 eliberat de BC „Investprivatbank” SA ce confirmă că nu are datorii la bancă.

Menționează că după primirea în posesie a apartamentului s-a instalat cu traiul împreună cu familia, a încheiat contracte individuale cu furnizorii de servicii comunale, toate acestea confirmând că posedă nemijlocit acest bun și este posesor de bună credință.

De asemenea indică că la data de 02 aprilie 2010 a depus la OCT Chișinău cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentului menționat nr. 49 din str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău și a anexat actele ce confirmă dreptul de proprietate asupra acestui imobil, însă prin decizia Oficiului Cadastral teritorial Chișinău din 13 aprilie 2010 i s-a refuzat înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil, ca temei invocând imposibilitatea executării cererii din motivul că asupra imobilului, dreptul căruia este solicitat spre înregistrare, este notată aplicarea sechestrului, sau interdicția de înstrăinare sau, grevare a bunului imobil. Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a constatat că conform registrului bunurilor imobile, construcția cu nr. cadastral 0100.510.184.01 este sub sechestru.

Consideră că, necătând la faptul că apartamentul nr. 49 este un bun separat, cu număr cadastral distinct, însă este o parte componentă a construcției cu nr. cadastral 0100.510.184.01, sechestrată de banca, pîrîții neîntemeiat îi creează obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, fără a ține cont că este posesor de bună credință, și a îndeplinit toate obligațiile contractuale și nu s-a obligat să răspundă pentru obligațiunile SC „Crasigal” SRL față de alte persoane.

Cere, reclamantul Bancu Vladimir, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil: apartamentul nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p. situat în str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău, obligarea pîrîților să nu-i creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea OCT Chișinău să înregistreze pe numele său în Registrul bunurilor imobile apartamentul nr. 49 situat în str. Alba Iulia, 87 mun. Chișinău și încasarea în beneficiul său a cheltuielilor de judecată.

În cadrul dezbatărilor judiciare, Bancu Vladimir a depus cerere suplimentară, prin care a indicat că, în cadrul examinării cauzei a făcut cunoștință cu contractual de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008 încheiat între BC „Investprivatbank” SA în calitate de creditor gajist și SRL „Crasigal” în calitate de debitor gajist, precum și cu informația din scrisoarea nr. 20/1486 din 29 mai 2008, fapt ce l-a determinat să înainteze o cerere suplimentară.

Menționează că potrivit condițiilor acestui contract de ipotecă, se depune în gaj următoarele bunuri imobile situate în mun. Chișinău, str. Alba Iulia nr. 87: terenul pentru construcții, numărul cadastral 0100510184 cu suprafața totală de 0,2141 ha; construcția nefinalizată, numărul cadastral 010051018401 (Gradul de finalizare 20%, secția I) și construcția nefinalizată, numărul cadastral 010051018402 (Gradul de finalizare 20%, secția I).

Prin scrisoarea BC „Investprivatbank” SA nr. 20/1486 din 29 mai 2008 la poziția nr. 34 se confirmă că Bancu Vladimir a achitat costul apartamentului integral

(100%), iar BC „Investprivatbank” SA a dat acordul transmiterii cheilor pentru executarea lucrărilor individuale de finisare.

Invocă potrivit art. 321 alin.(1) Cod civil, dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului imobil dacă legea sau contractual nu prevede altfel, pe când prețul apartamentului procurat 1-a achitat la 21 august 2007 (data încheierii contractului de credit), cheile și bunul procurat (apartamentul nr. 49) i-au fost transmise în posesie înaintea încheierii contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008.

Insistă că bunul procurat, este într-un bloc locativ proprietate comună pe cote părți, totodată dobândirea dreptului asupra acestui apartament i-a acordat o speranță legitimă, asimilată noțiunii de bun, ce urmează a fi protejat prin prisma art. 1 Protocolul nr. 1 CEDO și art. 315, 316 Cod Civil.

Mai invocă că potrivit art. 351 alin. (1) Cod civil, în privința bunurilor proprietate comună pe cote-părți nu se pot încheia acte de dispoziție decât cu acordul tuturor coproprietarilor, în acest context, încheierea contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008 în partea grevării apartamentului nr. 49 din str. Alba Iulia nr. 87 cu suprafața de 48 m.p fără acordul lui constituie o încălcare a legislației în vigoare și a drepturilor lui civile, iar acest act juridic urmează a fi anulat în partea dată.

Conform art. 516 Cod civil, dreptul la informare a fost unul semnificativ pentru el, iar pîrîții acționînd cu rea credință au ascuns acest fapt, nu l-au informat și nu i-au eliberat documentele corespunzătoare pentru a se apăra la timpul potrivit.

Mai mult decât atît, susține că reaua credință a pîrîților se confirm atît din clauzele abuzive inserate în contractul de ipotecă precum și din prevederile Regulamentului privind activitatea de creditare a băncilor care operează în Republica Moldova, aprobat prin Hotărîrea Consiliului de Administrare a BNM nr. 153 din 25 decembrie 1997, potrivit căruia banca în procesul de creditare urmează să verifice procesul de creditare, să verifice riscul, situația economic și financiară a debitorului pe baza unei analize profunde a credibilității acestuia. Părțile și în special Banca era obligată să indice exact valoarea și descrierea bunurilor ipotecate și să nu indice prevederile generale de genul, grad de finalizare 20% fapt ce confirmă ca pîrîții au urmărit scopul ascunderii de ceilalți coproprietari a gajării bunurilor ce le aparțin.

Solicită declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL în partea grevării apartamentului nr. 49, cu suprafața totală de 47,2 m.p. situat în str. Alba Iulia nr. 87 mun. Chișinău, număr cadastral al complexului locativ 010051018401, recunoașterea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil, apartamentul nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p, situat în str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău, număr cadastral 010051018401 049, obligarea pîrîților să nu-i creeze obstacole în exercitarea dreptului de proprietate, obligarea OCT Chișinău să înregistreze pe numele său în Registrul bunurilor imobile, apartamentul nr. 49 situat în str. Alba Iulia, 87 mun. Chișinău și încasarea în beneficiul său a tuturor cheltuielilor de judecată.

Prin cererea de completare a cerințelor din acțiune, Bancu Vladimir, a indicat că, din decizia OCT Chișinău, filiala ÎS Cadastru din 13 aprilie 2009 rezultă că asupra bunului imobil, apartamentul nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p, situat în str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău, număr cadastral 0100510.184.01.049 este instituit sechestrul în baza încheierii Judecătoriei Centru dosar 2-2835/09 din 25 august 2009; încheierii

Oficiului de executare DE Rîșcani nr. 14-700/09 din 08 septembrie 2009 și încheierea Oficiului de executare DE Buiucani nr. 4-893/09 din 23 septembrie 2009, iar deoarece acestea nu-i permit înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a bunului dobândit legal conform contractului nr. 136 din 20 august 2007, solicită și dispunerea ridicării sechestrului aplicat asupra bunului imobil, apartamentul nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p, situat în str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău, număr cadastral 0100510.184.01.049 instituit în baza încheierii Judecătoriei Centru dosar 2-2835/09 din 25.08.2009, încheierii Oficiului de executare DE Rîșcani nr. 14-700/09 din 08 septembrie 2009 și încheierea Oficiului de executare DE Buiucani nr.4-893/09 din 23 septembrie 2009.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 22 aprilie 2011 acțiunea a fost admisă și a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra bunului imobil, apartamentul nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p, situat în str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău, număr cadastral 0100510.184.01.049 după Bancu Vladimir.

Au fost declarate nule clauzele contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL, în partea grevării apartamentului nr. 49, cu suprafața totală de 47,2 m.p, situat în str. Alba Iulia nr. 87 mun. Chișinău, număr cadastral al complexului locativ 010051018401.

A fost ridicat sechestrul aplicat asupra bunului imobil, apartamentul nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p, situat în str. Alba Iulia nr. 87, mun. Chișinău, număr cadastral 0100510.184.01.049 instituit în baza încheierii Judecătoriei Centru dosar 2-2835/09 din 25 august 2009, încheierii Oficiului de executare DE Rîșcani nr. 14-700/09 din 08 septembrie 2009 și încheierea Oficiului de executare DE Buiucani nr. 4-893/09 din 23 septembrie 2009.

A fost încasat de la SC „Crasigal” SRL și BC „Investprivatbank” SA, în proces de lichidare, în mod solidar, în folosul lui Bancu Vladimir suma de 5000 (cinci mii) lei pentru asistență juridică.

A fost încasat în mod solidar din contul SC „Crasigal” SRL și BC „Investprivatbank” SA în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 13 185 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2011, a fost respins apelul declarat de BC „Investprivatbank” SA și menținută hotărârea primei instanțe.

La 28 decembrie 2012, BC „Investprivatbank” SA (în proces de lichidare) a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingerea acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu hotărârile judecătorești, considerându-le ilegale și emise cu încălcarea eronată a normelor materiale aplicabile cazului. Menționează că în baza contractului de credit nr. 27-08 din 14 martie 2008, banca a acordat SC „Crasigal” SRL, un credit, iar scopul utilizării mijloacelor creditului fiind construcția imobilului și completarea mijloacelor circulante. Menționează că în scopul garantării executării în termen a obligațiilor asumate prin contractul de credit, precum achitării penalităților și altele SRL „Crasigal” a constituit, în favoarea băncii, în baza contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, ipoteca asupra bunurilor imobiliare situate în mun. Chișinău, str. Alba - Iulia, nr. 87 și anume terenul pentru construcții, cu suprafața totală de 0,2141 ha, construcția nefinalizată, gradul de finisare 20%, secția I și construcția nefinalizată cu,

nr. cadastral 010051018402. Susține că ipoteca se extinde și asupra accesoriilor bunului imobil și asupra tuturor ameliorărilor bunurilor ipotecate.

Afirmă că obiectul ipotecat este evaluat de către părți la suma totală de 38000000,00 lei, iar diferența dintre suma restantă și valoarea bunurilor gajate constituie suma de 18 307193,59 lei, însă SRL „Crasigal” nu și-a onorat obligațiile financiare asumate în baza contractul de credit nici până în prezent, acumulând la data de 27 mai 2010 datoria de 56307193,59 lei.

Mai invocă că contractul de participare prin cotă la construcția bunului imobil încheiat între SRL „Crasigal” și intimatul, prevede că executorul, și anume SC „Crasigal” SRL se obligă să constituie în favoarea Băncii gajul asupra complexului întru asigurarea rambursării creditului investițional acordat de Bancă, iar intimatul avînd la cunoștință și-a dat acordul său la constituirea ipotecii în favoarea băncii asupra complexului locativ, inclusiv și asupra apartamentului nr. 49 care este parte componentă a complexului locativ.

Afirmă că, ipoteca legal constituită în folosul BC „Investprivatbank” SA asupra blocului locativ menționat nu poate fi divizată, deoarece aceasta contravine prevederilor legale, în consecință, consideră ilegală hotărârile instanțelor de judecată cu privire la radierea gajului instituit în favoarea Băncii asupra apartamentului nr. 49 situat pe str. Alba Iulia 87, mun. Chișinău, drept urmare, actele eliberate de SC „Crasigal” SRL fără acordul Băncii, sunt lovite de nulitate și acestea nu pot servi drept temei pentru recunoașterea dreptului de proprietate, or, ipoteca nu poate fi radiată, deoarece Banca nu și-a exprimat acordul la radierea acesteia.

Mai mult ca atât invocă că la 19 iunie 2009, Banca Națională a Moldovei prin Ordonanța nr. 09-02218/313 a retras licența BC „Investprivatbank” SA din motivul intrării băncii în incapacitate de plată și a numit Lichidatorul, iar prin cererea intimatului se pretinde de a prejudicia banca în proces de lichidare și a creditorilor săi, sau orice înstrăinare a activelor, chiar și prin hotărârea instanțelor de judecată, inclusiv a bunului imobil gajat de către SRL „Crasigal” poate prejudicia direct banca și, ca urmare, interesele deponenților, precum și ale Băncii de Economii SA (banca cu capital majoritar al statului), față de care sunt datorii.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei instanței de apel din 02 noiembrie 2011 a fost expediată în adresa recurentului BC „Investprivatbank” SA la 28 noiembrie 2012, însă dovada recepționării acesteia la materialele cauzei lipsesc, tot odată actele cauzei atestă că recurentul a luat cunoștință cu decizia motivată a instanței de apel din 02 noiembrie 2011 la data de 21 decembrie 2012, fapt ce se confirmă prin semnătura aplicată pe coperta dosarului (verso).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 28 decembrie 2012 în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârilor judecătorești din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Fiind investită cu judecarea acțiunii în cauză, având ca obiect al litigiului recunoașterea dreptului de proprietate a lui Bancu Vladimir asupra apartamentului nr. 49 din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, cu suprafața de 47,2 m.p., declararea nulității clauzelor contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008 în partea ce se referă la instituirea ipotecii asupra apartamentului nr. 49 din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău și anularea tuturor interdicțiilor aplicate pe complexul locativ din str. Alba Iulia 87, mun. Chișinău în partea ce se referă la apartamentul nr. 49 din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, instanțele judecătorești au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, constatând dreptul de proprietate al lui Bancu Vladimir asupra apartamentului nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p., amplasat pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, declarând nul contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL, în partea instituirii ipotecii asupra apartamentului nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p., amplasat pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău și anulând sechestrul și toate interdicțiile aplicate asupra apartamentului nr. 49, amplasat pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că soluția dată de către instanțele judecătorești este întemeiată și legală.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că la 20 august 2007, între BC „Investprivatbank” SA, SC „Crasigal” SRL și Bancu Vladimir a fost încheiat contractul nr. 136 de participare prin cotă la construirea imobilului (complexul locativ de 117 apartamente) de pe str. Alba-Iulia, 87, mun. Chișinău, obiectul contractului constituind apartamentul cu o odaie, cu suprafața totală conform documentației de proiect de 48,00 m.p., situat la etajul 10, blocul A al complexului locativ.

Conform pct. 2.1.1 din contractul menționat, BC „Investprivatbank” SA s-a obligat să acorde un credit investițional SC „Crasigal” SRL pentru executarea lucrărilor de construcție și utilare a complexului locativ.

Conform pct. 2.3.4 din contract, SC „Crasigal” SRL s-a obligat să transmită lui Bancu Vladimir în proprietate obiectul imobil construit la solicitarea acestuia în termen de 10 zile de la darea în exploatare a complexului locativ și numai după achitarea completă (100%) de către ultimul a costului obiectului imobil.

Conform pct. 2.5.1 și 2.5.2 din contract, Bancu Vladimir s-a obligat să deschidă în BC „Investprivatbank” SA un nou cont curent pentru efectuarea plăților conform prevederilor prezentului contract și să transfere la contul SC „Crasigal” SRL nr. 2251180116095 deschis în BC „Investprivatbank” SA mijloace financiare în suma indicată în Anexa nr. 1, ce constituie costul obiectului imobil.

Din materialele dosarului rezultă că prin scrisoarea nr. 20/1486 din 29 mai 2008 poziția 34 BC „Investprivatbank” SA a comunicat directorului SC „Crasigal” SRL despre necesitatea transmiterii cheilor lui Bancu Vladimir pentru executarea lucrărilor individuale de finisare pentru obiectul imobil amplasat în complexul locativ din str. Alba Iulia, 87, confirmând totodată că ultimul a achitat 100% din suma contractuală.

La caz, se reține că conform pct. 1.2 din contractul nr. 136 de participare prin cotă la construirea imobilului (complexul locativ de 117 apartamente) de pe str. Alba-Iulia,87, mun. Chișinău din 20 august 2007, termenul de finisare a tuturor lucrărilor de construcție a complexului locativ este trimestrul IV al anului 2007, iar conform pct. 1.3 din contractul menționat, termenul limită de dare în exploatare a complexului locativ nu va depăși perioada de trei luni de la finisarea tuturor lucrărilor de construcție.

Astfel, SC „Crasigal” SRL avea obligația să dea în exploatare complexul locativ până la 01 aprilie 2008.

La 10 aprilie 2009, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 346, complexul locativ din str. Alba Iulia,87, mun. Chișinău a fost dat în exploatare.

La 05 mai 2009, SC „Crasigal” SRL a eliberat lui Bancu Vladimir certificatul nr. 24, prin care se confirmă faptul că Bancu Vladimir a participat în baza contractului nr. 136 din 20 august 2007 la finanțarea construcției obiectului imobil - apartamentul nr. 49 din str. Alba Iulia,87, mun. Chișinău, costul acestuia constituind suma de 425292,85 lei, care a fost achitat pe deplin.

În aceeași zi, prin actul nr. 25 de transmitere-primire a imobilului, SC „Crasigal” SRL a transmis, iar Bancu Vladimir a primit apartamentul nr. 49 din str. Alba Iulia,87, mun. Chișinău.

Conform certificatului nr. 03/5407 din 21 decembrie 2012, eliberat de către BC „Investprivatbank” SA, la 21 decembrie 2009, soldul creditului acordat lui Bancu Vladimir conform contractului de credit nr. 84-PF (CB)-07 din 21 august 2007 constituie 00-00 (zero) MDL 00 bani (f. d. 118).

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că la 14 martie 2008, între BC „Invesprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL a fost încheiat contractul de credit nr. 27-08 și acorduri adiționale la el, prin care BC „Investprivatbank” SA a acordat SC „Crasigal” SRL un credit în sumă de 32500000 lei, cu termenul definitiv de rambursare la 14 martie 2010.

În scopul garantării executării în termen a obligațiunilor asumate în contractul de credit, precum și achitării penalităților și prejudiciilor cauzate prin neexecutare sau executare necorespunzătoare a contractului de credit, SC „Crasigal” SRL a fost de acord de a constitui în favoarea BC „Investprivatbank” SA gajul asupra bunurilor imobile și, anume, asupra terenului pentru construcții, nr. cadastral 0100510184, cu suprafața totală de 0,2141 ha, construcției nefinalizate, nr. cadastral 010051018401 (gradul de finalizare 20 %, secția I) și asupra construcției nefinalizate, nr. cadastral 010051018402, încheind la 10 iunie 2008 contractul de ipotecă (f. d. 39-41).

Conform art. 351 alin. (1) și (2) din Codul civil, în privința bunurilor proprietate comună pe cote-părți nu se pot încheia acte de dispoziție decât cu acordul tuturor coproprietarilor, iar actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sunt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință.

Contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL, fiind încheiat în lipsa acordului coproprietarului Bancu Vladimir este lovit din start de nulitate în ceea ce privește ipotecarea cotei-părți ce aparține intimatului și, anume, în partea grevării apartamentului nr. 49 din str. Alba Iulia,87, mun. Chișinău.

La caz, se mai reține că SC „Crasigal” SRL a decis referitor la transmiterea imobilului în litigiu în proprietatea intimatului Bancu Vladimir, ultimul obținând în

acest temei o “speranță legitimă” în vederea finisării procedurii de dobândire în proprietate a imobilului, care urmează a fi realizată doar prin înregistrarea acestuia la organul cadastral teritorial pentru a fi opozabil terților.

Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, care este unicul organ împuternicit de a trata dispozițiile Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, noțiunea de “speranță legitimă” este asimilată noțiunii de “bun”, acesteia fiindu-i acordată protecția oferită de art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale și este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art. 1 al Convenției, cât și de Constituția Republicii Moldova.

Art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale prevede că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.

Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Conform art. 315 alin. (1) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, iar conform art. 316 alin. (1) și (2) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești corect au constatat dreptul de proprietate al lui Bancu Vladimir asupra apartamentului nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p., amplasat pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău și au declarat nul contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între BC „Investprivatbank” SA și SC „Crasigal” SRL, în partea instituirii ipotecii asupra apartamentului nr. 49, cu suprafața de 47,2 m.p., amplasat pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești corect au anulat sechestrul și toate interdicțiile aplicate asupra apartamentului nr. 49, amplasat pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, deoarece Bancu Vladimir nu poartă răspundere pentru obligațiile pecuniare ale SC „Crasigal” SRL față de BC „Investprivatbank” SA.

În contextul celor expuse argumentele invocate de către recurenta BC „Investprivatbank” SA (în proces de lichidare) nu pot fi reținute ca întemeiate.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Banca comercială „Investprivatbank” societate pe acțiuni (în proces de lichidare).

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2011 și hotărârea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 22 aprilie 2011 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Bancu Vladimir împotriva Societății Comerciale „Crasigal” Societate cu Răspundere Limitată și Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni (în proces de lichidare), intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea în parte a contractului de ipotecă, ridicarea sechestrului aplicat asupra imobilului și înregistrarea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Vera Macinskaia

Ion Vîlcov

Tamara Chișca-Doneva