

prima instanță: G. Moscalciuc  
instanța de apel: L. Bulgac, L. Popova și A. Gavrilița

## Î N C H E I E R E

04 septembrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Nicolae Clima

Judecătorii: Chișca-Doneva Tamara și Tatiana Vieru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Elizaveta Leporda împotriva Băncii Comerciale „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, Societății cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”, Societății cu Răspundere Limitată „Crasigal”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, cu privire la restabilirea termenului de adresare în judecată, declararea nulității relative a contractului de ipotecă, recunoașterea dreptului de proprietate și obligarea înregistrării acestuia, compensarea prejudiciului moral,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2012, prin care a fost respinsă cererea de apel declarată de Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 01 martie 2012,

### **c o n s t a t ă :**

La 10 mai 2011, Elizaveta Leporda a depus cerere de chemare în judecată la Curtea de Apel Chișinău, în procedura contenciosului administrativ, împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, intervenienți accesorii Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”, Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” cu privire la recunoașterea ilegală a refuzului de a înregistra dreptul de proprietate și obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la la 01 aprilie 2011 s-a adresat cu cerere prealabilă către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100510.184.01.010 situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, blocul locativ nr. 87, ap. 10 (blocul A), cu suprafața de 48,0 m<sup>2</sup>, la care nu a primit niciun răspuns.

Consideră ilegal refuzul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău în acest sens, deoarece, la 18 decembrie 2008, reclamanta a încheiat un acord cu Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”, potrivit căruia Elizaveta Leporda a achitat arvuna în sumă de 500 euro în contul procurării apartamentului sus indicat.

Tot la 18 decembrie 2008, între reclamantă, Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”, Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” și Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare a fost încheiat contractul privind cesiunea de creanță nr.C17/AI87.

În baza acordului încheiat cu Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”, părțile au convenit asupra costului total al bunului imobil, apartamentul nr. 10 de pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, fiind stabilit în mărime de 36000 euro.

La 23 decembrie 2008, reclamanta a achitat restul sumei în mărime de 516135 lei, echivalentul sumei de 35500 euro, pe care a introdus-o pe contul bancar al Societății cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” deschis la Banca Comercială „Investprivatbank”.

Fiind cumpărător de bună credință, Elizaveta Leporda a achitat costul integral al acestui apartament, conform acordului și contractului privind cesiunea de creanță nr. C17/AI87 din 18 decembrie 2008.

Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” și Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” și-au asumat obligația de a finisa construcția obiectului imobil sus-nominalizat și de a-i transmite în proprietate reclamantei apartamentul cu toate documentele necesare.

La 30 martie 2006, Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, și Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” au încheiat contractul de credit nr. 18-06, prin care s-a contractat un credit în valoare de 63 000 000 lei pe un termen de 720 luni, cu termenul scadent la 30 martie 2008.

Drept mijloc de garanție a executării obligației stabilite prin contractul de credit, părțile au convenit să constituie ipoteca asupra bunurilor imobile existente și a celor care vor fi construite în viitor și anume, asupra terenului și a complexului locativ din str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău.

La 05 noiembrie 2007, Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” și Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” au încheiat contractul nr. 165 de participare prin cotă la construcția complexului locativ de 117 apartamente de pe str. Alba Iulia, 87, municipiul Chișinău, prin care s-a garantat transmiterea dreptului de proprietate asupra a 44 de apartamente cu suprafața totală de 3747,70 m și prețul total de 1 386 549 euro.

Reieșind din ajustările operate la contractul nr. 165 din 05 noiembrie 2007, prin actele adiționale nr. 1 din 15 noiembrie 2007 și nr. 2 din 13 decembrie 2007, a fost convenită transmiterea dreptului de proprietate asupra a 45 apartamente cu suprafața totală de 3707,40 m și prețul de 1 378 379,15 euro.

La 10 aprilie 2009, prin procesul verbal de recepție finală nr. 346, blocul locativ nr. 87 de pe str. Alba Iulia mun. Chișinău, cu suprafața totală de 2318,6 m<sup>2</sup>, a fost dat în exploatare și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100510.184.01 cu înscrieri la nivel de încăperi izolate.

Indică Elizaveta Leporda, că toate obligațiile contractuale au fost îndeplinite de către ea integral și în termenul convenit, iar Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” i-a transmis în exploatare apartamentul nr. 10 din blocul locativ nr. 87, și documentele necesare pentru înregistrarea după reclamantă a dreptului de proprietate asupra bunului imobil susmenționat.

Cu toate acestea Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău refuză să înregistreze acest drept, fapt ce a determinat-o pe reclamantă să se adreseze instanței de judecată cu cererea respectivă.

Solicită, Elizaveta Leporda, recunoașterea refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 10 de pe str. Alba Iulia, 87, mun. Chișinău, ca fiind ilegal și neîntemeiat și obligarea pârîtului de a înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului dat.

La 31 mai 2011, reclamanta a depus cerere de concretizare a cerințelor, solicitînd recunoașterea ilegală a refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100510.184.01.010 situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, blocul locativ nr. 87, apartamentul nr. 10, bloc A, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate liber de gaj asupra bunului imobil respectiv, ridicarea sechestrelor aplicate pe apartamentul sus menționat, radierea gajului instituit în baza contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008 asupra imobilului litigios (f.d. 30-31).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 septembrie 2011, pricina a fost strămutată spre judecare după competență la judecătoria Buiucani mun. Chișinău (f.d. 48-51).

Prin cererea suplimentară din 30 noiembrie 2011, reclamanta și-a concretizat și modificat cerințele, înaintînd pretenții față de Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”, Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal”, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău (f.d. 61-70).

Suplimentar la cele menționate în cererile anterioare, reclamanta consideră că, contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, a fost încheiat între Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal”, în lipsa acordului coproprietarului Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting”. Atît reclamanta cît și Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” nu au știut despre existența contractului dat.

Indică, Elizaveta Leporda, că, contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008 este lovit din start de nulitate relativă în ceea ce privește ipotecarea cotei-părți ce-i aparține reclamantei, și anume a apartamentului nr. 10 din complexul locativ amplasat în municipiul Chișinău, str. Alba Iulia, blocul locativ nr. 87.

Pentru achitarea costului imobilului respectiv, reclamanta nu a solicitat și nu a beneficiat de credit ipotecar, fiind achitat din banii personali.

Solicită, Elizaveta Leporda, repunerea în termenul de adresare în judecată, declararea nulității relative a contractului de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, în partea grevării apartamentului nr. 10 cu nr. cadastral 0100510.184.01.010, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, nr. 87, recunoașterea dreptului de proprietate privată

necondiționată asupra apartamentului respectiv, anularea măsurilor de asigurare aplicate pe bunul imobil litigios, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra pe numele reclamantei, Elizaveta Leporda, dreptul de proprietate asupra apartamentului, precum și încasarea de la pârâți a prejudiciului moral în mărime de 30000 lei.

Prin hotărârea judecătorei Buiucani mun.Chișinău din 01 martie 2012 acțiunea a fost admisă parțial, fiind dispusă restabilirea Elizavetei Leporda în termenul de adresare în judecată. A fost declarat nul contractul de ipotecă nr. 2200 din 10 iunie 2008, încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” și Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în partea grevării apartamentului nr. 10 cu nr. cadastral 0100510.184.01.010, situat în blocul A al complexului locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia, nr. 87. A fost recunoscut după Elizaveta Leporda dreptul de proprietate privată asupra apartamentului respectiv. Au fost anulate măsurile de asigurare aplicate pe bunul imobil sus indicat. A fost obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra pe numele Elizaveta Leporda, dreptul de proprietate privată asupra apartamentului nr.10 cu nr. cadastral 0100510.184.01.010 cu radierea gajului în registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău. A fost dispusă încasarea în mod solidar din contul Societății cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” și al Societății cu Răspundere Limitată „Crasigal” în beneficiul reclamantei cheltuieli pentru asistență juridică în sumă de 4000 lei și pentru prejudiciul moral suma de 2000 lei. S-a încasat în mod solidar de la Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” și Societatea cu Răspundere Limitată „Crasigal” în folosul statului taxa de stat în mărime de 15784,02 lei. În rest, cerințele au fost respinse (f.d.224-233).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 decembrie 2012, a fost respinsă cererea de apel declarată de Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, cu menținerea hotărârii Judecătorei Buiucani municipiul Chișinău din 01 martie 2012 (f.d.265-272).

La 21 martie 2013, Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare a depus recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

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

Prin prisma normei citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat în termen, deoarece la materialele pricinii nu există dovada recepționării de către recurent a deciziei Curții de Apel expediată conform scrisorii de însoțire din 30 ianuarie 2013 (f.d. 273).

Recurentul, Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, în motivarea recursului a indicat că, instanțele de judecată la adoptarea hotărârilor contestate au încălcat normele de drept procedural și material, nu au constatat și elucidat circumstanțele care au importanță pentru examinarea justă a pricinii.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil.

În conformitate cu art.439 alin.(2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

La 09 iulie 2013, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa Elizavetei Leporda, Societății cu Răspundere Limitată „Crasigal”, Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, Societatea cu Răspundere Limitată „Setinvest Consulting” cererea de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Până la examinarea pricinii, nicio parte nu a depus referință la cererea de recurs, prin care să-și exprime opinia referitor la recursul declarat.

În conformitate cu art.439 alin.(3) codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin.(2).

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art.432 alin.(1) Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate, iar alineatul (4) stabilește că 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.

Colegiul menționează că, Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, în cererea de recurs nu a invocat nici unul din temeiurile de declarare prevăzute la art.432 alin.(2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.433 lit. a) Codul de procedură civilă, 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).

În conformitate cu art. 440 alin.(1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art.270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Completul judiciar indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO că „... art.6 parag.1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (cauza Rebait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursului care sânt similare argumentelor invocate în instanța de apel, au fost verificate minuțios, la judecarea pricinii în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

### **d i s p u n e:**

Recursul declarat de Banca Comercială „Investprivatbank” Societate pe Acțiuni, în proces de lichidare se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,  
judecător

Nicolae Clima

Judecătorii

Chișca-Doneva Tamara

Tatiana Vieru