

DECIZIE

01 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Sveatoslav Moldovan
Ion Druță
Maria Ghervas
Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Banca Comercială "Investprivatbank" Societate pe Acțiuni în proces de lichidare,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Verei Tcaci împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ungheni, filiala Întreprinderii de Stat "Cadastru", intervenienți accesorii Banca Comercială "Investprivatbank" Societate pe Acțiuni în proces de lichidare și Întreprinderea cu Capital Străin "Hazar Construct" Societate cu Răspundere Limitată în proces de lichidare cu privire la obligarea radierii ipotecii instituite asupra bunului imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 14 iunie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Banca Comercială "Investprivatbank" Societate pe Acțiuni în proces de lichidare și menținută hotărârea Judecătoriei Ungheni din 24 februarie 2016,

c o n s t a t ă

La 14 octombrie 2015, Vera Tcaci a depus cerere de chemare în judecată împotriva OCT Ungheni, intervenienți accesorii BC "Investprivatbank" SA în proces de lichidare și ÎCS "Hazar Construct" SRL în proces de lichidare cu privire la obligarea radierii ipotecii instituite asupra bunului imobil.

În motivarea acțiunii reclamanta Tcaci Vera a indicat că la 06 septembrie 2007 a încheiat cu ÎCS "Hazar Construct" SRL contract de investire în construcția spațiului locativ nr. U-5, potrivit căruia ultima în calitate de antreprenor s-a obligat la construirea unui apartament cu 2 odăi, cu suprafața de 88,7 m.p., în care erau incluse și balcoanele cu suprafața de 8,4 m.p. și 7,1 m.p., la etajul 3, blocul 1, din str. Romană, 112, or. Ungheni.

Sușine că la 27 februarie 2009, în baza Actului de predare-primire nr. U14 din 19 februarie 2009 și contractului de investire nr. U-5 din 06 septembrie 2007, și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 12, nr. cadastral 9201106.528.01.012, amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, fără careva interdicții, mențiuni sau grevări a bunului imobil respectiv, fapt ce rezultă și din certificatul din 11 martie 2009 eliberat de către OCT Ungheni.

Însă, ulterior, adresându-se către OCT Ungheni cu cerere privind eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor cu bunul imobil ce-i aparține cu drept de proprietate privată, a depistat că asupra acestuia la Subcapitolul III "Grevarea drepturilor patrimoniale", Partea I. "Alte drepturi reale", încă la 24 iunie 2008 a fost

instituită ipoteca la solicitarea BC "Investprivatbank" SA în baza contractului de ipotecă nr. 5648 din 20 iunie 2008 (9201/08/9648) cu suma de 2.000.000 Euro. Totodată la Capitolul B. *Interdicții*. au fost menționate 38 de interdicții în baza încheierilor executorilor judecătorești.

Consideră reclamanta că ipoteca și interdicțiile instituite de către OCT Ungheni asupra bunului imobil – apartamentul nr. 12 din or. Ungheni, str. Romană, 112/1, ce-i aparține cu drept de proprietate privată, sunt ilegale și neîntemeiate, deoarece dânsa nu are careva obligații pecuniare față de ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Investprivatbank" SA.

Distinct de aceasta susține Vera Tcaci că prin hotărârea Curții de Apel Economice din 11 noiembrie 2011, a fost intentat proces de insolabilitate în privința ÎCS "Hazar Construct" SRL, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 mai 2013, a fost intentată procedura de faliment în privința ÎCS "Hazar Construct" SRL, cu dizolvarea acesteia.

Totodată, au fost anulate sechestrele aplicate pe patrimoniul ÎCS "Hazar Construct" SRL, precum și măsurile de asigurare sau de limitare a societății debitoare sau a lichidatorului în dreptul de administrare și de valorificare a masei debitoare aplicate de alte instanțe de judecată sau de organele abilitate în acest sens și menținute doar măsurile de asigurare aplicate de instanța de insolabilitate.

Astfel, întrucât la momentul intentării procedurii de insolabilitate dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 12, din str. Romană, 112/1, or. Ungheni, era înregistrat pe numele ei, acesta nu poate face parte din masa debitoare a ÎCS "Hazar Construct" SRL.

Indică reclamanta că și cele 38 de interdicții aplicate de către executorii judecătorești asupra bunului imobil litigios ca măsură de asigurare a executării titlurilor executorii aflate în procedură sunt nule de drept și urmează a fi radiate de către OCT Ungheni, având în vedere că imobilul în cauză nu poate servi ca obiect al valorificării și admiterii creanțelor debitorului ÎCS "Hazar Construct" SRL în proces de lichidare.

Susține că întru soluționarea litigiului pe cale amiabilă la 21 august 2015 s-a adresat către OCT Ungheni cu cerere prealabilă, solicitând radierea din capitolul *Grevări* din Registrul bunurilor imobile a ipotecii asupra bunului imobil, nr. cadastral 9201106.528.01.012, cu suprafața de 89,8 m.p., amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, instituită după BC "Investprivatbank" SA în baza contractului de ipotecă nr. 5648 din 20 iunie 2008 (9201/08/9648) cu suma de 2.000.000 Euro, precum și radierea interdicțiilor aplicate pe același bun imobil în lipsa unui temei legal.

Însă, prin răspunsul OCT Ungheni nr. 01-04/15 din 14 septembrie 2015, a primit refuz făcând trimitere la prevederile art. 44 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care stipulează că stingerea dreptului de ipotecă se înregistrează în baza cererii creditorului ipotecar, a cererii comune a debitorului ipotecar și a creditorului ipotecar, a hotărârii irevocabile a instanței de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege.

Cere Tcaci Vera obligarea OCT Ungheni să radieze din Registrul bunurilor imobile ipoteca instituită asupra apartamentului nr. 12, nr. cadastral 9201106.528.01.012, cu suprafața de 89,8 m.p., amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, în temeiul contractului de ipotecă nr. 5648 din 20 iunie 2008 încheiat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Investprivatbank" SA, precum și radierea tuturor interdicțiilor aplicate pe imobilul respectiv.

Pe parcursul examinării pricinii reclamanta Tcaci Vera și-a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând obligarea OCT Ungheni să radieze din Registrul bunurilor imobile doar

ipoteca instituită asupra apartamentului nr. 12, nr. cadastral 9201106.528.01.012, cu suprafața de 89,8 m.p., amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, în temeiul contractului de ipotecă nr. 5648 din 20 iunie 2008 încheiat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Investprivatbank" SA, invocând că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 mai 2013, au fost radiate toate interdicțiile existente pe blocul locativ în cauză.

Prin hotărârea Judecătoria Ungheni din 24 februarie 2016, acțiunea a fost admisă și obligat OCT Ungheni să radieze din Registrul bunurilor imobile ipoteca instituită asupra apartamentului nr. 12, nr. cadastral 9201106.528.01.012, cu suprafața de 89,8 m.p., amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, în temeiul contractului de ipotecă nr. 5648 din 20 iunie 2008 încheiat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Investprivatbank" SA.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 14 iunie 2016, a fost respins apelul declarat de către BC "Investprivatbank" SA în proces de lichidare și menținută hotărârea Judecătoria Ungheni din 24 februarie 2016.

La 05 octombrie 2016, BC "Investprivatbank" SA în proces de lichidare a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 14 iunie 2016 și hotărârii Judecătoria Ungheni din 24 februarie 2016, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În susținerea recursului BC "Investprivatbank" SA a invocat că deși contractul de antrepriză nr. U-5 a fost încheiat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și Vera Tcaci la 06 septembrie 2007, totuși dreptul de proprietate asupra imobilului litigios ultima la dobândit abia la 27 februarie 2009, adică până la data respectivă unicul proprietar al bunului în cauză a fost ÎCS "Hazar Construct" SRL cu care a și fost încheiat în mod legal contractul de ipotecă.

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 dosarului atestă că copia deciziei Curții de Apel Bălți din 14 iunie 2016 a fost expediată în adresa BC "Investprivatbank" SA la 05 august 2016 (f.d. 151) și recepționată de către recurentă la 10 august 2016 (f.d. 152, 154, 161).

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către BC "Investprivatbank" SA la 05 octombrie 2016 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 29 noiembrie 2016, în adresa intimaților Tcaci Vera și OCT Ungheni, și intervenientului accesoriu ÎCS "Hazar Construct" SRL a fost expediată copia recursului declarat de către BC "Investprivatbank" SA, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

La 20 decembrie 2016, Tcaci Vera a depus referință, solicitând respingerea cererii de recurs depusă de către BC "Investprivatbank" SA, cu menținerea deciziei Curții de Apel Bălți din 14 iunie 2016 și hotărârii Judecătoria Ungheni din 24 februarie 2016, pe care le consideră legale și întemeiate, invocând că instanțele de judecată ierarhic inferioare au verificat minuțios toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al pricinii.

Indică că la 27 februarie 2009 a devenit proprietara apartamentului nr. 12, din str. Romană, 112/1, or. Ungheni, fără careva interdicții, menținui sau grevări asupra acestuia.

Afară de aceasta, susține intimata că instituirea ipotecii în favoarea BC "Investprivatbank" SA a fost efectuată nu doar în lipsa acordului prealabil al ei ca proprietar al apartamentului nr. 12, din str. Romană, 112/1, or. Ungheni, dar și cu o dată din urmă.

Alte referința nu au fost depuse.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 18 ianuarie 2017, recursul declarat de către BC "Investprivatbank" SA a fost considerat admisibil.

Reieșind din prevederile art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile din referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

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.

Reieșind din prevederile art. 40⁶ alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, după recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor: prin care una din părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea, se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare-primire, semnat între părți.

Conform art. 290 alin. (1) Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat.

Potrivit art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Prin prisma art. 470 alin. (2) Cod civil, gajul se înregistrează, conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile și legislației cu privire la ipotecă, la organul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este amplasat bunul imobil ipotecat.

Conform art. 504 alin. alin. (1) și (2) Cod civil, când vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii. Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.

Potrivit art. 505 alin. (1) Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă: *a*) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil; *b*) dreptul înscris a fost calificat greșit; *c*) nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea; *d*) există și alte temeiuri prevăzute de lege.

Din materialele dosarului rezultă că la 06 septembrie 2007 între intervenientul accesoriu ÎCS "Hazar Construct" SRL, în calitate de antreprenor, și intimata-reclamantă Tcaci Vera, în calitate de beneficiar, a fost încheiat contract de investire în construcția spațiului locativ nr. U-5, în baza căruia prima s-a obligat la construirea apartamentului nr. 10, compus din 2 odăi, cu suprafața de 88,7 m.p., în care erau incluse și balcoanele cu suprafața de 8,4 m.p. și 7,1 m.p., amplasat la etajul 3, blocul nr. 1 din str. Romană, 112, or. Ungheni, iar ultima s-a obligat în câteva etape să achite costul integral al bunului imobil în mărime de 36.590 Euro (f.d. 14-17).

Ulterior, la 01 februarie 2008 între ÎCS "Hazar Construct" SRL și Tcaci Vera a fost încheiată Anexa nr. 2 la contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. U-5 din 06

septembrie 2007, potrivit căreia părțile au convenit de comun acord de a schimba apartamentul nr. 10, compus din 2 odăi, cu suprafața de 88,7 m.p., amplasat la etajul 3, blocul nr. 1 din str. Romană, 112, or. Ungheni, pe altul, și anume pe apartamentul nr. 12, conform aceluiași parametri tehnici, adică compus din 2 odăi, cu suprafața de 88,7 m.p., situat în același bloc nr. 1 de pe str. Romană, 112, or. Ungheni, dar la etajul 4 (f.d. 18-19).

Se reține că la 19 februarie 2009 în baza Actului de predare-primire nr. U14, ÎCS "Hazar Construct" SRL a transmis, iar intimata-reclamantă Tcaci Vera a recepționat apartamentul nr. 12, compus din 2 odăi, cu suprafața totală de 89,8 m.p., suprafața locativă de 43,3 m.p., amplasat la etajul 4, al blocului locativ nr. 112/1, din str. Romană, or. Ungheni (f.d. 18 verso).

Potrivit pct. pct. 3 și 4 din Actul de predare-primire nr. U14 din 19 februarie 2009, la momentul transmiterii-primirii în proprietate a apartamentului, suma contractului de investire nr. U-5 din 06 septembrie 2007 în construcția spațiului locativ nominalizat a fost integral achitată, acordând astfel dreptul beneficiarei Tcaci Vera de a înregistra dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu la OCT Ungheni.

Se mai reține că la 27 februarie 2009, în baza Actului de predare-primire nr. U14 din 19 februarie 2009 și contractului de investire nr. U-5 din 06 septembrie 2007, OCT Ungheni a înregistrat după Vera Tcaci dreptul de proprietate asupra bunului imobil, nr. cadastral 9201106.528.01.012, cu suprafața de 89,8 m.p., amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, fapt ce rezultă și din certificatul din 11 martie 2009 eliberat de către organul cadastral ce confirmă dreptul de proprietate al ultimei asupra spațiului locativ litigios (f.d. 20-22).

Ține de menționat faptul că la data înregistrării dreptului de proprietate – 29 februarie 2009, precum și la data eliberării certificatului ce confirmă dreptul de proprietate a Verei Tcaci – 11 martie 2009, la Subcapitolul III. – *Grevarea drepturilor patrimoniale* din Registrul bunurilor imobile, lipseau careva înscrieri (grevări/interdicții/mențiuni) referitoare la alte drepturi reale, la caz dreptul de ipotecă, în favoarea altor persoane asupra bunului imobil litigios.

În circumstanțele enunțate și în contextul prevederilor legale citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră justă soluția primei instanțe, menținută de către instanța de apel, privind admiterea acțiunii, or, la data înregistrării dreptului de proprietate a Verei Tcaci asupra imobilului litigios nu au existat careva înscrieri în Registrul bunurilor imobile privind grevarea acestuia în favoarea unor persoane terțe.

Astfel, nu poate fi reținut argumentul recurentei precum că deși contractul de antrepriză nr. U-5 a fost încheiat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și Vera Tcaci la 06 septembrie 2007, totuși dreptul de proprietate asupra imobilului litigios ultima la dobândit abia la 27 februarie 2009, adică până la data respectivă unicul proprietar al bunului în cauză a fost ÎCS "Hazar Construct" SRL cu care a și fost încheiat în mod legal contractul de ipotecă, or, însuși reprezentantul OCT Ungheni în cadrul ședinței de judecată a primei instanțe din 24 februarie 2016 a recunoscut faptul (f.d. 90) că ipoteca asupra bunului imobil, nr. cadastral 9201106.528.01.012 în favoarea BC "Investprivatbank" SA, a fost instituită după ce Tcaci Vera și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra acestuia, adică cu o dată din urmă, fapt ce denotă că grevarea bunului imobil, nr. cadastral 9201106.528.01.012, din str. Romană, 112/1, or. Ungheni, a fost înregistrată în mod ilegal și neîntemeiat, în lipsa acordului proprietarului Tcaci Vera și cărorva acte juridice, încalcând în așa mod dreptul de proprietate al ultimei.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, având în vedere că în esență exprimă doar dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de către instanțele de judecată ierarhic inferioare și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Pe cale de consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că atât instanța de apel, cât și prima instanță corect au ajuns la concluzia de a obliga OCT Ungheni de a radia din Registrul bunurilor imobile ipoteca instituită asupra apartamentului nr. 12, nr. cadastral 9201106.528.01.012, cu suprafața de 89,8 m.p., amplasat în or. Ungheni, str. Romană, 112/1, în temeiul contractului de ipotecă nr. 5648 din 20 iunie 2008 încheiat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Investprivatbank" SA.

Astfel, din considerentele menționate, și, având în vedere că atât decizia instanței de apel, cât și hotărârea primei instanțe sunt legale și întemeiate, iar motivele recursului invocate în speță în esență sunt similare celor indicate în procesul judecării pricinii, asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către BC "Investprivatbank" SA și de a menține decizia Curții de Apel Bălți din 14 iunie 2016 și hotărârea Judecătoriei Ungheni din 24 februarie 2016.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit 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 Bălți din 14 iunie 2016 și hotărârea Judecătoriei Ungheni din 24 februarie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Verei Tcaci împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Ungheni, filiala Întreprinderii de Stat "Cadastru", intervenienți accesorii Banca Comercială "Investprivatbank" Societate pe Acțiuni în proces de lichidare și Întreprinderea cu Capital Străin "Hazar Construct" Societate cu Răspundere Limitată în proces de lichidare cu privire la obligarea radierii ipotecii instituite asupra bunului imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Sveatoslav Moldovan

Ion Druță

Maria Ghervas

Mariana Pitic