

dosarul nr. 2ra-1074/18

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău (Arhip Alexandru)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (V.Negru,A.Pahopol,A.Bostan)

## DECIZIE

04 iulie 2018

mun. Chișinău

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

având în componența sa:

Președintele ședinței, judecătorul:  
judecătorii:

Maria Ghervas  
Iuliana Oprea  
Luiza Gafton  
Victor Burduh  
Dumitru Visternicean

examinând recursul declarat de către Natalia Moraru reprezentată de către avocatul Svetlana Prodan,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Roman Șoldan împotriva Veronicăi Parfene, Nataliei Moraru, intervenienți accesorii Serghei Cotruța, executorul judecătoresc Oxana Burlac, cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil,

împotriva deciziei din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Natalia Moraru și a fost menținută hotărârea din 28 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 20 octombrie 2016, Roman Șoldan a depus cerere de chemare în judecată împotriva Veronicăi Parfene, Nataliei Moraru, intervenienți accesorii Serghei Cotruța, executorul judecătoresc Oxana Burlac, cu privire la contestarea parțială a actului executorului judecătoresc.

Pe parcursul examinării cauzei, la 31 octombrie 2016, Roman Șoldan a depus cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată inițială, concretizându-și cercul participanților la proces, inclusiv și pretențiile, solicitând ridicarea sechestrului de pe bunul imobil, în motivarea căroră a indicat că conform contractului de împrumut nr. CIL.06.09 din 25 septembrie 2009 și a acordului adițional nr. CIL.06.09 din aceeași dată – 25 septembrie 2009, Întreprinderea Mixtă Organizația de Microfinanțare „Microinvest” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare ÎM OM „Microinvest” SRL) care a acționat în calitate de împrumutator i-a acordat Întreprinderii individuale „W-Inspect-Parfene” (în continuare ÎI „W-Inspect-Parfene”) care a acționat în calitate de împrumutat, un credit în sumă de 550 000 lei, pe un termen de 60 luni, cu termenul final de rambursare la data de 19 septembrie 2014.

Întru asigurarea rambursării în termen a creditului acordat și în scopul garantării obligațiilor asumate, la aceeași dată – 25 septembrie 2009 între ÎM OM „Microinvest” SRL și Veronica Parfene a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 12601, autentificat de către notarul privat Vera Pulbere, prin care ultima a grevat cu ipotecă în favoarea ÎM OM „Microinvest” SRL bunul imobil (apartament), cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x.

Ulterior, în baza contractului de cesiune din 05 august 2016 încheiat între ÎI „W-Inspect-Parfene” care a acționat în calitate de debitor, Vitalie Parfene și Veronica Parfene care au acționat în calitate de garanți, ÎM OM „Microinvest” SRL care a acționat în calitate de cedent și Serghei Cotruța care a acționat în calitate de cesionar, cedentul i-a transmis cesionarului cu titlu oneros creanța transmisibilă în valoare totală de 904 886,33 lei pe care debitorul o datorează cedentului în baza contractului de împrumut cu destinație specială cu dobândă nr. CIL-0609 din 25 septembrie 2009, contractului de ipotecă nr. 12601 din 25 septembrie 2009 și hotărârii din 31 octombrie 2014 a Judecătorei Grigoriopol (dosar nr. 2-893/2014).

Conform raportului de evaluare întocmit de către SRL „Acona Imobil”, valoarea bunului ipotecat constituie suma de 870 000 lei.

A mai menționat că, la 05 august 2016 Serghei Cotruța care a acționat în calitate de vânzător – creditor ipotecar, Veronica Parfene și Vitalie Parfene care au acționat în calitate de vânzători proprietari și Roman Șoldan care a acționat în calitate de cumpărător, au încheiat contractul nr. 1500, potrivit căruia vânzătorul a vândut prin negocieri directe cumpărătorului, iar cumpărătorul a cumpărat de la vânzător și a acceptat în deplină proprietate bunul imobil situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p.

Reclamantul a relevat că dânsul este actualul proprietar al bunului imobil litigios în întregime, drept intervenit urmare a semnării tranzacției de vânzare-cumpărare, vânzătorul Serghei Cotruța fiind creditorul gajist, care și-a exercitat dreptul de gaj conform Legii cu privire la gaj nr. 449 din 30 iulie 2000.

Dat fiind faptul că în baza încheierii executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014 a fost dispusă aplicarea sechestrului pe bunul imobil sus-indicat, dânsul fiind cumpărător de bună – credință nu poate înregistra contractul nr. 1500 din 05 august 2016, ceea ce în opinia sa este inadmisibil, motiv pentru care a depus la executorul judecătoresc Oxana Burlac o cerere, solicitând anularea interdicției aplicate asupra bunului imobil litigios, menționând că, conform titlului executoriu nr. 2-4904/14 din 12 septembrie 2014, emis de Judecătoria Centru mun. Chișinău, a fost aplicat sechestrul asupra bunurilor mobile și imobile ce aparțin cu drept de proprietate Veronicăi Parfene în limita sumei de 17 000 euro și a sumei de 9338,1 lei, pe când prin încheierea din 03 octombrie 2014, executorul judecătoresc Oxana Burlac a aplicat interdicția la înstrăinarea bunului imobil ce-i aparține cu drept de proprietate nu doar debitoarei, dar și lui Vitalie Parfene, fapt ce se contrazice cu dispozitivul documentului executoriu, aflat în gestiunea executorului judecătoresc.

Concomitent, reclamantul a specificat că conform titlului executoriu menționat, a fost dispusă aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile și mobile ce aparțin cu drept de proprietate Veronicăi Parfene în limita sumei de 17 000 euro

și a sumei de 9338,1 lei, pe când executorul judecătoresc a aplicat interdicția de înstrăinare contrar prevederilor titlului executoriu vizat, nedeterminând valoarea bunului.

În așa mod, reclamantul a relevat că, executorul judecătoresc Oxana Burlac a manifestat abuz de atribuții, depășind limita de neadmis în executarea drepturilor și obligațiilor sale prevăzute de statutul executorului judecătoresc ce s-a soldat cu încălcarea dreptului de proprietate a lui Parfene Vitalie, atentarea la inviolabilitatea dreptului de proprietate, dezmembrarea acestuia prin interzicerea de a dispune de acest bun prin dispoziția ce este conferită de către legiuitor asupra bunului în întregime, mai mult ca atât, reclamantul consideră că a fost tulburată dispoziția în partea ce aparține lui Vitalie Parfene.

Reclamantul a mai susținut că, în legătură cu ipotecarea bunului imobil nominalizat, transmiterea acestuia în proprietatea creditorului gajist prin contractul de cesiune a creanței și înstrăinarea prin contractul de vânzare-cumpărare, bunul imobil a fost înstrăinat în condițiile art. 127 alin. (1) lit. h) Cod de executare, însă, în pofida faptului că toate condițiile înaintate de legiuitor au fost respectate de către creditorul gajist și proprietarul nou, la 23 august 2016, executorul judecătoresc a refuzat în satisfacerea cererii de anulare a interdicțiilor, prin simplul motiv că cerințele creditorului gajist nu sunt încadrate în condițiile art. 27 Cod de executare, motiv pentru care a fost depusă prezenta cerere de chemare în judecată.

Reclamantul Roman Șoldan a solicitat, inclusiv prin cererea de concretizare a acțiunii ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil (apartament), cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x.

Prin hotărârea din 28 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, cererea de chemare în judecată depusă de Roman Șoldan a fost admisă, fiind dispusă ridicarea sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014 pe bunul imobil – apartamentul nr. x din xxxx, str. xxxx, nr. cadastral xxxx.

Prin decizia din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Natalia Moraru și a fost menținută hotărârea din 28 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

La 12 aprilie 2018, Natalia Moraru reprezentată de către avocatul Svetlana Prodan a declarat recurs împotriva deciziei din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 28 decembrie 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea actelor judecătorești contestate cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de către Roman Șoldan să fie respinsă ca fiind neîntemeiată.

În susținerea recursului s-a indicat că, la examinarea cauzei instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, nefiind constatate și elucidate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei.

La fel s-a mai indicat că, la caz, decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată și care urmează a fi casată, pe motiv că nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată și s-a interpretat în mod eronat legea.

În acest sens, s-a invocat că, instanța de apel nu a reținut faptul că, contractul de vânzare cumpărare nr. 1500 din 05 august 2016 încheiat între Serghei Cotruța care a acționat în calitate de vânzător – creditor ipotecar, Veronica Parfene și

Vitalie Parfene care au acționat în calitate de vânzători proprietari și Roman Șoldan care a acționat în calitate de cumpărător, urmează a fi declarat nul, deoarece a fost înstrăinat în pofida faptului existenței interdicției de înstrăinare impusă anterior prin încheierea executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014.

În rezultat, instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au eschivat de la exercitarea obligației impusă prin lege, de înfăptuire a actului de justiție, au examinat superficial circumstanțele cauzei, nu au intrat în esența litigiului și nu au apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând hotărâri neîntemeiate de admitere a acțiunii, astfel fiindu-i încălcat în mod direct dreptul la judecarea în mod echitabil a cauzei (f.d.152-155).

La 08 mai 2018 în adresa intimațiilor a fost expediată copia recursului declarat de Natalia Moraru cu înștiințarea despre necesitatea depunerii a referințelor (f.d.162), însă în termenul stabilit de lege intimației nu și-au exercitat dreptul procedural și nu au depus referințe, motiv pentru care admisibilitatea recursului s-a dispus în lipsa acestora.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este declarat în termen, având în vedere faptul că, decizia recurată a fost pronunțată la 28 noiembrie 2017 (f.d.135), iar recursul a fost declarat la 12 aprilie 2018 (f.d.152), însă la dosar nu există probe care ar confirma faptul că recurenta sau reprezentanta acesteia ar fi recepționat copia deciziei motivate din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău.

Prin încheierea din 13 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Natalia Moraru reprezentată de către avocatul Svetlana Prodan a fost considerat admisibil și fără a prejudicia fondul a fost dispusă judecarea acestuia de către completul din 5 judecători (f.d.163).

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este întemeiat și urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată înaintată de către Roman Șoldan urmează să fie respinsă.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

După cum denotă actele cauzei, conform contractului de împrumut nr. CIL.06.09 din 25 septembrie 2009 și a acordului adițional nr. CIL.06.09 din aceeași dată – 25 septembrie 2009, ÎM OM „Microinvest” SRL i-a acordat ÎI „W-Inspect-Parfene” un credit în sumă de 550 000 lei, pe un termen de 60 luni, cu termenul final de rambursare la data de 19 septembrie 2014 (f.d.13-15).

La fel, s-a constatat că întru asigurarea rambursării în termen a creditului acordat și în scopul garantării obligațiilor asumate, la aceeași dată – 25 septembrie 2009 între ÎM OM „Microinvest” SRL și Veronica Parfene a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 12601, autentificat de către notarul privat Vera Pulbere, prin care ultima a grevat cu ipotecă în favoarea ÎM OM „Microinvest” SRL bunul imobil (apartament), cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, ceea ce se confirmă prin copia extrasului din Registrul bunurilor imobile anexată la dosar (f.d.42).

Tot actele cauzei atestă că prin hotărârea Judecătoriai Grigoriopol din 31 octombrie 2014, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de ÎM OMF „Microinvest” SRL și s-a dispus în scopul stingerii datoriei aferente contractului de împrumut nr. CIL-06.09 din 25 septembrie 2009 transmiterea silită în posesia ÎM OMF „Microinvest” SRL a bunului imobil ipotecat – apartamentul nr. x din str. xxxx, mun. xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., cu nr. cadastral xxxx, cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul menționat pentru comercializarea imobilului cu stingerea datoriei în sumă de 550 000 lei (f.d.13-15).

Aici este de menționat că bunul imobil vizat a fost transmis ÎM OMF „Microinvest” SRL în posesie pentru a fi vândut forțat, dar nu a fost transmis ultimei în proprietate.

Ulterior, în baza contractului de cesiune din 05 august 2016 încheiat între ÎI „W-Inspect-Parfene” care a acționat în calitate de debitor, Vitalie Parfene și Veronica Parfene care au acționat în calitate de garanți, ÎM OM „Microinvest” SRL care a acționat în calitate de cedent și Serghei Cotruța care a acționat în calitate de cesionar, cedentul i-a transmis cesionarului cu titlu oneros creanța transmisibilă în valoare totală de 904 886,33 lei pe care debitorul o datorează cedentului în baza contractului de împrumut cu destinație specială cu dobândă nr. CIL-0609 din 25 septembrie 2009, contractului de ipotecă nr. 12601 din 25 septembrie 2009 și hotărârii din 31 octombrie 2014 a Judecătoriai Grigoriopol (dosar nr. 2-893/2014) (f.d.6-9).

Din actele cauzei mai rezultă că, la 05 august 2016 Serghei Cotruța care a acționat în calitate de vânzător – creditor ipotecar, Veronica Parfene și Vitalie Parfene care au acționat în calitate de vânzători proprietari și Roman Șoldan care a acționat în calitate de cumpărător, au încheiat contractul nr. 1500, potrivit căruia vânzătorul Serghei Cotruța a vândut prin negocieri directe cumpărătorului Roman Șoldan, iar cumpărătorul a cumpărat de la vânzător și a acceptat în deplină proprietate bunul imobil situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p. (f.d.10-11).

Aici este de menționat că însăși transmiterea în ipotecă a bunului imobil nu i-a acordat creditorului ipotecar dreptul la proprietate asupra obiectului de ipotecă, dar i-a dat temei creditorului ipotecar să exercite dreptul de ipotecă dacă debitorul ipotecar nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

De asemenea, actele speței denotă că anterior încheierii contractului de cesiune din 05 august 2016 încheiat între ÎI „W-Inspect-Parfene” care a acționat în calitate de debitor, Vitalie Parfene și Veronica Parfene care au acționat în calitate de garanți, ÎM OM „Microinvest” SRL care a acționat în calitate de cedent și Serghei Cotruța care a acționat în calitate de cesionar și a contractului de vânzare – cumpărare din 05 august 2016 încheiat între Serghei Cotruța care a acționat în calitate de vânzător – creditor ipotecar, Veronica Parfene și Vitalie Parfene care au acționat în calitate de vânzători proprietari și Roman Șoldan care a acționat în calitate de cumpărător, prin încheierea judecătorului Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 septembrie 2014, a fost admisă cererea de asigurare a acțiunii depusă de Natalia Moraru, fiind dispusă aplicarea sechestrului pe bunurile mobile și imobile ale părții Veronica Parfene în limita sumei de 17 000 euro și a taxei de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 9338,10 lei. S-a mai indicat că, bunurile mobile și imobile ale părții Veronica Parfene pe care va fi pus sechestrul urmează a fi identificate de către executorul judecătoresc (f.d.46-47).

Ca urmare, prin încheierea executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014, în vederea executării încheierii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 septembrie 2014 de asigurare a acțiunii depuse de către Moraru Natalia, a fost obligat OCT Chișinău să aplice interdicția de înstrăinare pe bunul imobil situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p. (f.d.50).

Din considerentul că după invocă reclamantul Roman Șoldan prin menținerea interdicției aplicate asupra bunului imobil litigios îi sunt încălcate drepturile sale de a-și revendica și înregistra dreptul de proprietate dobândit ca urmare a cumpărării unui bun imobil în contextul procedurii de executare a dreptului de ipotecă, deținând un titlu legal în acest sens, iar interdicția aplicată de către executorul judecătoresc Oxana Burlac prin încheierea nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014 asupra bunului imobil litigios - nu este proprie și în concordanță cu obiectul raportului juridic de vânzare-cumpărare derivat din executarea unei obligații garantate cu ipotecă, cu mult anterior înscrierii interdicțiilor care reprezintă o modalitate de asigurare a executării unei încheieri de asigurare a acțiunii dintre Moraru Natalia și Parfene Veronica, care are ca obiect încasarea unei sume de bani și nu are nici o tangență cu bunul imobil în raport cu care a fost valorificată o creanță garantată, de către reclamant a fost depusă prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând inclusiv în urma concretizării acțiunii ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil (apartament), cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, pe care a admis-o integral.

În susținerea soluției date, instanța de fond a reținut că cererea privind ridicarea interdicției aplicată de către executorul judecătoresc Oxana Burlac asupra bunului imobil sus enunțat este întemeiată și care urmează a fi admisă, or, prin menținerea acestei interdicții asupra imobilului litigios, sunt încălcate drepturile unei terțe persoane - la caz ale reclamantului Roman Șoldan, din considerentul că grevarea cu ipotecă a bunului imobil litigios a avut loc încă la 25 septembrie 2009 – cu cinci ani anterior aplicării interdicției instituite de executorul judecătoresc Oxana Burlac, prin încheierea din 03 octombrie 2014, circumstanță ce denotă că, interdicția respectivă nu este și nu poate fi opozabilă raporturilor juridice dintre creditorul ipotecar și terțul cumpărător, atât timp cât măsurile de asigurare instituite prin convenții cu caracter obligațional.

În concluzie prima instanță a relevat că reclamantul prin înaintarea acțiunii în cauză a făcut uz de unica posibilitate de a-și revendica și înregistra dreptul de proprietate dobândit ca urmare a cumpărării unui bun imobil în contextul procedurii de executare a dreptului de ipotecă, deținând un titlu legal în acest sens, iar interdicția aplicată de către executorul judecătoresc Oxana Burlac prin încheierea nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014 asupra bunului imobil litigios - nu este proprie și în concordanță cu obiectul raportului juridic de vânzare - cumpărare derivat din executarea unei obligații garantate cu ipotecă, cu mult anterior înscrierii interdicțiilor care reprezintă o modalitate de asigurare a executării unei încheieri de asigurare a acțiunii dintre Moraru Natalia și Parfene Veronica, care are ca obiect încasarea unei sume de bani și nu are nici o tangență cu bunul imobil în raport cu care a fost valorificată o creanță garantată.

Judecând apelul declarat de către Natalia Moraru, instanța de apel l-a respins și a menținut hotărârea prime instanțe, invocând aceleași argumente.

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a concluzionat că prima instanță a examinat cauza sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, caracteristicile raportului juridic litigios, legea materială ce guvernează raportul juridic. De asemenea, în cadrul judecării cauzei, instanța de fond a creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptul la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art. 6 al Convenției Europene pentru Apărarea a Drepturilor Omului.

Pe cale de consecință, instanța de apel a conchis că concluzia primei instanțe despre necesitatea admiterii acțiunii este justă, ea avînd la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, căroră le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, conform cerințelor art. 130 CPC.

Instanța de recurs analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția dată de către instanțele ierarhic inferioare contravine circumstanțelor cauzei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând situația de fapt din prezenta speță, în coroborate cu probele atașate la dosar, consideră oportun de a reitera în prezenta speță prevederile art. 454 alin. (1), 487 alin. (1) și (2) Cod civil, care statuează expres că, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul,

din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj. Creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligația garantată ori o parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de lege și contract. În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vîndă el însuși bunurile gajate, să le vîndă sub controlul instanței de judecată și să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privința gajului asupra mijloacelor bănești în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Conform art. 490 Cod civil, bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vîndut, în condițiile legii. Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită. Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înaintea expirării termenului indicat în preaviz, debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziția acestuia la momentul convenit. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărîri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Aici, Colegiul judiciar reține că dispozițiile Codului civil (art. 454-495) și ale Legii cu privire la gaj se aplică atât asupra regimului juridic al gajului, cât și asupra regimului juridic al ipotecii, iar conform art. 30 alin. (1), 32 și 34 alin.(1) din Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26 iunie 2008, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă. Executarea benevolă a dreptului de ipotecă se face în baza unui acord privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă, încheiat în formă autentică între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în orice moment convenit de părți. Creditorul ipotecar poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă sau după rămînerea definitivă a ordonanței sau hotărîrii judecătorești, după caz, emise în această privință ori după neexecutarea de către debitor a obligațiilor de plată rezultate din contractul de ipotecă investit cu formulă executorie.

Menționează instanța de recurs, că conform art. 491 Cod civil, după ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus la registru un preaviz în modul prevăzut la art.488 alin.(2), să procedeze la vînzarea, prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică, a bunului gajat, fără nici o întîrziere nejustificată, contra unui preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist. Creditorul gajist care vinde bunul acționează în numele proprietarului și este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vînzării. Cumpărătorul dobîndește bunul grevat de drepturile reale existente la momentul înscrierii preavizului în registrul respectiv, fără dreptul de gaj al creditorului gajist care a vîndut bunul și fără creanțele prioritare dreptului acestuia. În cazul în care cumpărătorul bunului transmite instanței judecătorești în a cărei circumscripție se află, în totalitate sau în cea mai mare parte, bunurile gajate, dovada că vînzarea a fost efectuată cu respectarea prevederilor legale și că

prețul a fost plătit integral, instanța emite o hotărâre de încetare și anulare a gajurilor, sechestrului și drepturilor reale indicate în alin.(3).

Din sensul normelor de drept enunțate rezultă că, creditorul poate proceda la vânzarea gajului dacă a îndeplinit cerințele privind înaintarea și înregistrarea preavizului și a obținut bunul gajat în posesie, iar persoana care cumpără bunul în cadrul exercitării dreptului de gaj, îl obține liber de drepturile terților, constituite după înscrierea preavizului în registru. Totodată, legea protejează cumpărătorul în asemenea cazuri, oferindu-i dreptul de a cere anularea pe cale judecătorească a acestor drepturi reale, iar instanța va decide anularea drepturilor reale și grevărilor asupra bunului vândut dacă va constata că vânzarea este legală, iar cumpărătorul a plătit prețul în întregime.

Raportând normele legale enunțate la circumstanțele speței deduse judecății, instanța de recurs reține ca fiind întemeiate argumentele Natalia Moraru precum că acțiunea depusă de către Roman Șoldan cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, inclusiv și pe alte temeuri.

Colegiul constată că prin prisma art. 27 Cod de procedură civilă, persoana care pretinde a fi lezată în careva drepturi legale ale sale poate apela la instanța de judecată pentru apărarea și restabilirea drepturilor sale. Legislația în vigoare stabilește procedura, modalitatea și condițiile de realizare a acestor drepturi.

Astfel, procedura de contestare a actelor executorului judecătoresc pe care cale inițial a pornit Roman Șoldan este reglementată de art. 161 Cod de executare.

Apărarea dreptului proprietarului unui bun imobil prin ridicarea sechestrului aplicat de către executorul judecătoresc la care ulterior au trecut instanțele de judecată este guvernată de art. 164 Cod de executare. Procedurile sunt distincte și după participanții la proces și după consecințe, ele nefiind putând fi comasate, completate, conexe.

Iar realizarea dreptului cumpărătorului bunului gajat este asigurată prin procedura stabilită de art. 491 alin. (4) Cod civil, care de asemenea este o procedură distinctă și separată.

La caz, reclamantul Roman Șoldan a invocat ridicarea sechestrului de pe bunul imobil (apartament), cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x și instanțele de judecată au acceptat acțiunea în temeiul art. 164 Cod de executare, ceea ce nu este corect.

Nu este întemeiat și se respinge argumentul reclamantului Roman Șoldan expus întru susținerea poziției precum că:

- în baza contractului de cesiune din 05 august 2016 încheiat între ÎI „W-Inspect-Parfene” care a acționat în calitate de debitor, Vitalie Parfene și Veronica Parfene care au acționat în calitate de garanți, ÎM OM „Microinvest” SRL care a acționat în calitate de cedent și Serghei Cotruța care a acționat în calitate de cesionar, cedentul i-a transmis cesionarului cu titlu oneros creanța transmisibilă în valoare totală de 904 886,33 lei pe care debitorul o datorează cedentului în baza contractului de împrumut cu destinație specială cu dobândă nr. CIL-0609 din 25 septembrie 2009, contractului de ipotecă nr. 12601 din 25 septembrie 2009 și hotărârii din 31 octombrie 2014 a Judecătoriei Grigoriopol (dosar nr. 2-893/2014) (f.d.6-9);

- în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 1500 încheiat la 05 august 2016 între Serghei Cotruța care a acționat în calitate de vânzător – creditor ipotecar, Veronica Parfene și Vitalie Parfene care au acționat în calitate de vânzători proprietari și Roman Șoldan care a acționat în calitate de cumpărător, vânzătorul Serghei Cotruța a vândut prin negocieri directe cumpărătorului Roman Șoldan, iar cumpărătorul a cumpărat de la vânzător și a acceptat în deplină proprietate bunul imobil situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p.;
- iar prin înaintarea acțiunii în cauză dânsul a făcut uz de unica posibilitate de a-și revendica și înregistra dreptul de proprietate dobândit ca urmare a cumpărării unui bun imobil în contextul procedurii de executare a dreptului de ipotecă, deținând un titlu legal în acest sens, iar interdicția aplicată de către executorul judecătoresc Oxana Burlac prin încheierea nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014 asupra bunului imobil litigios - nu este proprie și în concordanță cu obiectul raportului juridic de vânzare-cumpărare derivat din executarea unei obligații garantate cu ipotecă, cu mult anterior înscrierii interdicțiilor care reprezintă o modalitate de asigurare a executării unei încheieri de asigurare a acțiunii dintre Moraru Natalia și Parfene Veronica, care are ca obiect încasarea unei sume de bani și nu are nici o tangență cu bunul imobil în raport cu care a fost valorificată o creanță garantată.

Într-adevăr, atât Legea cu privire la gaj/ipotecă, cât și Codul civil oferă creditorului dreptul să vândă el însuși bunul gajat pentru a stinge creanța sa din prețul vânzării, însă această circumstanță nu poate constitui drept temei pentru admiterea acțiunii și dispunerii ridicării sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014 în situația în care la încheierea contractului de vânzare – cumpărare nr. 1500 din 05 august 2016 Serghei Cotruța care a acționat în calitate de vânzător – creditor nu a respectat condițiile și formalitățile de realizare a bunului ipotecat și anume, nu a înregistrat preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă, or, creditorul poate proceda la vânzarea gajului dacă a îndeplinit cerințele privind înaintarea și înregistrarea preavizului și a obținut bunul gajat în posesie, iar persoana care cumpără bunul în cadrul exercitării dreptului de gaj, îl obține liber de drepturile terților, constituite după înscrierea preavizului în registru.

Aici Colegiul judiciar relevă că pentru că nici transmiterea benevolă și nici deposedarea silită nu se fac în mod neapărat prin acte cu caracter public, vânzarea se poate face numai cu condiția că preavizul privind exercitarea dreptului de gaj să fi fost înscris în registru și să nu fi fost radiat și numai în asemenea cazuri legea protejează cumpărătorul, oferindu-i dreptul de a cere anularea pe cale judecătorească a acestor drepturi reale, iar instanța va decide anularea drepturilor reale și grevărilor asupra bunului vândut dacă va constata că vânzarea este legală, iar cumpărătorul a plătit prețul în întregime, condiții însă ce nu se atestă la caz.

În această ordine de idei, instanța de recurs mai reține și prevederile art. 164 alin. (1) Cod de executare (în vigoare la data judecării cauzei civile, în redacția Legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative nr. 17 din 05 aprilie 2018, în vigoare din 01 iunie 2018, publicată în M.O. la 04 mai 2018 nr. 142-148 art. nr. 277), care indică expres că dacă o altă persoană consideră că sechestrul a

fost aplicat pe bunurile ce îi aparțin cu titlu de proprietate, ea poate intenta în procedură contencioasă o acțiune de ridicare a sechestrului.

În interpretarea corectă a normei enunțate, Colegiul judiciar relevă că acțiunea de ridicare a sechestrului o poate intenta doar proprietarul bunului, adică persoana care deține cu titlu de proprietate acest bun.

Din actele cauzei rezultă, că reclamantul Roman Șoldan nu a prezentat careva probe incontestabile, ce ar fi confirmat dreptul său de proprietate sau de posesie asupra apartamentului litigios.

Cât privește contractul de vânzare-cumpărare a imobilului încheiat între Serghei Cotruța, care a acționat din numele lui Vitalie Parfene și Veronica Parfene și Roman Șoldan la 05 august 2016, care a fost autentificat de notarul public Elena Constantinescu și neînregistrat la Oficiul cadastral, Colegiul relevă că acesta nu este opozabil terțelor persoane ci poate servi ca temei juridic în raporturile dintre persoanele contractante.

În acest sens, instanța reține, că conform art. 321 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Iar, conform art. 303 alin. (1) Cod civil, posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpînului de fapt a bunului.

Astfel, Roman Șoldan nu a dobândit, în condițiile legii, un drept de proprietate asupra bunului imobil litigios și, în consecință, nu poate pretinde apărarea acestui drept prin ridicarea măsurilor asiguratorii aplicate asupra bunurilor imobile vizate.

Este de menționat că normele art. 315 și art. 316 Cod civil, ce reglementează conținutul și garanțiile dreptului de proprietate, a căror aplicabilitate a fost pretinsă în cauză de către reclamant, prin faptul că după cum invocă ultimul este actualul proprietar al bunului imobil în întregime, drept intervenit urmare a semnării tranzacției de vânzare-cumpărare, nu sunt incidente circumstanțelor speței, având în vedere că aceste prevederi legale devin aplicabile în situația în care dreptul de proprietate există în patrimoniul persoanei care îi invocă protecția.

Dimpotrivă, în cauză Roman Șoldan nu a devenit titularul dreptului de proprietate asupra imobilului disputat, întrucât nu a fost îndeplinită condiția de înregistrare, stabilită cu titlu imperativ în art. 321 alin. (2) Cod civil. Or, încheierea contractului de vânzare-cumpărare în privința bunului imobil nu este suficientă pentru dobândirea valabilă a dreptului de proprietate în patrimoniul reclamantului, dispozițiile art. 320 Cod civil urmând a fi interpretate în coroborare cu cerința imperativă conținută în art. 321 alin. (2) Cod civil, iar efectele încheierii contractului de vânzare-cumpărare, semnat la 05 august 2016 între Serghei Cotruța și Roman Șoldan, nu le pot fi opozabile terțelor persoane, în absența înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Așadar, Colegiul judiciar relevă că la caz nu există temei legal pentru ridicarea măsurilor asiguratorii instituite prin încheierea din 03 octombrie 2014, emisă de executorul judecătoresc în scopul neadmiterii înstrăinării bunurilor de către debitorul Veronica Parfene, în vederea executării încheierii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 12 septembrie 2014 de asigurare a acțiunii depuse de către Moraru Natalia.

Nu pot fi reținute drept temei de admitere a acțiunii și ridicare a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014, argumentele reclamantului preluate de către instanța de fond, inclusiv și de către instanța de apel precum că, bunului imobil (apartament), cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p., situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, deja nu mai constituie nici proprietatea în devălmășie a Veronicăi Parfene – dat fiind faptul că conform hotărârii Judecătoriai Grigoriopol din 31 octombrie 2014, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de ÎM OMF „Microinvest” SRL și s-a dispus transmiterea silită în posesia ÎM OMF „Microinvest” SRL a bunului imobil vizat, în scopul stingerii datoriei aferente contractului de împrumut nr. CIL-06.09 din 25 septembrie 2009, cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul menționat, or, bunul imobil respectiv a fost transmis ÎM OMF „Microinvest” SRL în posesie pentru a fi vândut forțat, dar nu a fost transmis ultimei în proprietate.

Prin urmare, instanța de recurs consideră că Roman Șoldan, neavând calitate de proprietar al apartamentului sus-indicat, nu era în drept să solicite ridicarea sechestrului de pe acest imobil.

Neîntemeiat este și argumentul reclamantului, preluat de către instanțele ierarhic inferioare precum că, la aplicarea sechestrului asupra bunului imobil ipotecat, executorul judecătoresc a încălcat prevederile imperative ale art. 90 Cod de executare, care stabilește în mod expres ordinea de urmărire a bunurilor debitorilor. Or, încheierea executorului judecătoresc Oxana Burlac nr. 177-311/14 din 03 octombrie 2014, prin care a fost obligat OCT Chișinău să aplice interdicția de înstrăinare pe bunul imobil situat în mun. xxxx, str. xxxx, ap. x, cu nr. cadastral xxxx, cu suprafața de 110,8 m.p. nu a fost anulată, prin urmare aceasta a fost emisă în conformitate cu dispozițiile art. 63 alin. (1) din Codul de executare, potrivit căruia, în scopul asigurării executării documentului executoriu, odată cu intentarea procedurii de executare, executorul judecătoresc este în drept: să aplice sechestrul pe mijloacele bănești sau pe bunurile debitorului; să interzică debitorului de a săvârși anumite acte; să interzică altor persoane de a transmite debitorului bunuri sau de a îndeplini față de el alte obligații.

La fel, sunt lipsite de suport legal și argumentele reclamantului referitor la faptul că este în drept să pretindă satisfacerea creanței sale cu preferință față de alți creditori ai debitorului Veronica Parfene, deoarece în cazul în speță nu se contestă exercitarea acestui drept de către Roman Șoldan.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, de respingere a acțiunii sub aspectele sus-enunțate.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de către Natalia Moraru reprezentată de către avocatul Svetlana Prodan.

Se casează decizia din 28 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 28 decembrie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Roman Șoldan împotriva Veronicăi Parfene, Nataliei Moraru, intervenienți accesorii Serghei Cotruța, executorul judecătoresc Oxana Burlac, cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către Roman Șoldan împotriva Veronicăi Parfene, Nataliei Moraru, intervenienți accesorii Serghei Cotruța, executorul judecătoresc Oxana Burlac, cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Judecătorul:

Maria Ghervas

Judecătorii:

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Victor Burduh

Dumitru Visternicean