

prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud: R. Popescu-Balta)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: I. Cimpoi, I. Secieru, A. Danilov)

Î N C H E I E R E

10 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Iulia Sîrcu
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Floreni” (succesor în drepturi a Societății pe Acțiuni „Floreni”),

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu Răspundere Limitată „Larsan-Nor” împotriva Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Floreni” (succesor în drepturi a Societății pe Acțiuni „Floreni”) cu privire la obligarea radierii grevării din Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 12 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Larsan-Nor” și a fost casată hotărârea din 23 noiembrie 2017 a Judecătoria Anenii Noi, sediul Central cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii

c o n s t a t ă :

La data de 12 decembrie 2017 SRL „Larsan-Nor” a depus cererea de chemare în judecată împotriva IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la obligarea radierii grevării din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la data de 29 septembrie 2004 între SA „Floreni”, având calitatea de vânzător și SRL „Larsan-Nor”, având calitatea de cumpărător au fost stabilite relații economice directe privind vânzarea imobilelor amplasate în r-nul Anenii Noi, sat. Floreni compuse din teren cu numărul cadastral XXXXX, terenul cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața totală de 6,8 ha și construcțiile industriale cu nr. cadastrale XXXXX, fapt confirmat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004.

SRL „Larsan-Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004, abia la 21 ianuarie 2005 după achitarea în întregime a valorii bunurilor al cărui obiect îl formează contractual de vânzare-cumpărare.

Faptul că SRL „Larsan-Nor” la data de 21 ianuarie 2005 a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile procurate în baza contractului nominalizat, se demonstrează și prin ștampila de înregistrare aplicată

de Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi pe contractul de vânzare-cumpărare fiind atribuite numerele de la 439 până la 447.

A relatat că fiind un cumpărător de bună-credință, abia după ce a achitat prețul total al bunurilor imobile, a înaintat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi demersul de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a dreptului pe proprietate cu anexarea dovezilor corespunzătoare, inclusiv dovada achitării prețului total al bunurilor imobile. Însă, la acel moment nu a solicitat eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile considerând că odată cu acceptarea cererii și aplicarea ștampilei pe contract, Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a efectuat înscrierea dreptului de proprietate.

Ulterior, în vederea valorificării dreptului de dispoziție asupra bunului imobil aflat în proprietate, în luna ianuarie 2014, SRL „Larsan-Nor” a constatat că din greșeala Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX nu a fost înregistrat în Registru.

În luna ianuarie 2014, SRL „Larsan-Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a corecta greșeala comisă.

Astfel, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate și asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.

Dorind valorificarea dreptului de dispoziție asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, SRL „Larsan-Nor” a constatat că la începutul anului 2014 în Registrul bunurilor imobile asupra imobilului cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în r-nul Anenii Noi, sat. Floreni, cu suprafața de 0,3457 ha, modul de folosință: fundul apelor, Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a introdus înscrierea în partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” referirea la creanță „Achitarea în rate”.

Dar, creanța față de vânzătorul SA „Floreni” pe acest contract, a fost stinsă la data 12 ianuarie 2005, fapt care a fost demonstrat de SRL „Larsan-Nor” în momentul solicitării Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile procurate în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004.

Reclamanta a considerat că acțiunile Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de aplicare în anul 2014 a grevării asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX sunt ilegale, abuzive și neîntemeiate.

Or, „notarea” aplicată în 2014 de către Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX s-a bazat pe presupuneri și pe opinia subiectivă a registratorului precum că SRL „Larsan-Nor” mai are careva obligații pecuniare față de SA „Floreni”, deoarece dreptul la creanță este un drept subiectiv civil și trebuie exercitat în limitele sale externe.

Reclamanta a relatat că SA „Floreni” nu poate pretinde de la SRL „Larsan-Nor” mai mult decât a datorat conform contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004.

Totodată, dreptul subiectiv civil (dreptul la creanță) trebuie exercitat cu bună credință. Or, în situația „de facto”, din data achitării creanței nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului asupra creanței, drept care prin abuz și ilegal a fost înscris în anul 2014 de către Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi ca „notare” în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, în lipsa temeiului de drept, în lipsa unui demers, solicitări din partea beneficiarului în favoarea căruia a fost aplicată notificarea și/ sau a proprietarului imobilului respectiv, acțiunile registratorului sunt abuzive și ilegale, întrucât nu exista temei pentru aplicarea „notării” respective în Registrul bunurilor imobile.

Constatând fapta ilicită comisă de către registrator prin aplicarea grevării în anul 2014 asupra imobilul cu nr. cadastral XXXXX, SRL „Larsan-Nor” a solicitat Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi de a efectua rectificarea prin radierea notării înscrise în partea II a subcapitolului III la imobilul cu nr. cadastral XXXXX cu informarea în scris despre restabilirea în drepturile lezate, fapt confirmat prin cererea nr. 312 din 28 octombrie 2014 înregistrată cu nr. de intrare 428-i, cerere care a rămas fără răspuns.

Urmare a acestor fapte, la 11 noiembrie 2014, SRL „Larsan-Nor” a solicitat în mod repetat de a fi restabilită în drepturi prin radierea notării înscrise în partea II a subcapitolului III la imobilul cu nr. cadastral XXXXX, fapt confirmat prin cererea nr. 321.

În consecință, la data de 02 decembrie 2014 Oficiul Cadastral Teritorial Anenii Noi a comunicat SRL „Larsan-Nor” refuzul privind admiterea cererilor inaniate, motivându-și acțiunile de înscriere a grevării în partea II a subcapitolului III cu denumirea „notări” pe declarații aberative precum că contractul de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004 prevedea achitarea bunului procurat în rate, fapt pentru care în Registrul bunurilor imobile a fost notată grevarea „Achitarea în rate”.

Din conținutul scrisorilor rezultă că motivul principal de refuz a corectării greșelilor este necesitatea confirmării repetate a stingerii creanței conform contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004 cu prezentarea „declarației autentificate notarial privind achitarea sumei”.

În altă ordine de idei, reclamanta a menționat că documentele ce confirmă stingerea drepturilor de creanță sunt actele de efectuare a operațiunilor economice la „Conturi curente în valută națională” la care se deservește vânzătorul (SA „Floreni”). Respectiv, achitarea creanței rezultate din contractul de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004 a fost înregistrată și de către BC „Energbank” SA, filiala Botanica la care se deservește SRL „Larsan-Nor”. Or, operațiunile economice între vânzător și cumpărător au fost înregistrate și de către Inspectoratul Fiscal de Stat.

În acest sens, reclamanta a afirmat că au fost prezentate toate actele privind efectuarea achitărilor în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004.

A relatat că urmare a ciclului contabil pentru anii 2001-2011 și formării unui volum mare de documente arhivate și expirării termenului de păstrare al acestora, în conformitate cu prevederile „Indicatorului documentelor-tip „Chișinău, 1998, la data de 15 septembrie 2011 au fost selectate pentru lichidare 260 de dosare pentru anii de activitate 2001-2005, deoarece documentele respective și-au pierdut importanța istorică practică și economică, acestea au fost nimicite în baza permisului nr. 366/09 din 29 septembrie 2011, eliberat de Serviciul municipal de arhivare Chișinău.

Respectiv, în circumstanțele enunțate prezentarea în mod repetat a tuturor actelor care au fost prezentate la registrator în anul 2005, cu contractul vânzare-cumpărare nr. XXXXX din 29 septembrie 2004, documente care au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor procurate de la vânzător (SA „Floreni”) este imposibil.

Deoarece răspunsul primit manifestă refuzul satisfacerii cererilor înaintate, reclamanta a solicitat explicarea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Anenii Noi, atenționând asupra faptului că intabularea dreptului de proprietate cu nerespectarea limitelor sale interne, constituie un abuz de drept cu încălcarea normelor juridice și a bunurilor moravuri, iar menținerea în continuare a grevării imobilului nr. cadastral XXXXX este faptă ilicită cauzatoare de prejudiciu.

A relatat că prin includerea în Registrul bunurilor imobile a grevării fără nici un temei de drept sau de fapt au fost încălcate grav drepturile de proprietate ale întreprinderii.

Reclamanta a solicitat efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,3457 ha, amplasat în s. Floreni, r-nul Anenii Noi.

Prin hotărârea din 23 noiembrie 2017 a Judecătorei Anenii Noi, sediul Central a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Larsan-Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu SA „Floreni” cu privire la efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX 1, cu suprafața de 0,3457 ha, amplasat în s. Floreni, r-nul Anenii Noi.

La data de 12 decembrie 2017, SRL „Larsan-Nor” a depus cerere de apel și a solicitat casarea hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 12 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de SRL „Larsan-Nor”. A fost casată hotărârea din 23 noiembrie 2017 a Judecătorei Anenii Noi, sediul Central și a fost emisă o nouă hotărâre prin care: a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Larsan-Nor” împotriva IP „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu SA „Floreni” cu privire la efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile prin radierea grevării a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,3457 ha, amplasat în r. Anenii Noi, s. Floreni. a fost obligată IP „Agenția Servicii Publice” de a efectua modificări în registrul bunurilor imobile prin radierea grevării din rubrica „Notări” înscrise în partea II a subcapitolului III la imobilul, teren cu număr cadastral XXXXX, amplasat în r-nul Anenii Noi, s. Floreni cu suprafața de 0,3457 ha, modul de folosință: fondul apelor.

La data de 10 august 2018, SRL „Floreni” (succesor în drepturi a SA „Floreni”) a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 12 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a solicitat casarea deciziei cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a indicat că consideră neîntemeiată decizia instanței de apel, deoarece la emiterea acesteia nu a s-a reținut spre examinare poziția intimitei, expusă în referință depusă, mai mult cauza fiind examinată în lipsa reprezentantului întreprinderii.

A relatat că o atare circumstanță denotă faptul că hotărârea instanței de apel este una nemotivată, contrar prevederilor art. 6 CEDO.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 12 iunie 2018.

Astfel, recursul, declarat la data de 10 august 2018, este în termen.

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 copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

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 cauzei, 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) Cod 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) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(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.

Completul Colegiului menționează că argumentele expuse de SRL „Floreni” (succesor în drepturi a SA „Floreni”) din cererea de recurs nu se încadrează în nici unul din temeiurile de declarare a recursului prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod 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 nicio 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 § 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 Rebai 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 au fost verificate minuțios la judecarea cauzei 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 SRL „Floreni” (succesor în drepturi a SA „Floreni”) ca inadmisibil.

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

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Floreni” (succesor în drepturi a Societății pe Acțiuni „Floreni”).

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Victor Burduh

Galina Stratulat