

Dosarul nr. 2rac-15/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. V. Gîrleanu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, S. Gîrbu, Gr. Dașchevici)

DECIZIE

27 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Tamara Chișca-Doneva
Svetlana Filincova
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Art-Vest” împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” (succesor în drepturi Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”), Băncii Comerciale „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni, Întreprinderii Individuale „Irimciuc”, Tamarei Erina, intervenienți accesorii Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 și notarul Olga Palii cu privire la radierea înscrierii în privința construcției din Registrul bunurilor imobile, demolarea construcției, achitarea valorii bunului imobil declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și obligarea efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și cererea reconvențională depusă de Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni împotriva Societății pe Acțiuni „Art-Vest”, Tamarei Erina, Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51 cu privire la recunoașterea ca fiind dobânditor de bună-credință a imobilului,

împotriva deciziei din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 20 august 2014 SA „Art-Vest” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, intervenienți accesorii BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina solicitând radierea construcției cu număr cadastral xxxxx din Registrul bunurilor imobile, ca fiind inexistentă, declararea BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA ca fiind cumpărător de rea-credință, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina din 19 iunie 2001, între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA din 21 iunie 2001 cu readucerea la situația în momentul încheierii primului contract, transferarea dreptului de proprietate asupra imobilului construit pe proprietatea sa din xxxxx cu achitarea ÎI

„Irimciuc” a valorii materialelor și costul muncii, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a efectua modificările în cadastrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că la reînregistrarea bunurilor imobile de către OCT Chișinău, în legătură cu adoptarea Legii cadastrului bunurilor imobile din 1998, în baza hotărârii din 28 martie 2011 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin decizia din 07 decembrie 2011 a Curții Supreme de Justiție și a încheierii din 29 aprilie 2013 a Curții de Apel Chișinău, au fost comise unele greșeli. Astfel, proprietatea SA „Art-Vest” a fost reînregistrată de la capitolul C, încăpere izolată, la Capitolele A, B- construcție. Conform dosarului cadastral, după corectarea greșelii, SA „Art-Vest” deține în proprietate $\frac{1}{4}$ cotă-parte din imobilul cu numărul cadastral xxxxxx, amplasat pe terenul cu numărul cadastral xxxxxx, iar $\frac{3}{4}$ cote-părți din acelaș imobil aparține Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51. Pe acest teren și pe această adresă altă construcție nu există, însă în extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 05 iunie 2014, este indicat că pe terenul cu numărul cadastral xxxxxx este înregistrată încă o construcție, adică pe același teren și pe aceeași adresă sunt amplasate două construcții. Construcția cu număr cadastral xxxxxx, cu suprafața de 81,6 mp, este înregistrată după BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA conform contractului de vânzare-cumpărare, autentificat notarial cu nr.2291 la 21 iunie 2001.

Reclamantul a afirmat că a fost comisă o eroare, deoarece conform contractului de vânzare-cumpărare nominalizat, Tamara Erina a vândut, iar BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a cumpărat încăperea și două construcții pe același teren, care în realitate nu se pot afla. Înregistrarea greșită a bunului după BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, se confirmă prin faptul că în baza actului de primire-predare în exploatare, aprobat prin hotărârea Comitetului executiv orășenesc nr. 15/450 din 30 decembrie 1974, a fost dat în exploatare ca construcție magazinul „Haine Gata” din xxxxxx, amplasat exclusiv la etajul întâi și subsol, parțial încorporat în blocul locativ cu 9 etaje din aceeași adresă, construit din surse bugetare. Conform actului de primire-predare în exploatare, aprobat prin hotărârea Comitetului Executiv orășenesc nr. 17/154 din 25 mai 1974, Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51 i-au fost date în exploatare 8 etaje cu 240 apartamente cu suprafața totală de 14115 mp, amplasate începînd cu etajul doi. Prin certificatul nr. 0-857-25 din 23 mai 1994 eliberat de Biroul orășenesc de inventariere tehnică, se constată că $\frac{3}{4}$ cote-părți din imobilul amplasat pe xxxx, în baza hotărârii Comitetului Executiv nr. 17/154 din 25 aprilie 1974 a fost înregistrat după Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51, iar $\frac{1}{4}$ cotă-parte din imobilul dat, conform hotărârii Comitetului Executiv orășenesc nr. 15/450 din 30 decembrie 1974, a fost înregistrat după Regia Comunal Locativă Rîșcani.

Reclamantul a menționat că în urma privatizării, în baza Hotărârii Guvernului nr.688 din 09 octombrie 1995, prin actul de primire-predare nr. 134 aprobat la 15 iulie 1996, i-a fost transmis magazinul din xxxxx, cu suprafața de 3610 mp, avînd valoarea estimativă de 361064,34 de lei, ceea ce constituie costul clădirii magazinului. Primirea-predarea imobilului cu suprafața de 3610 mp din xxxx, a fost aprobată prin procesul-verbal de transmitere a imobilului, autentificat ulterior notarial cu nr.2-1-2969 la 27 aprilie 2000. Astfel, a dobîndit dreptul de proprietate asupra magazinului cu suprafața de 3610 mp, iar în acest sens a fost eliberată

adeverința de privatizare nr.938/03 din 24 mai 2000. Conform adeverinței de privatizare, dosarului de inventariere tehnică și certificatului nr.1/10 din 22 septembrie 2010, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51, proprietatea societății este situată exclusiv la primul etaj și subsol, inclusiv cu trecerile dintre blocuri, ce constituie $\frac{1}{4}$ cotă-parte din imobilul întreg, iar Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 nu are proprietății la etajul întâi și subsol. Cu toate acestea, conform deciziei Primăriei mun.Chișinău de dare în arendă nr. 28/28 din 31 octombrie 1997, ÎI „Irimciuc” i s-a dat în arendă în baza contractului nr. 1310/97 din 20 noiembrie 1997 un teren cu suprafața de 200 mp pentru reconstrucția cafenelei-bar.

Totodată, a indicat că prin hotărârea din 29 martie 1999 a Judecătoriei Economice a Republicii Moldova a fost recunoscută ca fiind nulă decizia Primăriei mun.Chișinău nr. 28/28 din 31 octombrie 1997 privind transmiterea ÎI „Irimciuc” în arendă a terenului de 200 mp pentru reconstrucția cafenelei-bar și decizia nr. 10/63 din 15 mai 1998 privind primirea în exploatare a cafenelei-bar, deoarece se află deasupra încăperilor sale deținute cu drept de proprietate. Prin decizia din 02 iunie 1999 a Colegiului de recurs al Judecătoriei Economice a Republicii Moldova a fost anulată hotărârea din 29 martie 1999 a Judecătoriei Economice a Republicii Moldova, însă prin decizia din 03 noiembrie 1999 a Curții Supreme de Justiție a fost anulată decizia din 02 iunie 1999 a Colegiului de recurs al Judecătoriei Economice a Republicii Moldova și a fost menținută fără modificări hotărârea din 29 martie 1999 a Judecătoriei Economice a Republicii Moldova. Prin hotărârea din 29 mai 2000 a Plenului Curții Supreme de Justiție s-a respins recursul în anulare depus de Procurorul General. La fel, s-a constatat că suprafața de 200 mp transmisă în arendă ÎI „Irimciuc” nu constituie un lot de pământ, dar o suprafața deschisă deasupra încăperilor privatizate ale SA „Art-Vest” și este acoperișul depozitelor magazinului “Haine Gata”, care aparține SA “Art-Vest” cu drept de proprietate. Suprafața de 200 mp constituie acoperișul privatizat, care conform dosarului de inventariere tehnică este un bun accesoriu. Ulterior, Judecătoria Economică de Circumscripție Chișinău, prin hotărârea din 25 decembrie 2000 a declarat nul contractul de arendă funciară nr. 1310/97 din 20 noiembrie 1997, încheiat între Primărie și ÎI „Irimciuc” și a constatat nulă înscrierea din Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate nr. 4289 din 19 iunie 1998 cu privire la adeverirea folosirii nelimitate a terenului de 200 mp, atribuit ÎI “Irimciuc” conform deciziei Primăriei or. Chișinău nr. 28/28 din 31 octombrie 1997.

Reclamantul a afirmat că Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău contrar hotărârilor judecătorești, la 19 iunie 2001 a înregistrat tranzacția de vânzare-cumpărare a cafenelei-bar între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina, iar după două zile a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare a aceluiași imobil, încheiat între Tamara Erina și ACB „Mobiasbancă” SA. Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău contrar prevederilor art. 28 al Legii cadastrului bunurilor imobile, a înregistrat o parte din bunul imobil în folosul băncii. La adresarea către ÎS „Cadastru” de a fi revăzut faptul înregistrării bunului imobil după bancă, prin răspunsul nr.01-07/266/14/7669 din 14 iulie 2014, li s-a comunicat că acte ce ar confirma nevalabilitatea tranzacțiilor efectuate cu bunul imobil sau care ar anula actele de drept de proprietate ale proprietarului actual, nu au fost prezentate.

La 23 februarie 2016, SA „Art-Vest”, reprezentată de Alexandr Sicinski, a depus cerere de concretizare, formulând pretenții împotriva pârâților ÎS „Cadastru”, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, ÎI „Irimciuc”, Tamara Erina, intervenient accesoriu Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51.

Suplimentar la cele invocate în cererea inițială, reclamantul a precizat că construcția comercială, bar-cafenea, cu suprafața de 81,6 mp, număr cadastral xxxxx a fost construită de ÎI „Irimciuc” pe o terasă din beton cu suprafață de 200 mp. La 06 martie 2000 cafeneaua-bar a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile sub număr cadastral xxxxx ca o clădire separată. Temeiul juridic pentru înscriere a servit decizia Primăriei nr.10/63 din 15 mai 1998. Totodată, a reiterat că decizia Primăriei nr. 10/63 din 15 mai 1998, cât și decizia Primăriei nr. 28/28 din 31 octombrie 1997, au fost anulate prin hotărârile judecătorești irevocabile, din motivul că terasa din beton cu suprafața de 200 mp, de fapt reprezintă o parte a clădirii, care se află în proprietatea SA „Art-Vest”. Nefiind teren public, Primăria nu a avut dreptul de a-l da în arendă, nici dreptul de a primi în exploatare construcția ridicată pe acest teren, prin ce i-a fost afectat dreptul de proprietate al SA „Art-Vest”. Din momentul devenirii irevocabile a hotărârii judecătorești prin care a fost declarată nulitatea actului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea, înscrierile referitoare la construcția cu număr cadastral xxxxx, urmează să fie rectificate prin radierea acestora.

Reclamantul a subliniat că după contestarea deciziilor emise de primărie, la 29 aprilie 1999, Oficiul Informațional Central „Cadastru” a expediat în adresa Organului Cadastral Teritorial Chișinău o scrisoare prin care s-a indicat că până la soluționarea litigiului existent asupra imobilului din xxxxx, pe cale judiciară, să nu fie efectuate înscrieri în registru. Indicația dată a fost înregistrată în cancelaria Organului Cadastral Teritorial Chișinău la 04 mai 1999.

De asemenea, a menționat că în cadrul urmăririi penale inițiate conform semnelor constitutive a componenței de infracțiune prevăzute de art. 329 alin.(1) Cod penal, în privința registratorului organului cadastral Direcția înregistrare Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filială a ÎS „Cadastru”, Domnica Boșneaga, s-a stabilit că aceasta a ignorat atât interdicția Oficiului Informațional Central „Cadastru” din 29 aprilie 1999, cât și decizia din 03 noiembrie 1999 a Curții Supreme de Justiție și la 06 martie 2000 a efectuat înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a construcției cu număr cadastral xxxxxx și dreptul de proprietate asupra acesteia. La fel, în cadrul examinării probelor acumulate în procesul urmăririi penale, s-a stabilit că registratorul Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, Domnica Boșneaga, a manifestat neglijență în serviciu, ignorând total interdicția cu numărul de înregistrare 44 din 29 aprilie 1999 a Oficiului Informațional Central „Cadastru”, prin care s-a interzis efectuarea înscrierilor în Registrul cadastral.

Reclamantul a declarat că registratorul Domnica Boșneaga, conform prevederilor art. 31 alin. (1) lit. i) și h), art. 33 alin.(1) lit. f) ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, urma să respingă cererea de înregistrare depusă de către ÎI „Irimciuc”, deoarece exista în acel moment o interdicție asupra bunului, iar dreptul asupra imobilului solicitat pentru înregistrare era înregistrat pe numele SA „Art-Vest”. În acțiunile registratorului Domnica Boșneaga a fost stabilit că există semnele constitutive a componenței de infracțiune

prevăzute de art. 329 alin. (1) Cod penal, dar având în vedere că termenul de prescripție de tragere la răspundere penală pentru infracțiunea respectivă a expirat la 06 martie 2002, prin ordonanța din 10 aprilie 2014 a fost încetată urmărirea penală. La 14 septembrie 2015 ordonanța din 10 aprilie 2014 a fost anulată cu reluarea urmăririi penale și doar la 13 noiembrie 2015, prin încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, a fost anulată ordonanța procurorului din 14 septembrie 2015 și respectiv ordonanța din 10 aprilie 2014 a devenit irevocabilă.

Reclamantul a afirmat că înscrierile referitor la construcția cu număr cadastral xxxxx urmează să fie radiate nu doar pe motivul anulării ulterioare a actului în temeiul căruia au fost înregistrate, dar din motiv că inițial, în momentul includerii în Registru, acestea au fost înregistrate cu încălcarea legii și respectiv sunt pasibile rectificării prin radiere. Temeiul principal de anulare a deciziei Primăriei nr.28/28 din 31 octombrie 1997 și a deciziei Primăriei nr.10/63 din 15 mai 1998, menționat în decizia din 03 noiembrie 1999 a Curții Supreme de Justiție, este precum că prin darea în arendă ÎI „Irimciuc” a terasei și darea în exploatare a construcției ridicate pe această terasă de către ÎI „Irimciuc” a fost încălcat dreptul de proprietate al SA „Art-Vest” asupra construcției sale, o parte din care reprezintă această terasă. SA „Art-Vest” a avut și are intenția de a reconstrui total construcția sa, inclusiv spațiul ocupat ilegal, proiectul reconstrucției fiind pregătit încă din anul 2010, însă prin existența construcției în cauză, se lezează nu doar dreptul de proprietate formal, dar și interesele reale ale SA „Art-Vest”, care pot fi apărate doar prin demolarea construcției ilegale. Prin prisma prevederilor art. 329 alin. (3) și (4) Cod civil, deoarece în momentul ridicării construcției ÎI „Irimciuc” deținea documentele necesare, SA „Art-Vest” recunoaște ÎI „Irimciuc” în calitate de un terț de bună-credință, fiind gata să-i plătească valoarea construcției ridicate, determinată de către însăși ÎI „Irimciuc” în contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat cu Tamara Erina la 19 iunie 2001 și anume suma de 17000 de lei.

De asemenea, reclamantul a precizat că după înregistrarea construcției cu nr. cadastral xxxxx, în privința acesteia au fost încheiate și înregistrate două contracte de vânzare-cumpărare a bunului mobil consecutiv, între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina la 19 iunie 2001 și între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA la 21 iunie 2001, pe care le consideră că au fost încheiate cu încălcarea directă a normelor imperative și care lezează grav dreptul de proprietate, ceea ce servește drept temei pentru declararea nulității contractelor respective. În contextul prevederilor art.155 Cod civil, în redacția din 26 decembrie 1964 și prevederile art. 512 și art. 753 Cod civil, art.2 al Legii vânzării de mărfuri nr. 134-XIII din 03 iunie 1994, a declarat că elementul principal necesar pentru existența și valabilitatea actului juridic de vânzare-cumpărare, este obiectul contractului și anume, bunul determinat sau determinabil, asupra căruia se transmite dreptul de proprietate. În acest sens, în cazul admiterii solicitării privind radierea înscrierii și demolarea bunului, obiectul contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, nu doar va fi recunoscut ilicit din momentul construirii și înregistrării acestuia, dar în general nici nu poate exista, deoarece încalcă direct prevederile legale. În sensul prevederilor art. 1, art. 2 ale Legii vânzării de mărfuri nr. 134-XIII din 03 iunie 1994, art. 315 alin.(1) Cod civil, art. 89 Cod civil, în redacția din 26 decembrie 1964 și art.1 al Legii cu privire la proprietate nr. 459-XII din 22 ianuarie 1991, a precizat că numai

proprietarul bunului este în drept să transmită altei persoane drepturile de posesiune și folosință asupra acestui bun. Conform hotărârilor irevocabile nominalizate, anularea deciziei Primăriei nr. 28/28 din 31 octombrie 1997 și deciziei Primăriei nr. 10/63 din 15 mai 1998, s-a realizat din motiv că prin acestea, Primăria a exercitat administrarea asupra bunului imobil ce aparține SA „Art-Vest”, prin ce a fost lezată dreptul de proprietate. Astfel, la încheierea contractelor au fost încălcate normele imperative ale legii, deoarece pe de o parte, obiectul material a acestui act juridic, de fapt, nu există în calitate de un bun imobil separat, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu încălcarea legii, adică în general nu poate fi obiectul contractului de vânzare-cumpărare, iar pe de altă parte, vânzătorul inițial ÎI „Irimciuc” nu putea avea dreptul de proprietate asupra bunului imobil al SA „Art-Vest” și prin urmare, nu a avut nici o posibilitate legală de a transmite acest drept altei persoane.

În final, reclamantul SA „Art-Vest”, concretizând cerințele, a solicitat radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile în privința construcției cu număr cadastral xxxxx, demolarea construcției cu achitarea ÎI „Irimciuc” a valorii bunului imobil în sumă de 17000 de lei, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina la 19 iunie 2001, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA la 21 iunie 2001 cu readucerea la situația în momentul încheierii primului contract și obligarea organului cadastral să efectueze modificările respective în Registrul bunurilor imobile.

La 15 iulie 2015, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a depus cerere reconvențională împotriva SA „Art-Vest”, Tamarei Erina și Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51 solicitând recunoașterea ca dobânditor de bună-credință a imobilului cu număr cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx.

În motivarea cererii reconvenționale, reclamantul a invocat că este proprietarul bunului litigios, având calitatea de dobânditor de bună-credință. La data procurării bunului litigios, a dat dovadă de examinare diligentă, necesară în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale, verificând cine este proprietar al acestui imobil și dacă există grevări sau interdicții/sechestre în privința acestuia. În special, a fost verificată informația din Registrul bunurilor imobile, prin examinarea minuțioasă a extrasului din Registru, precum și documentul de proprietate și anume contractul de vânzare-cumpărare încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina la 19 iunie 2001, care a fost autentificat de notar și înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Asigurându-se de lipsa grevărilor, interdicțiilor și sechestrelor, precum și că proprietar este Tamara Erina, care a declarat că este unicul proprietar legal, confirmat și prin informația din Registrul bunurilor imobile, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a acceptat să procure acest bun.

Totodată, a precizat că pe bună dreptate a considerat că o eventuală înstrăinare a bunului respectiv nu va fi viciată și nu va forma obiect de contestare din partea unor terți. Or, SA „Art-Vest” a omis să înregistreze pretinsele acte judecătorești din 1999-2000 în Registrul bunurilor imobile sau cel puțin să efectueze o notare/mențiune despre existența acestora pentru ca să fie opozabile terților și doar peste 14 ani a înaintat pretențiile împotriva BC „Mobiasbancă-Groupe Societe

Generale” SA. În situația dată, însăși SA „Art-Vest” a creat situația în care terțele persoane, inclusiv BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, nu au avut de unde să cunoască despre pretinsa existență a actelor judecătorești invocate, iar în cazul în care acestea erau înregistrate în Registrul bunurilor imobile, nu se realiza încheierea contractului între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA.

Prin încheierea protocolară din 03 aprilie 2015 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău a fost atras în calitate de intervenient accesoriu notarul public Olga Palii.

Prin încheierea protocolară din 28 iulie 2015 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău a fost primită spre examinare acțiunea reconvențională.

Prin hotărârea din 19 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SA „Art-Vest” împotriva ÎS „Cadastru”, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, ÎI „Irimciuc”, Tamarei Erina, intervenienți accesorii Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 și notarul Olga Palii cu privire la radierea construcției cu număr cadastral xxxxx din Registrul bunurilor imobile, demolarea construcției, dispunerea achitării din contul reclamantului în beneficiul ÎI „Irimciuc” a valorii bunului imobil în mărime de 17000 de lei, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina la 19 iunie 2001, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA la 21 iunie 2001, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial să efectueze modificările respective în Registrul bunurilor imobile; s-a respins cererea reconvențională depusă de BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA împotriva SA „Art-Vest”, Tamarei Erina, Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51 cu privire la recunoașterea ca dobânditor de bună-credință a imobilului cu număr cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx.

Prin decizia din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel depusă de BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA; s-a admis cererea de apel depusă de SA „Art-Vest”; s-a casat hotărârea din 19 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, în partea respingerii cererii de chemare în judecată depuse de SA „Art-Vest”, cu adoptarea în această parte a unei hotărâri noi, după cum urmează: s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SA „Art-Vest” împotriva ÎS „Cadastru” (succesor în drepturi IP „Agenția Servicii Publice”), BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, ÎI „Irimciuc”, Tamarei Erina, intervenienți accesorii Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 și notarul Olga Palii cu privire la radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile în privința construcției cu număr cadastral xxxxx, situată în xxxxx, recunoașterea necesității demolării construcției, achitarea valorii bunului imobil, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și obligarea efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile; s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 2259 din 19 iunie 2001, încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina; s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 2291 din 21 iunie 2001, încheiat între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA; s-au repus părțile în poziția inițială; s-a radiat înscrierea din Registrul bunurilor imobile cu privire la dreptul de proprietate asupra construcției cu număr cadastral xxxxx, situată în xxxxx; s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SA

„Art-Vest”, în partea ce ține de recunoașterea necesității demolării construcției cu nr. cadastral xxxxx, situată în xxxxx și încasarea de la SA „Art-Vest” în beneficiul ÎI „Irimciuc” a valorii bunului imobil în mărime de 17000 de lei; în rest, în partea respingerii cererii reconvenționale depuse de BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, a fost menținută hotărârea din 19 mai 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

La 06 septembrie 2018, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a declarat recurs împotriva deciziei din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe în partea respingerii cererii de chemare în judecată depusă de SA „Art-Vest” și casarea hotărârii primei instanțe în partea respingerii cererii reconvenționale depuse de BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi prin care BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA să fie recunoscută ca dobânditor de bună-credință a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia aplicată și anume art. 149 Cod civil, în redacția legii din 26 decembrie 1964, art. 74, 267, 271 Cod civil, art. 344 Cod de procedură civilă, în redacția anului 1964 și de art. 16 Cod de executare. La fel, a aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată și anume art. 50 Cod civil, în redacția din 26 decembrie 1964, art. 504 alin.(1) Cod civil. De asemenea, a interpretat în mod eronat legea și anume art. 307 Cod Civil.

Recurentul a indicat că rezultând din conținutul cererii de concretizare din 23 februarie 2016, constată că SA „Art-Vest” a renunțat sau/și nu a susținut în continuare cerințele declarării BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA în calitate de cumpărător de rea credință, transferării dreptului de proprietate asupra imobilului construit pe proprietatea situată pe xxxxx, cu achitarea de SA „Art-Vest” ÎI „Irimciuc” a valorii materialelor și costul muncii. Prin cerința formulată de transferare a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios către sine, SA „Art-Vest” recunoaște legalitatea existenței acesteia și pretinde la acest bun imobil. SA „Art-Vest” nu ar avea obiecții în privința acestui bun doar cu condiția ca el să fie înregistrat și să aparțină SA „Art-Vest”. În acest sens, acțiunea înaintată de SA „Art-Vest” nu suportă critică în privința lezării drepturilor SA „Art-Vest”. În această privință, Curtea de Apel Chișinău nu s-a expus și nu a considerat necesar să motiveze din punct de vedere procesual.

Totodată, a opinat că instanța de apel neîntemeiat a concluzionat în privința cerinței de recunoaștere a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA în calitate de dobânditor de bună credință, precum că nu există temei legal, considerând că Codul Civil, în redacția din anul 1964, nu conține prevederi în acest sens.

La acest capitol, recurentul a menționat că în conformitate cu art. 149 Cod civil, în redacția din anul 1964, dacă un bun a fost dobândit cu plată de la o persoană care n-a avut dreptul să-l înstrăineze, fapt de care dobânditorul n-avea și nici nu era obligat să aibă cunoștință (dobânditor de bună credință), proprietarul este în drept să-l revendice de la dobânditor numai în cazul, când bunul a fost pierdut de proprietar sau de către persoana, căreia bunul i-a fost încredințat de proprietar în posesie, sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit din posesia lor pe altă cale, fără voia lor. Prin urmare, SA „Art-Vest” nu are dreptul să solicite nulitatea actelor

prin care BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a procurat bunul imobil litigios, ținând cont de bună-credință a ultimei. SA „Art-Vest” nu a avut niciodată statut de proprietar al acestui bun imobil litigios și, respectiv, nu deține capacitatea procedurală activă pentru a înainta astfel de acțiuni.

Recurentul a precizat că, în calitate de proprietar al bunului litigios, este totodată și un posesor de bună credință. Or, conform art. 307 Cod civil, este considerat posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Astfel, la data procurării bunului litigios, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA dând dovadă de examinare diligentă, necesară în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale, a verificat cine este proprietar al acestuia și dacă există grevări sau interdicții/sechestre în privința acestuia. În special a fost verificată: - informația din Registrul bunurilor imobile, prin examinarea minuțioasă a extrasului din Registrul bunurilor imobile (prezentat de Tamara Erina la notarul care a autentificat contractul de vânzare- cumpărare, precum și documentul de proprietate valabil în momentul respectiv și anume contractul de vânzare- cumpărare încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina la 19 iunie 2001, care era autentificat de notar și înregistrat în Registrul bunurilor imobile). Asigurându-se că lipsesc grevări, interdicții și sechestre, precum și că proprietar al bunului este Tamara Erina, care a declarat că este unicul proprietar legal, fapt confirmat și prin informația din Registrul bunurilor imobile, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a acceptat să procure bunul. În asemenea circumstanțe, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a considerat pe bună dreptate că dobândirea bunului respectiv nu va fi viciată și nu va forma obiect de contestare din partea unor terți. Or, în sensul pct. 20 al Hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție nr.1 din 07 iulie 2008 cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil, buna-credință constituie o excepție de la principiul anulării actului subsecvent și în asemenea situație, indiferent de poziția instanței de judecată privind valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare din 19 iunie 2001, încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina, oricum contractul încheiat între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA este și trebuie să rămână valabil în temeiul excepției de bună-credință a dobânditorului subsecvent.

Cu referire la declarațiile SA „Art-Vest” precum că este unicul proprietar al tuturor spațiilor, recurentul pretinde că nu corespund realității, deoarece din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că există mai mulți proprietari ai bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx și anume Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 (3/4 cote-părți), SRL „Lombard Credit-Vest” (1/303 cote-părți), SRL „Orfix-Grup” (1/499 cote-părți), precum și V.A. Grigorțevici (1/636 cote-părți). În virtutea acestei situații, SA „Art-Vest” nu a avut și nu are dreptul în mod individual să înainteze pretenții referitoare la apartenența bunurilor imobile, iar ceilalți proprietari inclusiv Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51, care de fapt și de drept deține 75% din tot imobilul, recunosc dreptul de proprietate a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA asupra construcției litigioase și înregistrarea acesteia în Registrul bunurilor imobile ca legală și nu au înaintat nici un fel de pretenții în acest sens. Este de menționat că Curtea de Apel Chișinău a

reținut ca probat faptul deținerii de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.5 în proprietate a bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx în proporție de $\frac{3}{4}$, dar, totuși, a admis pretențiile individuale ale SA „Art-Vest”. Declarațiile SA „Art-Vest” în privința imposibilității aflării a două construcții pe același teren sunt lipsite de suport legal și rațional. În această privință atât SA „Art-Vest”, cât și Curtea de Apel Chișinău nu au invocat nici o normă legală. SA „Art-Vest” este responsabilă de situația în care terțele persoane, inclusiv BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA nu au avut de unde să cunoască despre pretinsa existență a actelor judecătorești invocate. SA „Art-Vest” a omis să înregistreze pretinsele acte judecătorești emise în Registrul bunurilor imobile sau cel puțin să efectueze o notare/mențiune despre existența acestora în Registrul bunurilor imobile, pentru a fi opozabile terților. Doar peste 14 ani SA „Art-Vest” și-a prezentat pretențiile sale către BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA. În ipoteza în care actele judecătorești ar fi fost înregistrate (notate/menționate) în Registrul bunurilor imobile, nu avea cum să fie încheiat contractul între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, deoarece nu numai că cumpărătorul nu ar fi acceptat o asemenea tranzacție, dar nici notarul și registratorul de la oficiul teritorial cadastral ar fi refuzat autentificarea/înregistrarea contractului în cauză.

Recurentul a indicat că actele judecătorești din anii 1999 - 2000, la care se face trimitere în acțiune nu au fost prezentate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău pentru înregistrare, iar în dosar lipsesc probe care ar demonstra contrariul. Depistarea în cadrul dosarului cadastral a unor acte judecătorești fără ca ele să fie înregistrate, numerotate în ordinea consecutivă și cronologică, confirmă apariția lor arbitrară, fără a fi depuse cu respectarea procedurii de înregistrare sau notare, procedură expres prevăzută de Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată, a declarat că SA „Art-Vest” nu a solicitat anularea sau declararea nulității procesului-verbal de recepție finală din 15 mai 1998, în temeiul căruia a și apărut dreptul de proprietate, act înscris în Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate nr. 4289 din 19 iunie 1998, care de altfel nu a fost contestată și anulată. Astfel, din cele trei acte care sunt indicate ca temei de apariție a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios, procesul - verbal de recepție finală din 15 mai 1998 nu se regăsește în actele anulate prin hotărârile judecătorești prezentate și invocate. De altfel, SA „Art-Vest” a solicitat anterior prin cererea de chemare depusă împotriva Primăriei mun. Chișinău, ÎI „Irimciuc” și Organul Cadastral Teritorial Chișinău recunoașterea nulă a contractului de arendă funciară nr. 1310/97 din 20 noiembrie 1997, a Adeverinței de înregistrare a dreptului de proprietate nr. 4289 din 19 iunie 1998 și evacuarea forțată a ÎI „Irimciuc” de pe terasa din fața cafenelei - bar „Anastasia”. Prin hotărârea nr. 7-13”np”/2000 din 25 decembrie 2000 a Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău a fost admisă parțial acțiunea SA „Art-Vest” și a fost dispus: de a considera nul contractul de arendă funciară încheiat între Primăria mun. Chișinău și ÎI „Irimciuc” din 20 noiembrie 1997 nr. 1310/97; de a considera nulă inscripția din Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate nr. 4289 din 19 iunie 1998 după cum urmează: ”în folosire nelimitată ca proprietate de uz comun e atribuit lotul de pământ cu suprafața 200 mp în baza deciziei Primăriei nr. 28/28 din 31 octombrie 1997; în rest cerințele au fost respinse. Astfel, actul juridic Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate nr. 4289 din 19 iunie

1998 asupra imobilului litigios nu a fost anulată integral, precum și nu a fost anulată înscrisura în privința actului de proprietate, procesul-verbal de recepție finală din 15 mai 1998. Prin urmare, valabilitatea proprietății ÎI „Irimciuc” asupra imobilului litigios a fost deja examinată în instanțele de judecată. În acest sens, în opinia recurentului, a existat și există temei de a dispune încetarea procesului pe cauza dată în temeiul art. 265 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă. Curtea de Apel Chișinău a ignorat să se expună asupra acestui argument, cu toate că a fost invocat.

Recurentul a afirmat că din actele cauzei și din textul acțiunii s-a constatat că SA „Art-Vest” a cunoscut despre pretinsa încălcare a drepturilor sale din momentul înregistrării construcției cu numărul cadastral xxxxxx în Registrul bunurilor imobile, cel puțin de la data înregistrării dreptului de proprietate a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA și anume din 22 iunie 2001, informația din Registrul bunurilor imobile fiind publică. În pofida acestui fapt, cererea de chemare în judecată a fost înaintată peste 13 ani, la 20 august 2014. Este de menționat că imprescriptibilitatea pe care o invocă SA „Art-Vest”, prevăzută de art. 220 Cod civil nu poate fi aplicată, deoarece în momentul încheierii actelor juridice (2001) aceste prevederi legale nu existau, fiind în vigoare din 12 iunie 2003. Conform art. 267 Cod civil, termenul general de prescripție de înaintare a acțiunii pentru apărarea dreptului său pretins este de 3 ani, iar conform art. 271 Cod civil acțiunea urmează a fi respinsă în legătură cu expirarea termenului de prescripție pentru înaintarea acțiunii. În asemenea circumstanțe, consideră că SA „Art-Vest” a încălcat și termenul de trei ani de înaintare spre executare a actelor judecătorești din anii 1999-2001, prevăzut la art. 344 Cod de procedură civilă, în redacția anului 1964 și la art. 161 Cod de executare. În afară de aceasta, acțiunea SA „Art-Vest” a fost înaintată cu încălcarea termenului de prescripție de 3 ani, prevăzut la art. 74 Cod civil, în redacția anului 1964, în vigoare în perioada când SA „Art-Vest” a aflat și a cunoscut despre pretinsa încălcare a drepturilor sale. Or, acest fapt se confirmă prin acțiunea depusă și soluționată prin hotărârea nr. 7-13”np”/2000 din 25 decembrie 2000 a Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău, precum și prin scrisoarea nr. 51 din 26 aprilie 1999 semnată de SA „Art-Vest”, adresată Agenției Cadastru.

Recurentul a opinat că instanța de apel a ignorat și practica Curții Europene pentru Drepturile Omului și anume hotărârea CtEDO din 18 martie 2008, SRL „Dacia” versus Moldova, în care Curtea a statuat: „Curtea consideră că, la îndeplinirea acțiunilor procedurale, respectarea cerințelor cu privire la admisibilitate constituie un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Rolul jucat de termenele de prescripție este de o importanță majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, declară preeminența dreptului o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante (a se vedea *Brumărescu v. Romania*, [GC], nr.28342/95, §61, ECHR 1999-VII și *Roșca v. Moldova*, nr.6267/02, §24, 22 martie 2005). Curtea consideră că înrăutățirea unei situații juridice, care a devenit irevocabilă datorită aplicării termenului de prescripție sau care - după cum este în această cauză - ar fi trebuit să devină irevocabilă dacă termenul de prescripție s-ar fi aplicat, este incompatibilă cu principiul securității raporturilor juridice (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Popov v. Moldova* (no. 2), nr. 19960/04, §53, 6 decembrie 2005).”

Totodată, a indicat că instanța de apel neîntemeiat a concluzionat că în privința

esenței litigiului, există deja un act judecătoresc, prin care instanțele de judecată s-au expus în privința legalității existenței bunului imobil litigios și deținerii de către BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a dreptului de proprietate asupra acestei construcții. În acest sens, a menționat că decizia din 16 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău a avut ca obiect legalitatea emiterii autorizației de construire și a certificatului de urbanism, eliberate SA „Art-Vest”, iar BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a înaintat acțiunea în calitate de proprietar al bunului învecinat/adiacent. Astfel, cauza soluționată prin decizia din 16 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău nu avea ca obiect de examinare și, respectiv, instanțele nu au dispus în nici un fel asupra valabilității înregistrării construcțiilor litigioase și deținerii acesteia de către BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA.

În conformitate cu prevederile 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.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 10 mai 2018, iar BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” a declarat recurs la 06 septembrie 2018.

Materialele cauzei atestă expedierea deciziei contestate participanților la proces la 07 iulie 2018 (Vol.II, f.d.251), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către recurent. Astfel, recursul declarat la 06 septembrie 2018, este în termen.

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

Prin încheierea din 05 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În corespundere 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 contextul prevederilor art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA și va casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu pronunțarea a unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de SA „Art-Vest” și a acțiunii reconvenționale a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA împotriva SA „Art Vest” privind recunoașterea ca fiind dobânditor de bună-credință a imobilului cu număr cadastral xxxxxx, amplasat în xxxxx, din următoarele motive.

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

În conformitate cu art. 432 alin. (1), (2) 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. Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea.

Pentru a ajunge la concluzia privind necesitatea pronunțării unei hotărâri noi, Colegiul va reține ca fiind constatate de către instanțele inferioare circumstanțele cauzei.

Astfel, instanțele ierarhic inferioare, conform materialelor cauzei, au constatat că în baza hotărârii Comitetului executiv al sovietului orășenesc Chișinău al deputaților truditorilor nr.267 din 30 septembrie 1966, a fost repartizat terenul pentru construcția blocurilor de locuit și a grădinițelor, cu suprafața de 23,9 ha, situat pe xxxxx (Vol. II, f.d. 13).

Prin hotărârea Comitetului executiv orășenesc privind aprobarea actelor comisiei de stat cu privire la darea în exploatare a blocului locativ din 25 aprilie 1974, s-au aprobat actele comisiei de stat cu privire la darea în exploatare a blocului locativ compus din 9 etaje cu 240 de apartamente, fără încorporarea magazinului construit pentru Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51, cu suprafața totală de 14115,0 mp, situat pe xxxxx și s-a transmis la balanța Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51, blocul locativ constituit din 240 de apartamente, situat pe xxxxx (Vol.II, f.d. 12).

În cadrul ședinței Comitetului executiv al sovietului orășenesc Chișinău al deputaților truditorilor din 30 decembrie 1974, s-a aprobat actul comisiei de stat cu privire la darea în exploatare a magazinului, cu capacitatea de 80 locuri de muncă, amplasat în blocul locativ cu 280 de apartamente, din xxxxx (Vol.I, f.d.34-41).

Din Adeverința de înregistrare în drept de proprietate a Biroului interraional de inventariere tehnică orașul Chișinău din 17 iulie 1996 rezultă că imobilul din xxxxx, este înregistrat în drept privat de proprietate, cu suprafața de 3610 mp, după SA „Art-Vest”, în baza actului de primire-predare nr.134 din 15 iulie 1996 (Vol.I, f.d. 134).

Decizia Primăriei mun.Chișinău nr.28/28-1 din 31 octombrie 1997 „Cu privire la darea în arendă a unui lot de pământ din xxxxx, ÎI „Irimciuc” atestă că darea în arendă ÎI „Irimciuc” pe un termen de 5 ani lotul de pământ cu suprafața de 200 mp din xxxxx, în vederea exploatării ulterioare a cafenelei-bar existente, conform planului Direcției generale arhitectură și urbanism. Concomitent, s-a indicat s-a decis de a permite ÎI „Irimciuc” proiectarea și reconstruirea cafenelei-bar cu organizarea terasei de vară, conform planului anexat (Vol.II, f.d.70-72).

Între Primăria mun.Chișinău, în calitate de proprietar și ÎI „Irimciuc”, în calitate de arendaș, la 20 noiembrie 1997 a fost încheiat contractul de arendă nr. 1310/97, în baza căruia proprietarul a dat, iar arendașul a primit terenul cu suprafața de 0,02 ha, situat în xxxxx, conform deciziei Primăriei mun.Chișinău nr.28/28-1 din 31 octombrie 1997. Destinația terenului de pământ a fost exploatarea ulterioară a cafenelei-bar existente cu organizarea terasei de vară, pe un termen de cinci ani (Vol.II, f.d.73-76). În acest sens, a fost întocmit și actul de predare-preluare la contractul de arendă funciară nr. 1310/97 din 20 noiembrie 1997 (Vol.II, f.d.77).

Prin decizia Primăriei mun.Chișinău nr. 10/63 din 15 mai 1998 „Cu privire la recepționarea obiectivelor și transmiterea lor la balanță”, pct.1, 1.3, s-a aprobat

procesul-verbal întocmit de către Comisia de recepție cu privire la recepționarea obiectivelor în luna aprilie 1998, reconstrucția cafenelei bar cu terasă de vară, suprafața totală de 81,6 mp, suprafața comercială de 61,5 mp din xxxxx, beneficiar și antreprenor ÎI „Irimciuc. Conform pct.2, 2.3 s-a transmis la balanța II „Irimciuc” cafeneaua-bar cu terasă de vară din xxxxx (Vol. I, f.d.80-82).

În Adeverința de înregistrare a dreptului de proprietate din 19 iunie 1998, a Biroului municipal de inventariere tehnică Chișinău, se identifică că partea imobilului din xxxxx, este înregistrată cu drept de proprietate privat, în măsură de cafenea-bar, S-81,6 mp, pe numele ÎI „Irimciuc” în baza deciziei Primăriei mun.Chișinău 28/28-1 din 31 octombrie 1997, a deciziei Primăriei mun.Chișinău nr. 10/63 din 15 mai 1998 și a procesului-verbal din 15 mai 1998. Totodată, în folosire nelimitată ca proprietate de uz comun este atribuit lotul de pământ cu suprafața de 200 mp, în baza deciziei Primăriei mun.Chișinău 28/28-1 din 31 octombrie 1997, conform actelor de drept pe numele ÎI „Irimciuc” (Vol.II, f.d.79-80).

Conform hotărârii nr.A-8/4 „a” din 29 martie 1999 a Judecătoriei Economice a Republicii Moldova, menținută prin decizia din 03 noiembrie 1999 a Curții Supreme de Justiție, s-au recunoscut nule decizia nr.28/28-1 din 31 octombrie 1997 și decizia nr.10/63 din 15 mai 1998, pct. 1.3 și 2.3, adoptate de Primăria mun.Chișinău (Vol.I, f.d.14-20). Decizia din 03 noiembrie 1999 a Curții Supreme de Justiție a fost menținută prin hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție din 29 mai 2000 (Vol.I, f.d.21-22).

Prin hotărârea din 25 decembrie 2000 a Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău a fost considerat nul contractul de arendă funciară încheiat între Primăria mun.Chișinău și ÎI „Irimciuc”, nr.1310/97 din 20 noiembrie 1997; a fost considerată nulă inscripția din Adeverința de înregistrare nr. 4289 de la 19 iunie 1998 după cum urmează: „în folosire nelimitată ca proprietate de uz comun e atribuit lotul de pământ cu suprafața 200 mp în baza Deciziei Primăriei nr.28/28 din 31 octombrie 1997”; în rest cerințele au fost respinse; a fost încasată de la Primăria mun.Chișinău în beneficiul SA „Art-Vest” suma de 90 de lei cu titlu de taxă de stat și de la ÎI „Irimciuc” în beneficiul SA „Art-Vest” suma de 90 de lei cu titlu de taxă de stat (Vol.I, f.d.23-28).

De asemenea, Colegiul notează că certificatul din 23 mai 1994 eliberat de Biroul orașenesc de inventariere tehnică atestă că imobilul din xxxxxx, a fost înregistrat conform hotărârii Comitetului executiv orașenesc nr. 154 din 25 aprilie 1974 după Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 a câte $\frac{3}{4}$ cote-părți din imobil și $\frac{1}{4}$ cotă-parte din imobil după Regia Locativă sectorul Rîșcani, înregistrată în baza hotărârii Comitetului executiv orașenesc nr. 450 din 30 decembrie 1974 (Vol.I, f.d.50).

Prin procesul-verbal al ședinței comisiei de lucru pentru transmiterea clădirii situată pe xxxxx la bilanțul SA „Art-Vest”, a fost confirmată transmiterea la balanța SA „Art-Vest” a încăperilor cu suprafața totală de 3610 mp, ce coincid cu datele dosarului de inventariere tehnică, din 21 septembrie 1994, numărul registrului 22366, fotocopia autentificată notarial la 27 aprilie 2000 cu nr.2-1-2969 (Vol.I, f.d.51).

Informația eliberată SA „Art-Vest” de către Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat nr. 03-05-26226 din 27 iulie 1999 referitor la podul

încăperilor de la primul nivel amplasate pe xxxxx, în baza datelor, denotă că încăperile primului nivel de pe adresa indicată au fost în volumul patrimoniului statului din capitalul social al SA „Art-Vest”, care a fost privatizată la licitația republicană nr.6 cu înscrierea la acțiuni. Prin urmare planșeele (podul), ca element constructiv al încăperilor menționate, respectiv și terasa cu suprafața totală de 449,2 mp constituie proprietatea acționarilor societății SA „Art-Vest” (Vol.II, f.d.30).

De asemenea, la 19 iunie 2001 între ÎI „Irimciuc”, în calitate de vânzător și Tamara Erina, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărarea autentificat de notarul Olga Palii, conform căruia vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat încăperea comercială nelocativă lit.A², cu suprafața totală de 81,60 mp, amplasată în mun.Chișinău, xxxx, cu număr cadastral xxxx (Vol.I, f.d. 13).

Între Tamara Erina, în calitate de vânzător și ACB „Mobiasbancă” SA (în prezent BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA), în calitate de cumpărător, la 21 iunie 2001 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Olga Palii, prin care vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat încăperea comercială nelocativă lit.A², cu suprafața totală de 81,60 mp, situată în xxxxx, cu număr cadastral xxxx (Vol.I, f.d.12).

Extrasul din Registrul bunurilor imobile atestă că bunul imobil cu număr cadastral xxxxx a fost înregistrat la 17 februarie 2000 cu drept de proprietate după Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 51, $\frac{3}{4}$ cote-părți, iar SA „Art-Vest”, la 09 iunie 2005 cu $\frac{1}{8}$ cotă-parte. Bunul imobil cu număr cadastral xxxxx a fost înregistrat la 22 iunie 2001 cu drept de proprietate după BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA (Vol. I, f.d.74-75).

Prin demersul nr. 1 din 10 ianuarie 2007, SA „Art-Vest” a solicitat BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, să contribuie la întreținerea imobilului din xxxxxx, în incinta căruia este amplasată și o subdiviziune a Băncii și să achite suma de 15307,2 lei în contul cheltuielilor suportate conform calculului prezentat (Vol.II, f.d. 42).

BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale”, prin răspunsul nr.02/147 din 23 ianuarie 2007, a comunicat SA „Art-Vest” că nu are stabilite nici un fel de raporturi cu SA „Art-Vest” privind imobilul ce aparține Băncii și care este amplasat pe xxxxx. Chiar dacă spațiul menționat ar fi în vecinătatea spațiului deținut de SA „Art-Vest”, atunci eventualele raporturi ce s-ar putea constitui între instituțiile date în această privință ar trebui să se întemeieze pe înțelegeri reciproce și nicidecum pe solicitări unilaterale din partea vreunei părți (Vol.II, f.d.41).

Prin hotărârea din 28 martie 2011 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin decizia din 07 decembrie 2011 a Curții Supreme de Justiție, a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de SA „Art-Vest” și a fost obligată ÎS „Cadastru” să înregistreze în Registrul bunurilor imobile proprietatea SA „Art-Vest”, bunurile imobile cu numere cadastrale xxxx și xxxx, în capitolul AB- construcție (Vol.I, f.d.57-71).

Prin încheierea din 29 aprilie 2013 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă cererea ÎS „Cadastru” și s-a explicat că prin hotărârea din 28 martie 2011 a Curții de Apel Chișinău ÎS „Cadastru” a fost obligată să înregistreze în Registrul bunurilor imobile proprietatea SA „Art-Vest”, bunurile imobile înregistrate cu numere

cadastrale xxxx și xxxx, în capitolul AB- construcție după SA „Art-Vest” în mărime de ¼ cotă-parte, iar după Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 51 în mărime de 3/4 cote-părți (Vol.I, f.d.72-73).

BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA prin reclamația nr.02/608 din 18 aprilie 2011 a solicitat SA „Art-Vest” să înceteze începerea sau efectuarea oricăror lucrări de reconstrucție aferente imobilului situat pe adresa xxxxx, în caz contrar vor solicita recuperarea prejudiciilor cauzate (Vol.I, f.d.54-55).

Conform scrisorii nr.20/11 din 20 aprilie 2011, SA „Art-Vest” a solicitat BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, în condițiile aflării nelegitim pe proprietatea privată a SA „Art-Vest”, în scopul rezolvării amiabile a problemei, prezentarea la sediul societății pe acțiuni din xxxxx, pentru concretizarea căii de rezolvare a problemei apărute, în caz contrar își rezervă dreptul de a se adresa în instanța judecată de competența căreia ține examinarea cazului cu privire la anularea dreptului de proprietate dobândit ilegal de bancă (Vol.I, f.d.56).

Prin solicitarea nr. 28/14 din 09 iunie 2014, SA „Art-Vest” a solicitat ÎS „Cadastru” corectarea greșelii comise de Oficiul Cadastral Teritorial prin radierea din Registrul bunurilor imobile a construcției cu număr cadastral xxxxx ca inexistentă (Vol.I, f.d.84).

ÎS „Cadastru”, prin răspunsul nr.01-07/266/14/7669 din 14 iulie 2014, a comunicat SA „Art-Vest” că în baza informației din cadastrul bunurilor imobile, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, precum și a drepturilor asupra acestuia, s-a efectuat cu respectarea prevederilor art.26, 28, 29 ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, în conformitate cu actele de drept, prezentate la oficiul cadastral teritorial. Ca rezultat al unor tranzacții succesive realizate cu bunul imobil respectiv, în prezent, dreptul de proprietate asupra acestuia aparține BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, conform căruia imobilul respectiv este identificat prin numărul cadastral xxxx. Astfel, acte care ar confirma nevalabilitatea tranzacțiilor efectuate cu bunul imobil în cauză sau care ar anula actele de drept ale proprietarului actual, la oficiul cadastral teritorial, nu au fost prezentate. Luând în considerare prevederile art. 497 alin.(1) Cod civil și art. 499 alin. (2), (4) Cod civil, modificarea înscrierilor aferente bunului imobil nominalizat se va efectua doar cu consimțământul titularului de drept, iar în lipsa consimțământului, doar în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile emise în acest sens (Vol.I, f.d.83).

SA „Art-Vest”, prin cererea de chemare în judecată de pusă la 20 august 2014, concretizând cerințele ulterior, a solicitat radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile în privința construcției cu număr cadastral xxxxx, demolarea construcției cu achitarea ÎI „Irimciuc” a valorii bunului imobil în sumă de 17000 de lei, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina la 19 iunie 2001, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Tamara Erina și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA la 21 iunie 2001 și obligarea organului cadastral să efectueze modificările respective în Registrul bunurilor imobile (Vol. I, f.d.5-11, Vol. II, f.d.2-5).

BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, prin cererea reconvențională depusă la 15 iulie 2015, a solicitat recunoașterea ca fiind dobânditor de bună credință în privința bunului imobil cu număr cadastral xxxxx situat în xxxxx (Vol. I, f.d. 220).

Circumstanțele expuse supra au fost stabilite corect de către instanțele judecătorești inferioare și în baza acestora, Colegiul a determinat, în conformitate cu art.240 Cod de procedură civilă, caracterul raportului juridic dintre părți și legea aplicabilă soluționării cauzei.

Mai întâi de toate, Colegiul a stabilit că părțile implicate în procesul judiciar, SA „Art-Vest” și BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, prin acțiunile înaintate pretind la apărarea drepturilor sale de proprietate, invocând interesul în privința bunului imobil în litigiu.

Determinând caracterul raportului material-litigios, Colegiul a purces la stabilirea cadrului legal care urmează a fi aplicat la soluționarea litigiului.

În acest sens, Colegiul relevă ca fiind pertinente cauzei dispozițiile legale ce reglementează dreptul de proprietate și anume: temeiurile de apariție, momentul apariției, înscrierea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile; precum și posibilitatea contestării acestui drept de către anumite persoane în anumite termene.

Colegiul reține că actele juridice contestate de către SA „Art-Vest” au fost încheiate în perioada anului 2001 și anume: contractul de vânzare cumpărare încheiat la 19 iunie 2001 între ÎI „Irimciuc” și Tamara Erina și la 21 iunie 2001 între Tamara Erina și ACB „Mobiasbancă” SA și tot în baza acestor contracte, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a solicitat constatarea calității sale de cumpărător de buna credință.

Având ca reper anul 2001, rezultând din cele menționate, Colegiul consideră necesar de a cita prevederile art.6 Cod civil, în vigoare din 12 iunie 2003, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

Respectiv, litigiului dedus judecății îi sunt aplicabile normele materiale ce reglementau raportul juridic la data apariției acestuia adică anul 2001 și nu cele existente la momentul judecării cauzei așa după cum a invocat instanța de apel.

Astfel, Colegiul învederează că la caz urmează a fi aplicate prevederile Codului civil în redacția Legii din 26 decembrie 1964 cu modificările ulterioare până la data de 21 iunie 2001 – data încheierii contractului de vânzare cumpărare între Tamara Erina și ACB „Mobiasbancă” SA, Legea cadastrului bunurilor imobile în redacția la data de 22 iunie 2001.

Este de menționat că în argumentarea cerințelor sale, reclamantul SA „Art-Vest” a invocat prevederile art.50 Cod civil, în redacția anului 1964, care stipula că este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor. În cazul unei convenții nule fiecare parte este obligată să restituie celeilalte părți tot ce a primit în baza convenției, iar când nu este posibil de a restitui în natură cele primite, urmează să

plătească valoarea lor în bani, dacă legea nu prevede alte efecte ale nulității convenției.

Colegiul decelează că, reclamantul precum și instanțele inferioare, însă, au omis să facă uz și de alte prevederi legale fără a interpreta izolat norma legală expusă supra și anume, au fost neglijate prevederile art.74, 78 Cod civil, în redacția din 26.12.1964.

Conform art. 74 Cod civil, în redacția anului 1964, normă legală în vigoare la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, termenul general pentru apărarea printr-o acțiune a drepturilor încălcate ale unei persoane (prescripția) este de trei ani, iar în litigiile dintre organizațiile de stat, colhozuri și alte organizații cooperatiste și celelalte organizații obștești – de un an.

În contextul normei expuse, Colegiul reiterează că încheierea, autentificarea notarială și înregistrarea contractelor de vânzare-cumpărare s-a realizat în perioada 19-22 iunie 2001 (Vol.I, f.d.12-13), însă cererea de chemare în judecată a fost înaintată de către SA „Art-Vest” în data de 20 august 2014 (Vol.I, f.d.5), adică peste termenul general stabilit pentru apărarea drepturilor pretinse a fi încălcate.

Colegiul reține că datele Registrului bunurilor este unul public și SA „Art-Vest” a avut posibilitate reală de a verifica datele privind dreptul de proprietate asupra bunului imobil litigios.

Mai mult, Colegiul observă că parcursul anilor, bunul aflat în litigiu a fost valorificat de către BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA prin utilizarea acestuia în vederea desfășurării activității unei reprezentanțe și acest fapt nu putea fi trecut cu vederea de către reclamant care concomitent desfășura activitatea sa în vecinătate.

De asemenea este necesar de a nota că, anterior prezentului litigiu, părțile au mai fost antrenate în procese judiciare pe parcursul derulării cărora reclamantul nu putea să nu cunoască despre dreptul de proprietate a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA.

Această concluzie mai rezidă și din corespondența purtată de părți (Vol.II, f.d.41-42, 56) care datează din anii 2007, 2011.

Din considerentele expuse, Colegiul respinge argumentele invocate de către SA „Art-Vest” cu referire la faptul că înregistrarea dreptului de proprietate a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA nu urma să fie efectuată datorită existenței la dosarul cadastral a unor înscrisuri ce indicau la interdicții și a fost posibilă doar datorită acțiunilor culpabile ale colaboratorilor OCT Chișinău, ori vinovăția altor persoane nu exclude realizarea dreptului la acțiune.

Mai mult, reclamantul SA „Art-Vest” nici nu a solicitat repunerea în termen la înaintarea cerinței date.

Colegiul consideră ca fiind eronată concluzia instanței de apel referitor la imprescriptibilitatea cerințelor formulate de către SA „Art-Vest”.

Sub acest aspect, Colegiul notează că art. 86 Cod civil, în redacția anului 1964, stabilește exhaustiv că prescripția nu se aplică: 1) cererilor ce decurg din încălcarea drepturilor personale nepatrimoniale, cu excepția cazurilor prevăzute de lege; 2) cererilor organizațiilor de stat privitoare la restituirea bunurilor de stat, care se află în posesiunea nelegitimă a colhozurilor și a altor organizații cooperatiste, celorlalte organizații obștești sau a cetățenilor; 3) cererilor depunătorilor privitoare la

eliberarea sumelor depuse la casele de economii din muncă ale statului și la Banca de Stat a Uniunii RSS; 4) altor cereri – în cazurile, stabilite de legislația Uniunii RSS.

La caz, cererea reclamantului SA „Art-Vest” nu cade sub incidența normei amintite anterior, adică nu este imprescriptibilă.

Colegiul apreciază ca fiind greșită referința instanței de apel precum că cerința reclamantului este una imprescriptibilă odată ce s-a solicitat constatarea nulității absolute a actelor juridice.

În acest sens, Colegiul reliefă că legislația civilă aplicabilă speței nici nu a cunoscut o atare instituție – nulitatea absolută, așa după cum a invocat instanța de apel și toate cerințele formulate într-o acțiune erau supuse doar regimurilor prevăzute de lege, în sensul aplicării prescripției: acțiuni ce se prescriu în termen și acțiuni imprescriptibile, însă în cea din urmă categorie, după cum s-a indicat, solicitările reclamantului SA „Art-Vest” nu se încadrează.

Art.78 Cod civil, în redacția anului 1964, stipula că instanța judecătorească competentă sau arbitrii aleși aplică prescripția independent de cererea părților.

Această normă impunea instanțele de judecată sesizate cu judecarea litigiilor, în cazul în care se stabilea prescrierea acțiunii, de a aplica termenul de prescripție, indiferent dacă o astfel de solicitare era făcută de către partea în favoarea căreia a curs termenul de prescripție sau dacă aceasta chiar recunoștea acțiunea.

La aplicarea art.74, 78 Cod civil, obligația instanțelor de judecată se rezumă la stabilirea începerii curgerii termenului de prescripție, momentului de împlinire a termenului de prescripție, constatarea existenței temeiurilor pentru suspendarea sau întreruperea termenului, precum și dacă cerința înaintată în acțiune nu rezultă din raporturi juridice cărora nu se aplică prescripția.

La caz, Colegiul reiterează că, încheierea, autentificarea notarială și înregistrarea contractelor de vânzare-cumpărare s-a realizat în perioada 19-22 iunie 2001 (Vol.I, f.d.12-13), însă cererea de chemare în judecată a fost înaintată de către SA „Art-Vest” în data de 20 august 2014 (Vol.I, f.d.5); solicitările reclamantului SA „Art-Vest” nu cad sub incidența prevederilor art. 86 Cod civil, în redacția anului 1964, adică nu sunt imprescriptibile; anumite temeiuri pentru întreruperea sau suspendarea curgerii termenului de prescripție nu s-au stabilit și solicitare de a repune în termen acțiunea nu a fost înaintată.

Odată fiind stabilită legea aplicabilă speței, Colegiul va aplica instituția prescripției și va respinge acțiunea SA „Art-Vest” ca fiind tardivă, ori este incontestabil că, dreptul la acțiune a SA „Art-Vest” a apărut imediat din ziua următoare zilei în care s-a efectuat înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA – 23 iunie 2001 și s-a prescripționat la 22 iunie 2004, iar prezenta acțiune a fost introdusă în instanța de judecată abia la 20 august 2014, adică cu depășirea a mai bine de 10 ani.

Obligația aplicării termenului de prescripție rezidă atât din legislația națională, cât practica constantă a Curții Europene pentru Drepturile Omului și anume hotărârea CtEDO din 18 martie 2008, SRL „Dacia” versus Moldova, în care Curtea a statuat: „Curtea consideră că, la îndeplinirea acțiunilor procedurale, respectarea cerințelor cu privire la admisibilitate constituie un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Rolul jucat de termenele de prescripție este de o importanță

majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, declară preeminența dreptului o parte a moștenirii comune a Statelor Contractante (a se vedea *Brumărescu v. Romania*, [GC], nr.28342/95, §61, ECHR 1999-VII și *Roșca v. Moldova*, nr.6267/02, §24, 22 martie 2005). Curtea consideră că înrăutățirea unei situații juridice, care a devenit irevocabilă datorită aplicării termenului de prescripție sau care - după cum este în această cauză - ar fi trebuit să devină irevocabilă dacă termenul de prescripție s-ar fi aplicat, este incompatibilă cu principiul securității raporturilor juridice (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Popov v. Moldova* (no. 2), nr. 19960/04, §53, 6 decembrie 2005).”

Cu referire la cerințele SA „Art-Vest” privind radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile în privința construcției cu număr cadastral xxxxx, efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile și demolarea construcției cu achitarea către Întreprinderea Individuală „Irimciuc” a valorii bunului în sumă de 17000 de lei, Colegiul le cataloghează ca fiind cerințe subsecvente solicitării de bază privind constatarea nulității actelor juridice, dezbătute mai sus.

Respectiv și aceste cerințe urmează a fi respinse, fără a fi necesar de a invoca temeiuri suplimentare.

Cu toate că reclamantul a indicat ca fiind de bază cerința privind radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, Colegiul accentuează că radierea înscrierilor, totuși, este o cerință ce derivă din constatarea valabilității sau nevalabilității actului juridic în baza căruia s-a efectuat înregistrarea bunului imobil, ori la moment există doar înregistrarea dreptului de proprietate a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 iunie 2001 încheiat cu Tamara Erina.

Colegiul va casa decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond și în partea în care a fost respinsă ca fiind neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA și va pronunța o hotărâre nouă de respingere a acțiunii reconvenționale dar în baza altor temeiuri decât cele invocate de instanțele judecătorești ierarhic inferioare.

Colegiul reține că reclamantul BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, prin acțiunea reconvențională a solicitat recunoașterea ca fiind dobânditor de bună-credință a imobilului în litigiu.

În motivarea acțiunii sale a invocat prevederile art. 307 Cod civil, în redacția în vigoare din 12 iunie 2003.

La judecarea cauzei, instanța de fond și instanța de apel au respins acțiunea indicând la lipsa cadrului legal care ar permite constatarea calității de dobânditor de bună-credință.

Colegiul decelează că o astfel de abordare a instanțelor de judecată este inadmisibilă, ori în conformitate cu art.5 alin.(2) Cod de procedură civilă, nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare.

Colegiul relevă că o astfel de cerință - recunoașterea ca fiind dobânditor de bună-credință constituie o circumstanță de fapt care urmează a fi constatată de către o instanța judecătorească la examinarea litigiilor în care se contestă dreptul de proprietate, se solicită revendicarea bunului, constatarea valabilității unui act juridic.

Calitatea de dobânditor de bună-credință fiind o circumstanță de fapt se prezumă și poate fi demonstrată pe parcursul judecării cauzei prin diferite mijloace de probă. Instanțele de judecată, însă, se pronunță doar asupra efectelor generate de această circumstanță.

Anume pornind de la faptul că, calitatea de dobânditor de bună credință se prezumă, iar în cadrul prezentului proces judiciar nu s-a demonstrat contrariul și respectiv nefiind necesară emiterea unui act judecătoresc în acest sens, Colegiul va respinge acțiunea reconvențională a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul și va casa integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și va pronunța o hotărâre nouă de respingere a acțiunii SA „Art-Vest” și a acțiunii reconvenționale a BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA.

În conformitate cu art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. b) art.445 alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societatea pe Acțiuni.

Se casează integral decizia din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 19 mai 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Art-Vest” împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” (succesor în drepturi Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”), Băncii Comerciale „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societatea pe Acțiuni, Întreprinderii Individuale „Irimciuc”, Tamarei Erina, intervenienți accesorii Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 și notarul Olga Palii cu privire la radierea înscrierii în privința construcției din Registrul bunurilor imobile, demolarea construcției, achitarea valorii bunului imobil declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și obligarea efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și cererea reconvențională depusă de Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societatea pe Acțiuni împotriva Societății pe Acțiuni „Art-Vest”, Tamarei Erina, Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51 cu privire la recunoașterea ca fiind dobânditor de bună-credință a imobilului.

Se pronunță o hotărâre nouă după cum urmează:

-Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Art-Vest” împotriva Întreprinderii de Stat „Cadastru” (succesor în drepturi Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”), Băncii Comerciale „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societatea pe Acțiuni, Întreprinderii Individuale „Irimciuc”, Tamarei Erina, intervenienți accesorii Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.51 și notarul Olga Palii cu privire la radierea înscrierii în privința construcției din Registrul bunurilor imobile, demolarea construcției, achitarea valorii bunului imobil declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și obligarea efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile;

-Se respinge cererea reconvențională depusă de Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societatea pe Acțiuni împotriva Societății pe Acțiuni „Art-Vest”, Tamarei Erina, Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.51 cu privire la recunoașterea ca fiind dobânditor de bună-credință a imobilului.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Tamara Chișca-Doneva

Svetlana Filincova

Victor Burduh