

Dosarul nr. 2ra-406/19

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (judecător Gh. Purici)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (judecători S. Procopciuc, E. Grumeza și N. Chircu)

Î N C H E I E R E

13 martie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătoriai

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Nina Vascan

examinând admisibilitatea recursului declarat de BC „Moldindconbank“ SA, în cauză civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. Visoca împotriva CP „Visoceanca-Prim“ în proces de insolvență, BC „Moldindconbank“ SA, „Tutun-CTC“ SA și „Agrostoc-Prim“ SRL, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice“ și executorii judecătorești Valerii Țurcan și Valerian Nistor, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, revendicarea bunurilor imobile, declararea nulității contractului de gaj și a contractelor de vânzare-cumpărare, încuviințarea radierii din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și a substituirii în Registrul bunurilor imobile a proprietății bunurilor imobile, obligarea de radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, ridicarea interdicțiilor și sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile, precum și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de BC „Moldindconbank“ SA și menținută hotărârea din 22 septembrie 2017 a Judecătoriai Soroca, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 07 septembrie 2015, Primăria s. Visoca a depus cerere de chemare în

judecată împotriva CP „Visoceanca-Prim“ (din data de 02 decembrie 2015, în proces de insolvență), intervenient accesoriu Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ (din data de 19 iulie 2017, IP „Agenția Servicii Publice“), cu privire la radierea dreptului de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX (nr. cadastral vechi YYYYY) și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ (nr. cadastral vechi WWWWW), precum și substituirea în subcapitolul II din Registrul bunurilor imobile a proprietății bunurilor imobile nominalizate cu Primăria s. Visoca, conform situației de până la 20 decembrie 2007 (vol. I, f.d. 2-4).

În motivarea acțiunii, reclamanta Primăria s. Visoca a relatat că la 02 noiembrie 2004, a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra clădirii sale administrative, nr. cadastral YYYYY, și asupra casei de deservire socială (clădirea centrului de sănătate), nr. cadastral WWWWW, în baza Hotărârii Guvernului nr. 162 din 19 februarie 2004, a deciziei Consiliului s. Visoca nr. 7/1 din 22 aprilie 2004 și a actelor de inventariere cu lista clădirilor ce aparțin cu drept de proprietate s. Visoca la situația din 01 octombrie 2003.

Reclamanta a susținut că la 19 noiembrie 2007, primarul s. Visoca, Anatolie Harabara, a perfectat, din numele reclamantei, certificatul nr. 823, în care a introdus date false, și anume date precum că în urma procesului de privatizare din anii 1999-2000, 15% din clădirea nefinisată a casei de deservire socială din s. Visoca au fost transmise „Moldtelecom“ SA, iar 11% din clădirea administrativă a CAP „Visoca“ au fost transmise reclamantei, astfel încât 89% din clădirea administrativă și 85% din casa de deservire socială au rămas în calitate de cotă-parte a membrilor CAP „Visoca“.

Reclamanta a subliniat că ulterior, primarul s. Visoca, Anatolie Harabara, i-a eliberat acest certificat CP „Visoceanca-Prim“, deși încă în 2004, imobilele vizate au fost înregistrate după reclamantă.

Reclamanta a indicat că prin hotărârea din 26 noiembrie 2007 a Judecătorei Soroca, în baza certificatului nr. 823 din 19 noiembrie 2007, a fost constatat faptul de posesie, dispoziție și folosință în drept de proprietate a CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 85% din casa de deservire socială, nr. cadastral WWWWW, cu suprafața de 466, 3 m², și asupra a 89% din clădirea administrativă, nr. cadastral YYYYY, cu suprafața de 767, 8 m².

Reclamanta a relevat că la 20 decembrie 2007, în baza hotărârii din 26 noiembrie 2007 a Judecătorei Soroca, în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra bunurilor imobile nominalizate.

În continuare, reclamanta a afirmat că în perioada 25 mai 2009 – 29 mai 2009, Centrul pentru Combaterea Crimelor Economice și Corupției a efectuat revizia economico-financiară tematică la Primăria s. Visoca pentru perioada 01 ianuarie 1999 – 28 mai 2009, și a constatat imposibilitatea privatizării în anii 1999-2000 a imobilelor în cauză.

Reclamanta a specificat că primarul Anatolie Harabara intenționat a tăinuit de la membrii Consiliului s. Visoca transmiterea ilegală către CP „Visoceanca-Prim“ a

dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile, cât și actul reviziei economico-financiare din anul 2009.

Reclamanta a declarat că prin sentința din 30 martie 2012 a Judecătoriei Soroca, devenită irevocabilă la data de 26 decembrie 2012, s-a constatat că Anatolie Harabara, fiind primar al s. Visoca în anul 2007, a folosit intenționat situația de serviciu în interes personal pentru favorizarea CP „Visoceanca-Prim“, unul dintre fondatorii căreia este soacra primarului, Margareta Ursu, la obținerea ilegală de către CP „Visoceanca-Prim“ a dreptului de proprietate asupra bunurilor Primăriei s. Visoca, și anume asupra clădirii administrative cu nr. cadastral YYYYYY și asupra casei de deservire socială cu nr. cadastral WWWW.

Reclamanta a menționat că la 02 iunie 2013, au fost aleși actualul primar și Consiliul s. Visoca, cărora abia după investire în funcții le-au devenit cunoscute acțiunile criminale ale fostului primar Anatolie Harabara.

Astfel, reclamanta a invocat că la 02 august 2013, a depus cerere de revizuire împotriva hotărârii din 26 noiembrie 2007 a Judecătoriei Soroca.

În această ordine de idei, reclamanta a notat că prin încheierea din 04 noiembrie 2013 a Judecătoriei Soroca, această cerere de revizuire a fost admisă, fiind casată hotărârea din 26 noiembrie 2007 a Judecătoriei Soroca.

Reclamanta a susținut că prin încheierea din 20 noiembrie 2013 a Judecătoriei Soroca, devenită irevocabilă la data de 05 decembrie 2013, a fost scoasă de pe rol cererea depusă de CP „Visoceanca-Prim“ privind constatarea faptului de posesie, dispoziție și folosință în drept de proprietate a CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 85% din casa de deservire socială cu suprafața de 466, 3 m² și asupra a 89% din clădirea administrativă cu suprafața de 767, 8 m².

Reclamanta a indicat că în baza încheierii din 20 noiembrie 2013 a Judecătoriei Soroca, a depus cerere la Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale YYYYYY și WWWW, solicitare care i-a fost refuzată prin decizia Oficiului cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ din 27 ianuarie 2014 și decizia registratorului din cadrul ÎS „Cadastru“ nr. 01-07/57/14-23 din 21 martie 2014.

Reclamanta a evidențiat că la 11 august 2014, repetat a adresat un demers privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate, dar înregistrarea nu a fost efectuată.

La fel, reclamanta a reliefat că la 09 iulie 2015, i-a adresat CP „Visoceanca-Prim“ o cerere în vederea obținerii consimțământului de a rectifica dreptul de proprietate, cerere care a fost ignorată.

În drept, reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile art. 504 și 505 din Codul civil.

În ședința de judecată din 09 octombrie 2015, reprezentantul reclamantei Primăria s. Visoca, Grigorii Pleșca, a depus cerere privind modificarea obiectului acțiunii, solicitând încuviințarea radierii dreptului de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX (nr. cadastral vechi YYYYYY) și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ (nr. cadastral vechi

WWWWW), substituirea în subcapitolul II din Registrul bunurilor imobile a proprietății bunurilor imobile nominalizate cu Primăria s. Visoca, conform situației de până la 20 decembrie 2007, și încasarea cheltuielilor de judecată (vol. I, f.d. 35-36; 40).

La 24 noiembrie 2015, reclamanta Primăria s. Visoca a depus cerere privind modificarea obiectului acțiunii, în care le-a indicat în calitate de copârâte pe CP „Visoceanca-Prim“, BC „Moldindconbank“ SA și „Tutun-CTC“ SA, iar în calitate de intervenienți accesorii – pe Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ și executorii judecătorești Valerii Țurcan, Oleg Romah și Valerian Nistor, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ; declararea nulității contractului de gaj nr. 5430 din 28 decembrie 2007, încheiat între BC „Moldindconbank“ SA și CP „Visoceanca-Prim“; încuviințarea radierii dreptului de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ, precum și a substituirii în subcapitolul II din Registrul bunurilor imobile a proprietății bunurilor imobile nominalizate cu Primăria s. Visoca, conform situației de până la 20 decembrie 2007; ridicarea de pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX a interdicției aplicate în baza preavizului nr. 02/3-711 din 10 august 2010, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerian Nistor nr. 027-100/14 din 09 ianuarie 2014, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oleg Romah nr. 091-866 din 15 mai 2014, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 27 octombrie 2014 și a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 25 martie 2014; ridicarea de pe bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ a interdicției aplicate în baza preavizului nr. 02/3-711 din 10 august 2010, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerian Nistor nr. 027-100/14 din 09 ianuarie 2014, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oleg Romah nr. 091-866 din 15 mai 2014, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 27 octombrie 2014 și a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 25 martie 2014; obligarea Oficiului cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ de a radia dreptul de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ; obligarea Oficiului cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ de a înregistra dreptul de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ; și încasarea cheltuielilor de judecată (vol. I, f.d. 56-59).

În motivarea cererii privind modificarea obiectului acțiunii, reclamanta Primăria s. Visoca a relatat că la 28 decembrie 2007, adică peste opt zile după ce CP „Visoceanca-Prim“ a dobândit în mod ilegal dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX (nr. cadastral vechi YYYYY) și a bunului imobil cu nr. cadastral ZZZZZ (nr. cadastral vechi WWWWW), CP „Visoceanca-Prim“ a

gajat aceste bunuri imobile în favoarea BC „Moldindconbank“ SA în baza contractului de gaj nr. 5430, primind de la BC „Moldindconbank“ SA un credit bancar în sumă de 1 130 000 lei, fără intenția de a-l rambursa.

Reclamanta a subliniat că bunurile imobile în cauză nu puteau fi vândute, privatizate, gajate sau într-un alt mod înstrăinate persoanelor private, deoarece sunt destinate satisfacerii intereselor generale ale colectivității din s. Visoca, adică sunt bunuri ale domeniului public în conformitate cu art. 1 alin. (4) din Legea nr. 523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.

În context, reclamanta a menționat că potrivit art. 296 alin. (4) din Codul civil, bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, ceea ce înseamnă că prin încheierea contractului de gaj nr. 5430 din 28 decembrie 2007, au fost încălcate normele imperative ale legislației în vigoare, iar BC „Moldindconbank“ SA nu poate fi considerată dobânditor de bună-credință, deoarece aceasta cunoștea cu certitudine care este regimul juridic aplicabil bunurilor imobile gajate.

Astfel, în temeiul art. 216 alin. (1) și 220 alin. (1) din Codul civil, reclamanta a invocat nulitatea absolută a contractului de gaj nr. 5430 din 28 decembrie 2007.

Cu referire la pretențiile privind ridicarea interdicțiilor și sechestrului aplicate asupra bunurilor imobile vizate, reclamanta a făcut trimitere la art. 164 alin. (1) din Codul de executare, care stipulează 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.

Prin încheierea din 24 decembrie 2015 a Judecătorei Soroca, a fost introdusă în proces, în calitate de intervenient accesoriu, „Agrostoc-Prim“ SRL (vol. I, f.d. 130).

La 29 decembrie 2015, reclamanta Primăria s. Visoca a depus cerere de completare a obiectului și temeiului acțiunii, în care le-a indicat în calitate de copârâte pe „Uleinord“ SRL și „Agrostoc-Prim“ SRL, și a introdus pretențiile privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 528 din 09 octombrie 2014, încheiat între CP „Visoceanca-Prim“ și „Agrostoc-Prim“ SRL, și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 526 din 09 octombrie 2014, încheiat între CP „Visoceanca-Prim“ și „Agrostoc-Prim“ SRL (vol. I, f.d. 133-136).

În motivarea cererii privind completarea obiectului și temeiului acțiunii, reclamanta Primăria s. Visoca a indicat că în ședința de judecată din 24 decembrie 2015, a aflat despre existența contractului de vânzare-cumpărare nr. 528 din 09 octombrie 2014, încheiat între CP „Visoceanca-Prim“ și „Agrostoc-Prim“ SRL, și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 526 din 09 octombrie 2014, de asemenea încheiat între CP „Visoceanca-Prim“ și „Agrostoc-Prim“ SRL.

Reclamanta a evidențiat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 528 din 09 octombrie 2014, CP „Visoceanca-Prim“, din numele căreia a acționat BC „Moldindconbank“ SA în baza acordului de executare benevolă a dreptului de ipotecă, i-a vândut „Agrostoc-Prim“ SRL 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX (nr. cadastral vechi YYYYYY).

La fel, reclamanta a afirmat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 526

din 09 octombrie 2014, CP „Visoceanca-Prim“, din numele căreia a acționat BC „Moldindconbank“ SA în baza acordului de executare benevolă a dreptului de ipotecă, i-a vândut „Agrostoc-Prim“ SRL 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ (nr. cadastral vechi WWWW).

Aici, reclamanta a arătat că în baza acordului de executare benevolă a dreptului de ipotecă, CP „Visoceanca-Prim“ a transmis benevol în posesia BC „Moldindconbank“ SA 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ, ceea ce înseamnă că BC „Moldindconbank“ SA nu deținea dreptul de proprietate asupra acestor bunuri imobile și, respectiv, nu avea dreptul să le înstrăineze.

Totodată, reclamanta a notat că CP „Visoceanca-Prim“ nu a împuternicit-o prin procură pe BC „Moldindconbank“ SA să înstrăineze bunurile imobile vizate.

Mai mult, reclamanta a semnalat că prin aceea că BC „Moldindconbank“ SA nu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri imobile în Registrul bunurilor imobile, dar le-a înstrăinat, BC „Moldindconbank“ SA s-a eschivat de la achitarea impozitelor pentru tranzacțiile efectuate, manifestând astfel rea-credință.

Reclamanta a mai invocat că „Agrostoc-Prim“ SRL nu poate fi considerată dobânditor de bună-credință, deoarece la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare nr. 528 și 526, în privința bunurilor imobile nominalizate au fost aplicate mai multe interdicții și sechestre, precum și a fost notată în Registrul bunurilor imobile, care are caracter public, hotărârea din 24 iunie 2014 a Judecătoriei Soroca, prin care a fost anulată înregistrarea după CP „Visoceanca-Prim“ a dreptului de proprietate asupra respectivelor bunuri imobile.

În ședința de judecată din 15 martie 2017, reprezentantul reclamantei Primăria s. Visoca, avocatul Iulia Sîrbu, a înaintat cerere de modificare a obiectului și temeiului acțiunii, în care a exclus-o pe „Uleinord“ SRL în calitate de copârâtă și pe executorul judecătoresc Oleg Romah în calitate de intervenient accesoriu, a introdus pretenția privind revendicarea din proprietatea nelegitimă a CP „Visoceanca-Prim“, în proprietatea reclamantei, a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ, și a renunțat la pretențiile privind ridicarea de pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oleg Romah nr. 091-866 din 15 mai 2014, și ridicarea de pe bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Oleg Romah nr. 091-866 din 15 mai 2014, a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 27 octombrie 2014 și a sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 25 martie 2014 (vol. II, f.d. 61-69; 70).

În motivarea cererii de modificare a obiectului și temeiului acțiunii, reclamanta Primăria s. Visoca, reprezentată de avocatul Iulia Sîrbu, a menționat că în cadrul altui proces de judecată, a solicitat ca Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al CP „Visoceanca-Prim“ asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale YYYYY și WWWW, iar prin hotărârea din 24 iunie 2014 a Judecătoriei Soroca, această

pretenție a fost admisă.

Totodată, reclamanta a reliefat că prin decizia din 19 februarie 2015 a Curții de Apel Bălți, devenită irevocabilă, a fost casată hotărârea din 24 iunie 2014 a Judecătorei Soroca și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria s. Visoca împotriva Oficiului cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“.

Reclamanta a notat că pentru a decide astfel, instanța de apel a concluzionat că Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ nu este pârâtul corespunzător și că acțiunea urma a fi înaintată împotriva CP „Visoceanca-Prim“, titulara dreptului de proprietate.

În continuare, reclamanta a relevat că în conformitate cu art. 232 din Codul civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanța de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanța de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția.

Reclamanta a invocat că și în situația în care „Agrostoc-Prim“ SRL ar fi dobânditor de bună-credință, Primăria s. Visoca are dreptul de a revendica bunurile sale de la „Agrostoc-Prim“ SRL în temeiul art. 375 alin. (1) din Codul civil, care prevede că dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Prin hotărârea din 22 septembrie 2017 a Judecătorei Soroca, sediul Central, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria s. Visoca împotriva CP „Visoceanca-Prim“, BC „Moldindconbank“ SA, „Tutun-CTC“ SA și „Agrostoc-Prim“ SRL, intervenienți accesorii Oficiul cadastral teritorial Soroca al ÎS „Cadastru“ și executorii judecătorești Valerii Țurcan și Valerian Nistor, cu privire la revendicarea bunurilor din posesie străină, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, declararea nulității contractului de gaj și a contractelor de vânzare-cumpărare, radierea dreptului de proprietate, introducerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, ridicarea sechestrului și a interdicției, precum și obligarea înregistrării dreptului de proprietate. S-a recunoscut nul contractul de gaj nr. 5430 din 28 decembrie 2007, încheiat între BC „Moldindconbank“ SA și CP „Visoceanca-Prim“, prin care au fost gajate bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX și ZZZZZ, amplasate în s. Visoca. S-a recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 528 din 09 octombrie 2014, încheiat între BC „Moldindconbank“ SA, în interesele CP „Visoceanca-Prim“, și „Agrostoc-Prim“ SRL, prin care au fost înstrăinate 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ. S-a recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 526 din 09 octombrie 2014, încheiat între BC „Moldindconbank“ SA, în interesele CP „Visoceanca-Prim“, și „Agrostoc-Prim“ SRL, prin care au fost înstrăinate 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX. S-a ridicat interdicția aplicată în baza preavizului nr. 02/3-711 din 10 august 2010, asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. S-a ridicat

interdicția aplicată în baza preavizului nr. 02/3-711 din 10 august 2010, asupra bunului imobil cu nr. cadastral ZZZZZ. S-a ridicat sechestrul aplicat prin încheierea executorului judecătoresc nr. 010-98/11 din 10 martie 2011, asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. S-a ridicat sechestrul aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerian Nistor nr. 027-100/14 din 09 ianuarie 2014, asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. S-a ridicat sechestrul aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerian Nistor nr. 027-100/14 din 09 ianuarie 2014, asupra bunului imobil cu nr. cadastral ZZZZZ. S-a ridicat sechestrul aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Valerii Țurcan nr. 051-292/14 din 27 octombrie 2014, asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX. S-a indicat că hotărârea judecătorească servește drept temei pentru radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al CP„Visoceanca-Prim“, înregistrat la 20 decembrie 2017, asupra a 89% din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX și a 85% din bunul imobil cu nr. cadastral ZZZZZ, și pentru reînregistrarea după Primăria s. Visoca a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate. S-au încasat în beneficiul Primăriei s. Visoca, în mod solidar de la CP„Visoceanca-Prim“, BC „Moldindconbank“ SA și „Agrostoc-Prim“ SRL, cheltuielile de asistență juridică în sumă de 5 000 lei. În rest, au fost respinse ca neîntemeiate pretențiile reclamantei Primăria s. Visoca, inclusiv pretențiile înaintate împotriva „Tutun-CTC“ SA (vol. II, f.d. 192-201).

La 13 octombrie 2017, BC „Moldindconbank“ SA a declarat apel împotriva hotărârii din 22 septembrie 2017 a Judecătoriei Soroca, sediul Central (vol. II, f.d. 178-179).

Prin decizia din 09 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de BC „Moldindconbank“ SA și menținută hotărârea din 22 septembrie 2017 a Judecătoriei Soroca, sediul Central (vol. III, f.d. 54-68).

La 04 ianuarie 2019, BC „Moldindconbank“ SA a declarat recurs împotriva deciziei din 09 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii din 22 septembrie 2017 a Judecătoriei Soroca, sediul Central, precum și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria s. Visoca (vol. III, f.d. 85-93).

În motivarea recursului, recurenta BC „Moldindconbank“ SA a susținut că instanțele ierarhic inferioare, care au concluzionat că, contractul de ipotecă nr. 5430 din 28 decembrie 2007 este lovit de nulitate absolută în temeiul art. 216 și 220 din Codul civil, din motiv că bunurile ipotocate sunt bunuri din domeniul public al s. Visoca și că acestea nu puteau fi gajate sau transmise în proprietate privată, au aplicat prevederi legale ce nu urmau a fi aplicate și au interpretat eronat legea.

Recurenta a invocat că este dobânditor de bună-credință, deoarece la încheierea contractului de ipotecă nr. 5430 din 28 decembrie 2007, s-a bazat pe informația din Registrul bunurilor imobile, în care CP„Visoceanca-Prim“ figura în calitate de unică proprietară a bunurilor imobile ipotocate, iar interdicții, notări și sechestre asupra acestor bunuri imobile nu erau aplicate, fapt demonstrat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. 7801/07/15063 din 21 decembrie 2007, anexat la materialele cauzei, care nu a fost reținut și apreciat de către instanțele

ierarhic inferioare.

De asemenea, recurenta a indicat că la încheierea contractului de ipotecă nr. 5430 din 28 decembrie 2007, a respectat condițiile de valabilitate a acestuia, iar Primăria s. Visoca nu a invocat contrariul.

Recurenta consideră că instanța de apel și-a depășit limitele și competențele de judecare, făcând constatări ce nu se încadrează în obiectul litigiului, și anume a conchis că la evaluarea bunurilor imobile gajate, recurenta, în calitate de creditor gajist, urma să deducă faptul că aceste bunuri imobile se aflau în posesia autorității publice locale și că ar putea să survină temeieri de stingere a dreptului de proprietate al CP, „Visoceanca-Prim“ asupra respectivelor bunuri imobile.

Recurenta a relevat că odată ce dreptul de proprietate al CP, „Visoceanca-Prim“ asupra bunurilor imobile ipotecate a fost intabulat în Registrul bunurilor imobile, adică a fost executată procedura legalizării de către stat, menită să asigure o securitate suplimentară, riscul revocării proprietății nu poate fi pus pe seama recurtenței în calitate sa de creditor ipotecar.

Recurenta a menționat că în temeiul art. 331 alin. (1) din Codul civil, chiar și dobândind bunul de la cel care nu avea dreptul să-l înstrăineze, dobânditorul de bună-credință devine proprietar, iar bunul respectiv nu îi va putea fi revendicat ca urmare a aplicării efectelor nulității actului juridic civil.

În aceste împrejurări, recurenta a făcut trimitere la art. 3, 32 și 34 alin. (1) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, notând că aceste prevederi legale îi garantează dreptul de a vinde bunul ipotecat, în condițiile în care dreptul de ipotecă îi oferă creditorului ipotecar prioritate față de ceilalți, inclusiv față de stat, la satisfacerea creanței garantate.

Recurenta a evidențiat că este lipsită de substanță juridică concluzia instanței precum că în conformitate cu doctrina juridică, bunurile litigioase, prin natura lor, aparțin domeniului public, ceea ce ar demonstra comportamentul de rea-credință al recurtenței, or instanța nu a argumentat această concluzie printr-o normă de drept, iar doctrina juridică nu constituie izvor de drept.

În continuare, recurenta a afirmat că în contradicție cu cele expuse de instanțele ierarhic inferioare, contractele de vânzare-cumpărare nr. 506 și 508 din 09 octombrie 2014 corespund cerințelor de bună-credință impuse de legislația în vigoare, ținând cont de prevederile art. 307 alin. (1)-(2) și 506 alin. (4) din Codul civil, care reglementează posesia de bună-credință și aplicarea prescripției acțiunii în rectificare.

Aici, recurenta a indicat că Primăria s. Visoca nu a prezentat probe ce ar răsturna prezumția bunei-credințe a dobânditorului „Agrostoc-Prim“ SRL, instituită în temeiul art. 219 alin. (3) din Codul civil.

Recurenta a mai susținut că potrivit art. 127 alin. (1) lit. h) din Codul de executare, sechestrul se ridică de pe bunuri în cazul vânzării de către creditorul gajist a bunului gajat, iar analizând extrasul din Registrul bunurilor imobile, se constată că la 11 octombrie 2010, au fost înregistrate preavizele de executare a dreptului de ipotecă, ceea ce înseamnă că recurenta a fost îndreptățită, în temeiul art. 491 din Codul civil, să purceadă la valorificarea bunurilor ipotecate.

Recurenta a indicat că instanța de apel nu urma să aplice prevederile art. 11 din Legea nr. 523 din 16 iulie 1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale și ale art. 10 alin. (6) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, or prevederile enunțate se raportează la actele juridice primare care au dus la dobândirea bunurilor din domeniul proprietății publice și nu sunt aplicabile în privința constituirii ulterioare de către terți a actelor juridice de dispoziție asupra acestor bunuri.

În context, recurenta a arătat că deși acțiunile ilicite care au dus la încălcarea normelor de drept imperativ au fost săvârșite de către Anatolie Harabara, anume recurenta va fi prejudiciată, or ca efect al nulității contractului de ipotecă nr. 5430 din 28 decembrie 2007 și a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 506 și 508 din 09 octombrie 2014, recurenta va fi obligată să restituie prestația obținută din vânzarea bunurilor ipotecate, iar alte posibilități de recuperare a creanței în sumă de 1 234 000 lei nu există, deoarece CP „Visoceanca-Prim“ se află în procedura falimentului și nu dispune de bunuri în masa debitoare ce ar putea fi comercializate.

În continuare, recurenta a invocat că instanțele ierarhic inferioare greșit au aplicat prevederile art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă în raport cu sentința din 30 martie 2012 a Judecătorei Soroca, or între respectiva cauză penală și litigiul civil dedus judecății nu există o legătură de cauzalitate.

În această ordine de idei, recurenta a reliefat că legalitatea contractului de ipotecă nr. 5430 din 28 decembrie 2007 și a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 506 și 508 din 09 octombrie 2014 nu a constituit obiect de examinare în cadrul aceluși proces penal, iar în litigiul civil dedus judecății, nu a fost solicitată repararea prejudiciului cauzat de Anatolie Harabara, iar conform art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă statuează că sentința pronunțată de instanța judecătorească într-o cauză penală, rămasă irevocabilă, este obligatorie pentru instanța chemată să se pronunțe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunțat sentința numai dacă aceste acte au avut loc și numai în măsura în care au fost săvârșite de persoana în cauză.

Astfel, recurenta a explicat că, contractul de ipotecă nr. 5430 din 28 decembrie 2007 și contractele de vânzare-cumpărare nr. 506 și 508 din 09 octombrie 2014 nu au fost întocmite de condamnatul Anatolie Harabara, iar necunoașterea de către factorii de decizie ai autorității publice locale din s. Visoca a abuzului de serviciu comis de către Anatolie Harabara, nu reprezintă temei de remediere, deoarece toate drepturile reale constituite asupra bunurilor imobile litigioase au fost intabulate în Registrul bunurilor imobile, care are caracter public.

Recurenta a mai afirmat că prezenta cerere de chemare în judecată a fost semnată de către primarul s. Visoca, deși prin hotărârea din 22 septembrie 2017 a Judecătorei Soroca, sediul Central, menținută prin decizia din 09 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase a fost translat către Primăria s. Visoca, care este o structură organizatorică ce asistă activitatea primarului și, în conformitate cu prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice și ale art. 29 alin. (1) lit. a) și f) și 40 din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind

administrația publică locală, Primăria s. Visoca nu este în drept să exercite atribuțiile de proprietară a patrimoniului s. Visoca.

De asemenea, recurenta a indicat că deși în temeiul art. 7 alin. (2) din Codul de procedură civilă în coroborare cu art. 29 alin. (1) lit. t) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, primarul are atribuția de a apăra drepturile consiliului local, acesta nu are și atribuția de a substitui consiliul local în exercitarea atribuțiilor de proprietar, ceea ce înseamnă că în condițiile în care Consiliul s. Visoca nu a fost atras în proces, instanțele ierarhic inferioare au judecat problema drepturilor unei persoane care nu a fost atrasă în proces.

La 04 februarie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaiilor Primăria s. Visoca, CP „Visoceanca-Prim“ în proces de insolabilitate, „Agrostoc-Prim“ SRL, IP „Agenția Servicii Publice“ și executorilor judecătorești Valerii Țurcan și Valerian Nistor copia cererii de recurs depuse de BC „Moldindconbank“ SA (vol. III, f.d. 103).

La 26 februarie 2019, intimata Primăria s. Visoca a depus referință la recursul declarat de BC „Moldindconbank“ SA, solicitând respingerea acestuia (vol. III, f.d. 105-113).

Intimații CP „Visoceanca-Prim“ în proces de insolabilitate, „Agrostoc-Prim“ SRL, IP „Agenția Servicii Publice“ și executorii judecătorești Valerii Țurcan și Valerian Nistor nu au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe la recursul declarat de BC „Moldindconbank“ SA.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul 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.

După cum rezultă din materialele dosarului, și anume din avizul de primire nr. DS3118087885AS, la 08 noiembrie 2018, recurenta BC „Moldindconbank“ SA a recepționat copia deciziei integrale din 09 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți (vol. III, f.d. 76).

În afară de aceasta, instanța de recurs evidențiază că decizia contestată a fost publicată pe portalul instanțelor naționale de judecată la data de 01 noiembrie 2018.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenta „BC „Moldindconbank“ SA, care a declarat recursul la 04 ianuarie 2019, s-a conformat prevederilor legale, încadrându-se în termenul de declarare a recursului prevăzut la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Examinând temeiurile recursului declarat de BC „Moldindconbank“ SA, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil, din următoarele raționamente.

Conform art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau

aplicate 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 cauzei 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.

Potrivit art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Respectiv, instanța de recurs reține că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat de BC „Moldindconbank“ SA se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de către instanțele ierarhic inferioare, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Subsidiar, se menționează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a, Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, nu și temeinicia ei în fapt.

Totodată, completul accentuează că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII al Codului de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume dacă se invocă aprecierea arbitrară a probelor de către instanța judecătorească sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului. Însă, din recursul declarat de BC „Moldindconbank“ SA, nu rezultă că instanțele ierarhic inferioare au apreciat arbitrar probele.

Completul evidențiază că în lumina jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, procedura de examinare a admisibilității unui recurs în materie civilă trebuie să corespundă garanțiilor unui proces echitabil, consfințite la art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, în special cu referire la dreptul de acces liber la justiție și la dreptul de a fi audiat de o instanță judecătorească (hotărârile Delcourt contra Belgiei din 17 ianuarie 1970 și Erfar-Avef contra Greciei din 27 martie 2014).

În acest context, completul reține că dreptul unei persoane de acces liber la justiție poate fi limitat, inclusiv prin instituirea procedurii de examinare a admisibilității recursului, or prin însăși natura lor, condițiile pentru examinarea unei cereri introduse pe calea recursului pot fi mai stricte decât condițiile stabilite pentru o cale de atac ordinară. Asemenea rigori urmăresc scopul de aplicare și interpretare

unitară a legislației și îndeplinesc funcțiile de administrare eficientă a justiției, fiind în deplină concordanță cu art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului (hotărârea Trevisanato contra Italiei din 15 septembrie 2016).

Totodată, completul reține că obligația de a motiva un act judecătoresc poate varia în funcție de natura actului în cauză (hotărârea Hansen contra Norvegiei din 02 octombrie 2014), iar în concepția Curții Europene a Drepturilor Omului, nu se impune motivarea detaliată a deciziei unei instanțe de recurs care, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge un recurs ca fiind „lipsit de șanse de succes” (hotărârea Nersesyan contra Armeniei din 19 ianuarie 2010).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Cod 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 notează că argumentele invocate în recurs nu au vocația de a duce la modificarea soluției în prezenta cauză, or acestea nu atestă examinarea raportului juridic litigios de către instanțele ierarhic inferioare cu încălcarea normelor de drept material și procesual sau a drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În asemenea circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de BC „Moldindconbank” SA nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), 440 alin. (1) din Codul 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 BC „Moldindconbank” SA împotriva deciziei din 09 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria s. Visoca împotriva CP „Visoceanca-Prim” în proces de insolvență, BC „Moldindconbank” SA, „Tutun-CTC” SA și „Agrostoc-Prim” SRL, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice” și executorii judecătorești Valerii Țurcan și Valerian Nistor, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, revendicarea bunurilor imobile, declararea nulității contractului de gaj și a contractelor de vânzare-cumpărare, încuviințarea radierei din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și a substituirii în Registrul bunurilor imobile a proprietății bunurilor imobile, obligarea de radiere din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, ridicarea interdicțiilor și sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

judecătorii

Tatiana Vieru

Maria Ghervas

Nina Vascan