

Dosarul nr.2ra-310/19

Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Ocnîța, judecător: I. Dragulean

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

DECIZIE

10 aprilie 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
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de Cristina Oleinic,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Cristinei Oleinic către BC „Moldindconbank” SA, SRL „Timcomerț Grup”, SA „Tezeu Lux” și Maria Vișcu cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil,

împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de BC „Moldindconbank” SA, și casată hotărârea din 22 mai 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Ocnîța de admitere a acțiunii,

constată:

La 30 martie 2018, Cristina Oleinic, reprezentată de avocatul stagiar Irina Raducan, a depus cerere de chemare în judecată împotriva BC „Moldindconbank” SA, SRL „Timcomerț Grup”, SA „Tezeu-Lux” și Mariei Vișcu cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 06 decembrie 2013, între Maria Vișcu, în calitate de vânzător și Cristina Oleinic, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a unui teren cu destinație agricolă.

În legătură cu situația familială, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a plecat peste hotarele Republicii Moldova, fără a înregistra contractul respectiv la Oficiul Cadastral Teritorial Ocnîța.

La începutul anului 2018, a revenit în țară și s-a adresat la organul cadastral pentru a înregistra bunul pe numele său, însă a aflat că înregistrarea este

imposibilă, deoarece asupra acestui teren este aplicat sechestrul de către executorul judecătoresc, Ilie Bairac.

La cererea adresată executorului judecătoresc Ilie Bairac, referitor la anularea măsurilor de asigurare, a primit răspunsul acestuia prin care i s-a comunicat că terenul agricol cu nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, îi aparține Mariei Vișcu, iar în legătură cu faptul, că în baza documentelor executorii nr. 2p/o-45/2016, 2c-39/2016 și 2c-28/2018, toate emise de Judecătoria Ocnița, Maria Vișcu are calitatea de debitor, în temeiul art. 63 Codul de executare, a și fost dispusă aplicarea interdicției de înstrăinare asupra bunului imobil, a terenului agricol nominalizat.

În opinia reclamantei, prin aplicarea sechestrului asupra bunului imobil, i-a fost încălcat dreptul de proprietate, deoarece de fapt și de iure dânsa a cumpărat bunul în baza unei convenții legale.

Întemeind-și pretențiile pe dispozițiilor art. 115 alin. (7) Codul de executare și art. 166-167 Codul de procedură civilă, a solicitat admiterea cererii și ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil - terenul agricol cu nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX.

Prin hotărârea din 22 mai 2018 a Judecătoria Edineț, sediul Ocnița, a fost admisă cererea de chemare în judecată a Cristinei Oleinic către BC „Moldindconbank” SA, SRL „Timcomerț Grup”, SA „Tezeu-Lux” și Maria Vișcu cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil. S-a anulat sechestrul aplicat pe bunul imobil - teren cu destinație agricolă cu suprafața de XXX ha, nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX, prin procesul-verbal al executorului judecătoresc Ilie Bairac din 28 noiembrie 2018.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii din 22 mai 2018 a Judecătoria Edineț, sediul Ocnița, la 20 iunie 2018, BC „Moldincondbank” SA a declarat apel împotriva hotărârii respective, solicitând admiterea cererii de apel și casarea integrală a hotărârii instanței de fond, și emiterea unei decizii noi, prin care să fie respinsă acțiunea depusă de Oleinic Cristina.

Prin decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de apelantul BC „Moldindconbank” SA. S-a casat integral hotărârea Judecătoria Edineț, sediul Ocnița din 22 mai 2018 și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care a fost respinsă integral acțiunea formulată de Cristina Oleinic către BC „Moldindconbank” SA, SRL „Timcomerț Grup”, SA „Tezeu Lux” și Maria Vișcu privind anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

La 18.12.2018, Cristina Oleinic a declarat recurs împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel o consideră neîntemeiată și ilegală, deoarece instanța a aplicat greșit normele de drept material, în consecință, concluziile instanței expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

Astfel, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

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

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 16 octombrie 2018 și expediată pentru comunicare participanților la proces la 23 noiembrie 2018 (f. d. 113), iar recursul a fost depus la 18 decembrie 2018. Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, în termen.

Prin încheierea din 27 februarie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Cristina Oleinic a fost considerat admisibil și s-a fixat spre examinare pentru 27 martie 2019.

Examinând materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță s-a pronunțat în favoarea admiterii acțiunii. Pentru a emite soluția enunțată, instanța a reținut că, reclamanta Cristina Oleinic deține, în mod legal, dreptul de proprietate asupra bunului imobil, iar proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă, dat fiind faptul că aceasta a devenit proprietar de bună-credință al terenului agricol cu nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 2013, încheiat între Maria Vîșcu și Cristina Oleinic.

Instanța de apel a admis apelul declarat de către BC „Moldindconbank” SA. A casat hotărârea atacată și a pronunțat o hotărâre nouă, prin care acțiunea a fost respinsă.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a indicat că executorul judecătoresc Ilie Bairac, legal a aplicat sechestrul pe bunul imobil din litigiu, în scopul executării documentului executoriu, or, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, proprietar al bunului imobil - teren cu destinație agricolă cu suprafața de XXX ha, cu nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX este debitorul/intimata Vîșcu Maria și nu Oleinic Cristina.

Apărarea dreptului proprietarului unui bun imobil prin ridicarea sechestrului aplicat de către executorul judecătoresc este guvernată de art. 164 Cod de executare, care prevede prin alin. (1), 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. Astfel, acțiunea de ridicare a sechestrului o poate intenta doar proprietarul bunului, adică persoana care deține cu titlu de proprietate acest bun.

Din actele cauzei rezultă că, Oleinic Cristina nu a prezentat oricare probe incontestabile, ce ar demonstra dreptul său de proprietate asupra imobilului, or, asemenea înregistrări nu există.

Cât privește prezentarea de către Cristina Oleinic, în susținerea poziției sale a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat între Oleinic Cristina și Vîșcu Maria, Colegiul a reținut că acesta nu este opozabil terțelor persoane pe motivul neînregistrării sale la Oficiul Cadastral, probând doar existența raportului juridic dintre părțile contractante.

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și a materialelor dosarului, Colegiul constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a interpretat și a aplicat eronat prevederile legale, iar concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, acestea fiind bazate pe interpretarea eronată a normelor de drept material.

Astfel, după cum atestă materialele speței, la 06 decembrie 2013, între Maria Vișcu, în calitate de vânzător și Cristina Oleinic, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil - terenul agricol cu nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX, autentificat de către notarul public Valentina Gîrtoapan și înregistrat sub nr. 8000.

În luna ianuarie 2018, Cristina Oleinic, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 06 decembrie 2013, autentificat notarial, s-a adresat la ÎS „Agenția Servicii Publice” pentru înregistrarea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil menționat - teren agricol, însă i s-a refuzat înregistrarea, deoarece asupra bunului respectiv de către executorul judecătoresc Ilie Bairac, a fost aplicat sechestrul în cadrul procedurilor de executare silită, intentate în privința Mariei Vișcu, or, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu destinație agricolă în cauză este înregistrat după ultima.

La fel, adresându-se la executorul judecătoresc Ilie Bairac cu solicitarea de a se ridica sechestrul aplicat pe bunul imobil, prin răspunsul executorului judecătoresc, eliberat la 02 februarie 2018, Cristinei Oleinic i s-a refuzat scoaterea de sub sechestrul a terenului cu destinație agricolă, fapt care a determinat-o să se adreseze cu cerere de chemare în judecată cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

Pornind de la faptul că, în speță, obiectul litigiului este definit prin indicarea pretenției cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil, Colegiul reține că conform art. 164 alin. (1) Cod de executare, 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.

Conform art. 320 Codul civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Totodată, art. 321 Codul civil, stipulează că dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În corespundere cu art. 28 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se

face în temeiul contractelor asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor.

Potrivit art. 41¹ alin. (1) din legea menționată, contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, întocmite în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (5) din Legea nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în formă scrisă, pot fi prezentate pentru înregistrare doar dacă, în prealabil, în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate al persoanei care înstrăinează bunul, iar potrivit art. 3 alin. (5) din Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor este obligatorie, cu excepția contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole proprietate privată cu suprafața de până la 0,25 hectare, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991, confirmate prin certificatul eliberat de primăria respectivă.

Analizând circumstanțele cauzei în raport cu normele de drept citate, Colegiul conchide despre netemeinicia soluției instanței de apel, precum că Oleinic Cristina nu a prezentat oricare probe incontestabile, ce ar demonstra dreptul său de proprietate asupra imobilului, iar acțiunea de ridicare a sechestrului, în temeiul art. 164 Cod de executare, o poate intenta doar proprietarul bunului, adică persoana care deține cu titlu de proprietate acest bun.

Tratând din perspectiva normelor de drept sus-citate, se deduce că legislația în vigoare prevede dobândirea dreptului de proprietate, în condițiile legii, prin act juridic, la caz, contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil - terenul agricol cu nr. cadastral XXX, situat în extravilanul com. XXX, autentificat de către notarul public Valentina Gîrtopan și înregistrat sub nr. 8000, în baza căruia Cristina Oleinic a obținut dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului – semne distinctive ale dreptului de proprietate prevăzute de art. 315 alin. (1) Cod civil.

Cât privește prevederile art. 321 Cod civil, potrivit cărora, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege, Colegiul reține că, în sensul, art. 28 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 în coroborare cu art. 41¹ alin. (1) din această lege, se impune autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, care ulterior vor fi prezentate pentru înregistrare în registrul bunurilor imobile. Adică, legislatorul instituie regula în temeiul căreia, cumpărătorul bunului imobil poate prezenta contractul de vânzare-cumpărare, obligatoriu autentificat notarial, pentru înregistrarea bunului în registrul bunurilor imobile și nu instituie obligativitatea prezentării acestuia într-un anumit interval de timp. Deci, contractele de vânzare-cumpărare asupra bunului imobil constituie un temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestora în registrul bunurilor imobile.

În atare circumstanțe, neînregistrarea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare în registrul bunurilor imobile nu poate fi considerată ca temei de a o lipsi pe recurenta-reclamantă de dreptul asupra terenului cu destinație agricolă, dobândit în baza contractului de vânzare-

cumpărare din 6 decembrie 2013, autentificat de către notarul public Valentina Gîrtoapan și înregistrat sub nr. 8000. Or, contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil constituie drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile și, respectiv, neînregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil obținut, în baza unui act juridic, nu constituie temei de pierdere a unor drepturi sau a unor prerogative acordate prin lege, prin neîndeplinirea unor acțiuni.

Prin urmare, Colegiul consideră întemeiată concluzia formulată de prima instanță cu privire la faptul că, neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare în registrul bunurilor imobile nu constituie temei de a o priva pe Cristina Oleinic de dreptul de proprietate, deoarece cumpărătorul este liber de a alege data înregistrării, or, legislația în vigoare nu stabilește un anumit termen de înregistrare a dreptului de proprietate.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probele sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Deci, în contextul dat, Colegiul apreciază ca neîntemeiată și lipsită de suport juridic constatarea instanței de apel, precum că recurenta-reclamantă „nu a prezentat oricare probe incontestabile, ce ar demonstra dreptul său de proprietate asupra imobilului, or, asemenea înregistrări nu există”.

Mai mult, contractul de vânzare-cumpărare invocat de către reclamanta-recurentă constituie o probă certă și concludentă, dobândită în condițiile legii, care justifică în întregime pretențiile acesteia cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil, în temeiul art. 164 alin. (1) Cod de executare.

Aspectele menționate conduc la concluzia că procedura desfășurată în instanța de apel nu corespunde exigențelor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, iar modalitatea în care a fost examinată cauza în ordine de apel nu poate echivala cu soluționare efectivă a cauzei, astfel, fiind impusă casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Reieșind din cele expuse, în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Cristina Oleinic.

Se casează decizia din 16 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți și se menține hotărârea din 22 mai 2018 a Judecătorei Edineț, sediul Ocnița, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Cristinei Oleinic către BC „Moldindconbank” SA, SRL „Timcomerț Grup”, SA „Tezeu Lux” și Maria Vișcu cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul -

Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Startulat

Dumitru Mardari

Svetlana Filincova