

Dosarul nr. 2ra-1042/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. A. Cucerescu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. B. Bîrca, S. Iorgov, O. Cojocaru)

## ÎNCHEIERE

29 mai 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Svetlana Filincova  
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de  
Compania de Leasing „Locuința Accesibilă” Societate cu Răspundere Limitată,  
reprezentată de avocatul Alexei Smochina

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Companiei de Leasing  
„Locuința Accesibilă” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Primăriei  
municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău cu privire la recunoașterea  
calității de cumpărător de bună-credință și anularea sechestrului aplicat

împotriva deciziei din 6 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care  
a fost respins apelul declarat de Compania de Leasing „Locuința Accesibilă”  
Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Alexei Smochina și  
menținută hotărârea din 8 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, prin  
care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 27 ianuarie 2017, CL „Locuința Accesibilă” SRL a depus cerere de  
chemare în judecată împotriva Primăriei municipiului Chișinău, intervenienți  
accesorii Direcția generală urmărire penală din cadrul IGP al MAI al RM și Olga  
Cucu cu privire la recunoașterea calității de cumpărător de bună-credință și  
anularea sechestrului aplicat.

În motivarea acțiunii a invocat că la 7 noiembrie 2014, CL „Locuința  
Accesibilă” SRL a încheiat contractul de vânzare-cumpărare și de leasing financiar  
în cadrul subprogramului „lease - back” nr. 8496 cu Olga Cucu, reprezentată în  
baza procurii notariale nr. 8355 din 3 noiembrie 2014, de mama sa Vera Cucu.

În baza contractului menționat, CL „Locuința Accesibilă” SRL a transferat  
Verei Cucu suma de 17000 de euro (din creditul oferit companiei de către  
BC „Victoriabank” SA), iar apartamentul cu nr. cadastral XXXXX situat în  
mun. XXXXX str. XXXXX ap. X a fost trecut în proprietatea CL „Locuința

Accesibilă” SRL până la achitarea tuturor ratelor de leasing stabilite în contract, după plată cărora apartamentul urmează să fie transferat înapoi în proprietatea Olgăi Cucu.

A menționat că apartamentul litigios a fost ipotecat în folosul BC „Victoriabank” SA, contractul de ipotecă nr. 9041 din 26 noiembrie 2014.

Prin încheierea nr. 12-112/16 din 8 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, emisă în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală al IGP al MAI al RM, a fost aplicat sechestru asupra apartamentului menționat, fapt constatat prin extrasul din Registrul Bunurilor imobile XXXXX.

Motivul aplicării sechestrului ar reprezenta careva acțiuni ilegale presupuse săvârșite de primul proprietar al acestui apartament Sergiu Tutunaru.

Astfel, Olga Cucu, care este client-locatar al CL „Locuința Accesibilă” SRL nu putea să aibă careva atribuție la acțiunile presupuse ilegale săvârșite eventual de terțe persoane, fiind al patrulea cumpărător de bună-credință al apartamentului pe care l-a procurat la 5 noiembrie 2014, iar din momentul încheierii contractului de leasing nr. 8496 din 7 noiembrie 2014 și până astăzi achită lunar toate ratele de leasing stabilite în contract cu cea mai mare strictețe.

Totodată, CL „Locuința Accesibilă” SRL care este al cincilea cumpărător al apartamentului în cauză, este cumpărător de bună-credință, ceea ce se confirmă prin contractul nr. 8496 autentificat notarial și înregistrat la OCT Chișinău, prin actele ÎS „Cadastru”, ceea ce confirmă lipsa anumitor grevări ori interdicții asupra apartamentului menționat, prin dispozițiile bancare ce confirmă transferul banilor de la CL „Locuința Accesibilă” SRL către Vera Cucu potrivit contractului nr. 8496 și prin răspunsul Procuraturii Generale a RM nr. 16-382/15-1757 din 28 aprilie 2016.

În informația prezentată de ÎS „Cadastru” se reflectă că proprietar al apartamentului litigios a fost Sergiu Tutunaru, ulterior proprietari ai acestui apartament devenind Natalia Fiodorov, Vasile Balan, Olga Cucu și la moment CL „Locuința Accesibilă” SRL.

A menționat că dispozițiile art. 497 alin. (1) Cod civil nu se aplică atunci când s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci când neautenticitatea era cunoscută dobânditorului.

Având în vedere prevederile art. 221 alin. (3), 290, 307, 321 și 375 Cod civil, a subliniat că legiuitorul a stabilit reguli certe în care proprietarul de bună-credință poate să-și protejeze drepturile sale.

Prin urmare, CL „Locuința Accesibilă” SRL, ca dobânditorului de bună-credință, nu i se poate tulbura dreptul de proprietate obținut legal, or, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu Olga Cucu, în Registrul bunurilor imobile nu existau anumite înscrisuri despre contestarea autenticității datelor cu privire la apartamentul menționat, cât și interdicția de înstrăinare a acestui apartament sau că primul proprietar Sergiu Tutunaru a privatizat apartamentul ilegal.

Cu referire la prevederile art. 331 alin. (1) și reieșind din actele anexate, cu certitudine se confirmă că CL „Locuința Accesibilă” SRL, ca dobânditor al bunului, nu cunoștea și nu putea cunoaște despre faptul că Sergiu Tutunaru ilegal ar fi privatizat apartamentul, revândut apoi de patru ori, din care considerente

contractul de vânzare-cumpărare și de leasing financiar în cadrul subprogramului „lease - back” nr. 8496 nu poate fi lovit de nulitate.

A mai notat că aplicarea sechestrului pe apartamentul ce-i aparține cu drept de proprietate și pe care l-a dobândit perfect legal în calitate de cumpărător de bună-credință nu este întemeiată și contravine normelor legislației naționale și internaționale, prejudiciază grav interesele CL „Locuința Accesibilă” SRL, a clientului-lacatar Olga Cucu și a creditorului ipotecar BC „Victoriabank” SA ce a finanțat executarea contractului nr. 8496 din 7 noiembrie 2014.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 221 alin. (3), 307, 309, 315 alin. (2), 316 alin. (1), (2), (5) Cod civil.

A solicitat admiterea acțiunii, recunoașterea calității de cumpărător de bună-credință al apartamentului cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. XXXXX str. XXXXXX ap. X pentru CL „Locuința Accesibilă” SRL și anularea sechestrului aplicat prin încheierea nr. 12-112/16 din 8 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău.

La 24 august 2017, CL „Locuința Accesibilă” SRL a depus cerere suplimentară împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, intervenienți accesorii Direcția generală urmărire penală din cadrul IGP al MAI al RM și Olga Cucu, prin care a solicitat recunoașterea calității de cumpărător de bună-credință al apartamentului cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. XXXXX str. XXXXXX ap. X pentru CL „Locuința Accesibilă” SRL și anularea sechestrului aplicat prin încheierea nr. 12-112/16 din 8 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău.

Prin hotărârea din 8 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost respinsă acțiunea integral.

Prin decizia din 6 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de CL „Locuința Accesibilă” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Smochina și menținută hotărârea primei instanțe.

La 1 aprilie 2019, CL „Locuința Accesibilă” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Smochina a declarat recurs împotriva deciziei din 6 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o ilegală și neîntemeiată, fiind una pur declarativă.

Argumentul precum că nimeni nu pretinde la bunul imobil procurat de CL „Locuința Accesibilă” SRL este absolut neîntemeiat și nu suportă nicio critică, or, prin încheierea nr. 12-112/16 din 8 aprilie 2016 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, emisă în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală al IGP al MAI al RM, a fost aplicat sechestrul asupra apartamentului ce-i aparține, fapt constatat prin extrasul din Registrul Bunurilor imobile XXXXX.

Astfel, îngrădirea respectivă a dreptului de proprietate este absolut ilegală, deoarece Olga Cucu, care este clientul - locatar al CL „Locuința Accesibilă” SRL, este al patrulea cumpărător de bună-credință al apartamentului pe care l-a procurat la 5 noiembrie 2014 (și nu figurează în actele urmăririi penale ca coparticipant la eventuala infracțiune) și din momentul încheierii contractului de leaseback

nr. 8496 din 7 noiembrie 2014 și până astăzi achită lunar toate ratele de leasing stabilite în contract cu cea mai mare strictețe.

La fel, CL „Locuința Accesibilă” SRL care este al cincilea cumpărător al apartamentului în cauză, este cumpărător de bună-credință, ceea ce se confirmă prin contractul nr. 8496 autentificat notarial și înregistrat la OCT Chișinău, prin actele ÎS „Cadastru”, ceea ce confirmă lipsa anumitor grevări ori interdicții asupra apartamentului menționat, prin dispozițiile bancare ce confirmă transferul banilor de la CL „Locuința Accesibilă” SRL către Vera Cucu potrivit contractului nr. 8496 și prin răspunsul Procuraturii Generale a RM nr. 16-382/15-1757 din 28 aprilie 2016.

A obiectat că atât prima instanță, cât și instanța de apel, în motivarea poziției sale, au citat doar prevederile a câtorva norme din CPP, neglijând totalmente prevederile exprese ale legislației civile, care de fapt, sunt aplicabile nemijlocit fondului prezentului litigiu.

Astfel, instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, argumentându-și poziția pe o lege care nu trebuia să fie aplicată, făcând referire la normele procesuale penale drept temei pentru respingerea acțiunii.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expeditată în adresa părților la 21 ianuarie 2019, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 154), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 1 aprilie 2019 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de CL „Locuința

Accesibilă” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Smochina nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de CL „Locuința Accesibilă” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Smochina, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de CL „Locuința Accesibilă” SRL, reprezentată de avocatul Alexei Smochina ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Compania de Leasing „Locuința Accesibilă” Societate cu Răspundere Limitată, reprezentată de avocatul Alexei Smochina se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari