

Dosarul nr. 2ra-2438/19
2ra-227/20

Prima instanță: Judecătoria Criuleni, sediul Central (jud. A. Motricală)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Muruianu, I. Secieru, N. Budăi)

DECIZIE

11 martie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Vasile Cibotaru, reprezentat de avocatul Irina Cuzmenco,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru împotriva Băncii Comerciale „ProCredit Bank” Societate pe Acțiuni, Oleg Donica, Ninei Donica, executorului judecătoresc Nicolae Pașa cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea încheierii de asigurare a executării în partea aplicării sechestrului și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil,

împotriva deciziei din 19 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 10 decembrie 2018, Vasile Cibotaru a depus cerere de chemare în judecată împotriva BC „ProCredit Bank” SA, Oleg Donica și executorul judecătoresc Nicolae Pașa solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni, anularea încheierii executorului judecătoresc Nicolae Pașa nr.019-2840/16 din 13 mai 2016 privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului asupra bunului imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni și ridicarea sechestrului pe bunul imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni, aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Nicolae Pașa nr.019-2840/16 din 13 mai 2015 privind asigurarea executării.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că prin contractul de vânzare-cumpărare nr.15895 din 13 septembrie 2012, autentificat de notarul public Veronica Roșca, a cumpărat, iar Oleg Donica și Nina Donica au vândut terenul agricol cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or.

Criuleni, rl Criuleni, însă din diferite motive nu a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr.15895 din 13 septembrie 2012, autentificat de notarul public Veronica Roșca.

Totodată, a menționat că la sfârșitul lunii noiembrie 2018 s-a adresat serviciului cadastral pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului enunțat, în baza contractului, însă prin răspuns i-a fost comunicat că pe bunului imobil a fost aplicat sechestrul în baza încheierii executorului judecătoresc Nicolae Pașa.

Reclamantul a declarat că la 29 noiembrie 2018 s-a adresat cu o cerere executorului judecătoresc Nicolae Pașa privind scoaterea bunului de sub sechestrul, însă i s-a refuzat, iar ca motiv a servit faptul că interdicția la înstrăinarea bunului imobil dat a fost aplicată în baza documentelor de executare 2-549/15 din 17 martie 2016 privind încasarea de la Oleg Donica a datoriei în folosul creditorului BC „ProCredit Bank” SA.

Reclamantul a afirmat că la 03 decembrie 2018, totuși, a depus la serviciul cadastral teritorial Criuleni o cerere cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, cumpărat la 13 septembrie 2012. Serviciul cadastral teritorial Criuleni a respins cererea din motiv că asupra obiectului supus înregistrării, la data de 20 mai 2016 a fost notată aplicarea sechestrului.

De asemenea, a precizat că a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului agricol litigios odată cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 13 septembrie 2012, plătind integral prețul acestuia, conform contractului și intrând în stăpânirea terenului agricol, a exercitat în mod direct dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului imobil cumpărat, prelucrându-l și achitând impozitele aferente bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX.

Reclamantul a indicat că titlul executoriu și încheierea privind asigurarea executării, în baza căreia a fost aplicat sechestrul pe bunul imobil menționat, au fost emise cu 4 ani mai târziu de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 13 septembrie 2012, prin care Oleg Donica a înstrăinat lui Vasile Cibotaru terenul agricol în cauză. Respectiv nu are obligații față de părțile procedurii de executare, ceea ce denotă că sechestrul aplicat de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa pe terenul agricol cu numărul cadastral XXXXX, care-i aparține cu drept de proprietate, este ilegal.

Prin încheierea protocolară din 27 februarie 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, s-a atras în proces în calitate de copârâtă Nina Donica.

Prin hotărârea din 28 mai 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru și s-a recunoscut dobândirea de către Vasile Cibotaru a dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni; s-a anulat încheierea executorului judecătoresc Nicolae Pașa nr.019-2840/16 din 13 mai 2016 privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului asupra bunului imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni; s-a ridicat sechestrul de pe bunul imobil-terenul agricol număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni.

Prin decizia din 19 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea de apel depusă de BC „ProCredit Bank” SA și s-a casat hotărârea din 28 mai 2019 a

Judecătoria Criuleni, sediul Central, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru împotriva BC „ProCredit Bank” SA, Oleg Donica, Nina Donica, executorul judecătoresc Nicolae Pașa cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea încheierii privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru împotriva BC „ProCredit Bank” SA, Oleg Donica, Nina Donica, executorul judecătoresc Nicolae Pașa cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea încheierii privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

La 09 decembrie 2019, Vasile Cibotaru, reprezentat de avocatul Irina Cuzmenco, a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 19 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe, compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea, concomitent făcând referire la jurisprudența națională.

În acest sens a precizat, la 03 decembrie 2018 a depus la Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni cererea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a dreptului asupra lor, în care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului agricol cumpărat la 13 septembrie 2012, însă i s-a respins din motiv că asupra obiectului supus înregistrării, la 20 mai 2016 a fost notată aplicarea sechestrului.

Totodată, a menționat că în cadrul examinării pricinii instanța de fond corect a aplicat litigiului prevederile art. 315 Cod civil, art. 320 alin.(2) Cod civil și just a concluzionat că prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil a obținut dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului respectiv, ce constituie semne distinctive ale dreptului de proprietate specificate în art. 315 alin.(1) Cod civil. Respectiv, concluzia instanței se bazează nu doar pe contractul de vânzare-cumpărare, dar și pe alte probe, care confirmă faptul după încheierea acestui contract, s-a folosit cu bună credință de toate atributele dreptului de proprietate, acționând ca proprietar a imobilului respectiv. Astfel, adeverința din 27 februarie 2019 eliberată de către Primăria or. Criuleni atestă faptul că impozitele funciare aferente bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX pentru perioada anilor 2013-2018 au fost achitate.

Recurentul a opinat că concluzia instanței de apel precum că dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului în cauză nu s-a realizat, deoarece nu a fost înregistrat, este bazată pe interpretarea eronată a art.37 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998. Această normă juridică reglementează momentul apariției consecințelor juridice ale înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile. Astfel, conform dispoziției ei „consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile”. În opinia recurentului, instanța de apel, interpretând eronat dispoziția normei citate *supra* confundă două noțiuni distincte „efectuarea înscrierii despre dreptul asupra bunul imobil în registrul bunurilor imobile” și

„dobândirea dreptului de proprietate”, ceea ce reprezintă o interpretare eronată a legii și respectiv constituie temei pentru casarea deciziei instanței de apel.

Recurentul a declarat că, înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului agricol, care a fost dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare, reprezintă o formalitate de care sunt legate consecințele juridice în raporturile cu terțe persoane. Această concluzie se dovedește a fi una veridică și prin faptul că legiuitorul nu a instituit anumite termene limită pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Respectiv lipsa unei astfel de înregistrări nu afectează valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare. Toate acțiunile ce țin de înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului în Registrul bunurilor imobile sunt efectuate exclusiv de cumpărător, noul proprietar a bunului cumpărat, în baza contractului de vânzare-cumpărare, care de fapt reprezintă temei juridic pentru înregistrarea acestui drept. Astfel, pretenția de bază înaintată a constituit recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului menționat obținut în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 15895 încheiat la data de 13 septembrie 2012, valabil până în prezent.

Recurentul a considerat că instanța de apel, casând hotărârea primei instanței și pronunțând o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată, inclusiv și cerința de recunoașterea dreptului de proprietate, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, în special art. 11 lit.a) și art. 320 alin.(2) din Codul civil, ce de asemenea constituie temei pentru casarea deciziei instanței de apel.

Suplimentar recurentul s-a referit la practica judiciară națională și anume cauzele: Serghei Brenici vs Ludmila Afonina, Svetlanei Afonina, Valentin Afonin, SRL „Sofiana-Com” și BC „Comerțbank” SA cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și ridicarea sechestrului de pe bunul imobil (dosarul nr.2ra-1946/14); Galina Maleca vs Igor Țurcan, intervenienți accesorii Angela Sîrbu, Angela Grama, executorii judecătorești George Boțan și Valentina Zamșa cu privire la anularea interdicțiilor și ridicarea. Or, aplicarea egală și uniformă a legii garantează caracterul său general, egalitatea în fața legii și securitatea juridică.

La 10 martie 2020, Vasile Cibotaru, reprezentat de avocatul Irina Cuzmenco, a înregistrat un supliment la recurs, prin care s-a referit la jurisprudența națională similară și anume cauza: Oleinic Cristina vs BC „Moldindconbank SA, SRL „Timcomerț Grup”, SA „Tezeu Lux”, Maria Vîscu.

La 23 ianuarie 2020, BC „ProCredit Bank” SA a depus referință la cererea de recurs, solicitând respingerea recursului, menținerea deciziei instanței de apel și respingerea ca fiind neîntemeiată a cerinței recurentului de compensare a cheltuielilor de judecată.

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 19 septembrie 2019, iar Vasile Cibotaru, reprezentat de avocatul Irina Cuzmenco, a declarat recurs la 09 decembrie 2019.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei instanței de apel integrale la 11 octombrie 2019, prin scrisoarea de însoțire (f.d.121),

însă lipsesc date despre recepționarea acesteia. Astfel, recursul declarat la 09 decembrie 2019, 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 februarie 2020 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 conformitate 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 conformitate cu 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 litigiului dedus judecății, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Vasile Cibotaru, reprezentat de avocatul Irina Cuzmenco, va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe, 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.

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

Alineatul (2) al aceluiași articol stipulează că se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: c) a interpretat în mod eronat legea.

În contextul prevederilor art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, 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.

Prin cererea de chemare în judecată depusă la 10 decembrie 2018 împotriva BC „ProCredit Bank” SA, Oleg Donica și executorul judecătoresc Nicolae Pașa, Vasile Cibotaru a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra terenului agricol număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni, anularea încheierii executorului judecătoresc Nicolae Pașa nr.019-2840/16 din 13 mai 2016 privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului asupra bunului imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni și ridicarea sechestrului pe bunul imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni, aplicat prin

încheierea executorului judecătoresc Nicolae Pașa nr.019-2840/16 din 13 mai 2015 privind asigurarea executării (f.d.6-7).

Prima instanță judecând cauza în fond, prin hotărârea din 28 mai 2019, a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru și a recunoscut dobândirea de către Vasile Cibotaru a dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni; a anulat încheierea executorului judecătoresc Nicolae Pașa nr.019-2840/16 din 13 mai 2016 privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului asupra bunului imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni; a ridicat sechestrul de pe bunul imobil-terenul agricol număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni (f.d.62, 70-72).

Or, prima instanță citând prevederile art. 320, art. 321 Cod civil, art. 28 alin. (1) lit.b), art. 41¹ alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, art. 3 alin.(5) din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 în raport cu circumstanțele cauzei, a dedus că legislația în vigoare prevede dobândirea dreptului de proprietate, în condițiile legii, prin act juridic, la caz, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil - terenul agricol cu număr cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2599 ha situat în extravilanul or. Criuleni r-nul Criuleni, autentificat de către notarul public Veronica Roșca și înregistrat sub nr.15895, Vasile Cibotaru 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.

Referitor la prevederile art.321 Cod civil, conform cărora, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege, instanța de judecată 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.

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.

La fel, a punctat că contractul de vânzare-cumpărare prezentat de către reclamant constituie o probă certă și concludentă, dobândită în condițiile legii, care justifică în întregime pretențiile acestuia cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil, în temeiul art.164 alin.(1) Cod de executare. Faptul că acesta pe toată perioada de după întocmirea contractului a dispus de toate atributele dreptului de proprietate a fost dovedit în ședința de judecată prin chitanțele de recepție a plăților fiscale, dar și adeverința eliberată de Primăria or. Criuleni nr.26 din 27 februarie 2019.

Instanța de apel judecând cauza în ordine de apel la cererea de apel depusă de BC „ProCredit Bank” SA, prin decizia din 19 septembrie 2019, a admis apelul și a casat hotărârea din 28 mai 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, pronunțând

o nouă hotărâre prin care a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru împotriva BC „ProCredit Bank” SA, Oleg Donica, Nina Donica, executorul judecătoresc Nicolae Pașa cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea încheierii privind asigurarea executării în partea aplicării sechestrului și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil (f.d.110-120).

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că Vasile Cibotaru prin semnarea și autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a terenului, fără înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, nu a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului, bunul rămânând în continuare proprietatea vânzătorilor.

Totodată, instanța de apel citând prevederile art. 4 alin. (2) și (3) lit. a) și art. 5 alin. (1), art. 26 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998, a relevat că Vasile Cibotaru nu a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului, deși, prevederile citate supra, stabilesc obligația titularului de drepturi de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor.

De asemenea, instanța de apel a accentuat că Vasile Cibotaru nu deține dreptul de proprietate asupra terenului cu număr cadastral XXXXX și nu este îndreptățit de a solicita ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil dat, la caz nefiind aplicabile prevederile art. 164 alin. (1) Cod de executare. Or, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului cu număr cadastral XXXXX, aparține cu drept de proprietate cu 1.0 cotă-parte lui Oleg Donica și Nina Donica.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază ca prima instanță cu aplicarea și interpretarea corectă a normelor de drept material în raport cu circumstanțele cauzei, probele administrate, justificat a concluzionat asupra temeiniciei acțiunii, soluție ce urmează a fi menținută cu casarea deciziei instanței de apel, din motivele ce succed.

Inițial Colegiul relevă că materialele cauzei denotă, circumstanțe reliefate și de instanțele inferioare, precum că la data 13 septembrie 2012 între Oleg Donica și Nina Donica în calitate de vânzători și Vasile Cibotaru, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu număr cadastral XXXXX, cu suprafața totală de 1,2599 ha, situat în extravilan, or, Criuleni, r-nul Criuleni, autentificat de notarul Veronica Roșca (Vol.I, f.d.9-10).

Aici este de remarcat că în pct. 4. 2 din contract, se distinge că vânzătorii pe propria răspundere au confirmat precum că la data încheierii contractului, terenul nu a fost sechestrat, ipotecat, nu formează obiectul litigiului și nu a fost scos din circuitul civil, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat la 12 septembrie 2012 și a garantat cumpărătorul contra oricărei evicțiuni totale ori parțiale (f.d.9 verso).

Drept urmare a adresării reclamantului privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil nr. XXXXX, situat în extravilanul r-nului Criuleni, fiind anexat în acest sens la cerere contractul de vânzare-cumpărare nr. 15895 din 13 septembrie 2012, la 03 decembrie 2018 Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Criuleni i-a respins cererea de înregistrare, motivând că la 20 mai 2016 a fost notată aplicarea sechestrului (f.d.13).

În contextul dat, Colegiul notează că prin încheierea nr. 019-2841/16 din 13 mai 2016 a executorului judecătoresc Nicolae Pașa privind asigurarea executării documentului executoriu nr.2-549/15 din 17 martie 2016 emis de Judecătoria Buiucani, mun.Chișinău, prin care s-a încasat în mod solidar de la Oleg Donica și Nina Donica în beneficiul BC „ProCredit Bank” SA a datoriei în mărime de 164381, 37 de euro și 50000 de lei, s-a obligat ÎS „Cadastru” de a furniza informații dacă Oleg Donica dispune de bunuri imobile cu drept de proprietate, cui aparțin, drepturile reale și alte sarcini care grevează bunurile interpelate și s-a interzis ÎS „Cadastru” reînregistrarea dreptului de proprietate a bunului ce-i aparține cu drept de proprietate debitorului, fiind notat sechestrul la 20 mai 2016 (f.d.11).

Or, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile XXXXX dreptul de proprietate asupra bunului imobil- terenul agricol cu suprafața de 1,2599 ha, cu număr cadastral XXXXX, din r-nul Criuleni, or. Criuleni, extravilan, este înregistrat după Oleg Donica și Nina Donica în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.2-1/1007 din 31 ianuarie 2007, înregistrat la 28 octombrie 2008 (f.d.55).

Astfel, la 29 noiembrie 2018, executorul judecătoresc Nicolae Pașa, la adresarea reclamantului Vasile Cibotaru cu cerere de anulare a interdicției, i s-a comunicat precum că interdicția la înstrăinarea bunului imobil cu număr cadastral ce aparține lui Oleg Donica, a fost aplicată în baza documentelor de executare privind încasarea datoriei în folosul creditorilor în condițiile art. 63 Cod de executare.

Aici Colegiul relevă că în contextul prevederilor art. 42 Cod de executare, participanți la procedura de executare sunt: părțile, creditorii intervenienți, reprezentanții, specialiștii, experții, interpreții și martorii asistenți.

Respectiv conjunctura redată, în situația în care dreptul de proprietate asupra bunului imobil obținut în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 15895 din 13 septembrie 2012, nu a fost înregistrat de către Vasile Cibotaru, a determinat adresarea în instanța de judecată cu pretențiile formulate în sensul amintit anterior.

Conform art. 320 alin. (1), (2) Cod civil, în redacția în vigoare în perioada de referință, 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.

La caz, Colegiul reiterează că între Vasile Cibotaru și Oleg Donica și Nina Donica a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 15895 din 13 septembrie 2012.

Prin prisma argumentelor recurentului la acest capitol, Colegiul apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe precum că Vasile Cibotaru prin încheierea contractului menționat, a obținut dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului imobil- atributele dreptului de proprietate rezultând din prevederile art. 315 alin. (1) Cod civil.

Or, conform art. 315 alin. (1) Cod Civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Posesia, ca atribut al dreptului de proprietate, implică, din partea titularului dreptului, exercițiul unei stăpâniri efective asupra bunului în materialitatea sa, din

punct de vedere fizic sau economic, direct sau mijlocit, la locul așezării permanente a persoanei sau în orice altă parte.

Folosința, ca atribut al dreptului de proprietate conferă titularului a acestuia, de a-și însuși fructele și veniturile pe care acesta le produce, în scopul posibilitatea de a utiliza economic bunul său, potrivit cu destinația economică satisfacerii necesităților sale materiale și spirituale.

Dispoziția, ca atribut al dreptului de proprietate poate fi materială și juridică. Dispoziția materială conferă titularului posibilitatea de a hotărî asupra existenței materiale a bunului său, în limitele legislației în vigoare (adică titularul poate chiar distruge bunurile proprii). Dispoziția juridică constă în dreptul titularului de a hotărî cu privire la soarta juridică a bunului său, el putând să-1 înstrăineze sau să constituie asupra lui alte drepturi reale, în condițiile stabilite de lege. În legislație și literatura de specialitate întâlnește și noțiunea de administrare a bunurilor.

Pornind de la atributele dreptului de proprietate conturate supra, precum și ceea ce implică fiecare în parte, Colegiul învederează că reclamantul/recurent este în drept de a-și valorifica drepturile sale asupra terenului contractat cu respectarea legislației în vigoare.

Totodată, conform art. 321 alin. (1), (2) Cod civil, 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.

De altfel, conform art. 28 alin. (1) lit.b) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor.

În virtutea prevederilor art. 3 alin. (5) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997, contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor se autentifică notarial.

În sensul art. 5 alin. (1), (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art.4 alin.(2) și (3). Înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil. Or, conform art. 4 alin. (2), precum și alin. (3) din aceeași Lege, obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra lor. La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportează: a) terenurile.

Însă legislația nu stipulează expres un termen în care urmează a fi efectuată înregistrarea dreptului respectiv, iar neînregistrarea nu poate duce la pierderea atributelor de proprietate asupra bunului imobil contractat legal.

Colegiul reiterează că, deși, în cazul bunurilor imobile, legislatorul a stabilit expres că dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, în acest sens urmează a fi reținută și ipoteza primei instanțe precum că legislatorul nu instituie un anumit termen pentru înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, neînregistrarea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nu poate fi reținut ca temei de a-l lipsi pe Vasile Cibotaru de drepturile dobândite în baza acestui act juridic autentificat notarial asupra terenului agricol cu suprafața de 1,2599 ha, cu număr cadastral XXXXX, din r-nul Criuleni, or. Criuleni, extravilan, considerent conturat și de prima instanță.

Cu referire la poziția instanței de apel precum că în contextul prevederilor art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, consecințele juridice ale înregistrării, la caz dobândirea dreptului de proprietate a lui Vasile Cibotaru asupra terenului cu nr. cadastral XXXXX, apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile, ceea ce la caz nu s-a constatat, Colegiul menționează că în temeiul art. 320 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin act juridic. Or, art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile se referă nemijlocit la apariția consecințelor înregistrării după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile.

Colegiul relevă că prin înregistrarea actului juridic, adică prin respectarea acestei cerințe de formă a actului juridic nu se urmărește decât protecția terților, deoarece aceștia au interesul, când actele juridice se referă la bunuri imobile, să cunoască exact situația acestor bunuri, operațiile de constituire, modificare, transmitere sau stingere a drepturilor reale respective.

În atare circumstanțe, neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, nu poate duce la lipsirea reclamantului de dreptul asupra acestui teren cu destinație agricolă, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare din 13 septembrie 2012, autentificat de către notarul public Veronica Roșca și înregistrat sub nr. 15895. 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. Or, pornind de la argumentele recurentului invocate în acest sens, Colegiul reiterează că o pretenție a reclamantului vizează recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obținut în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 15895 din 13 septembrie 2012.

De altfel, în virtutea art. 11 lit. a) Cod civil, în redacția în vigoare la înaintarea acțiunii, apărarea dreptului civil se face prin recunoașterea dreptului.

Mai mult, Colegiul arată că în contextul legislației în vigoare, înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile este prerogativa cumpărătorului, Vasile Cibotaru, ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare, alegații invocate și de către recurent. Or, anume în baza actului juridic din speță, se efectuează înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil contractat.

În altă ordine de idei, în temeiul art. 4 Cod funciar, prin deținătorii de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară.

Subsecvent, Colegiul apreciază ca fiind relevantă și constatarea primei instanțe precum că după întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, reclamantul a beneficiat de toate atributele dreptului de proprietate, precum și a achitat plățile

fiscale pentru acest teren agricol, fiind confirmat faptul dat inclusiv prin adeverința nr. 26 din 27 februarie 2019, eliberată de Primăria or. Criuleni (f.d.54).

Subsidiar, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

În consecință, Colegiul apreciază ca fiind justificată concluzia primei instanțe privind recunoașterea dobândirii de către Vasile Cibotaru a dreptului de proprietate asupra terenului agricol cu număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni, iar concluzia instanței de apel privind respingerea pretenției date este neîntemeiată.

Or, instanța de apel, în esență, și-a axat soluția pe faptul neînregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Vasile Ciboatru asupra terenului cu număr cadastral XXXXX, ignorând faptul că legislația în vigoare nu stabilește un termen limită pentru înregistrarea acestui drept, iar neînregistrarea nu poate duce la pierderea lui.

De asemenea, Colegiul reține ca fiind întemeiată alegația primei instanțe precum că Vasile Cibotaru este în drept de a pretinde ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil dat.

Implicit, contractul de vânzare-cumpărare invocat de către reclamant constituie o probă certă și concludentă, dobândită în condițiile legii, care justifică în întregime pretenția cu privire la anularea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

Or, executorul judecătoresc Nicolae Pașa a aplicat sechestrul pe bunul imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni, în vederea asigurării executării documentului executoriu nr.2-549/15 din 17 martie 2016, emis de Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău cu privire la încasarea de la Oleg Donica și Nina Donica în beneficiul BC „ProCredit Bank” SA a datoriei în mărime de 164381, 37 de euro și 50000 de lei.

Aici Colegiul reiterează că reclamantul nu este participant în procedura de executare, iar în virtutea art. 164 alin. (1) Cod de executare, este în drept de a solicita ridicarea sechestrului.

Dispoziția art. 164 alin. (1) Cod de executare statuează expres 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.

În atare circumstanțe, se constată a fi justificată și concluzia primei instanțe referitor la admiterea pretențiilor privind anularea încheierii executorului judecătoresc din 13 mai 2016 în partea aplicării sechestrului pe bunul imobil - terenul agricol număr cadastral XXXXX, cu suprafața de 1,2599 ha, situat în extravilanul or. Criuleni, raionul Criuleni și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil dat.

Or, prin respingerea cererii reclamantului privind ridicarea sechestrului de pe bunul imobil nu ar duce decât la încălcarea dreptului de proprietate, inclusiv a atributelor acestui drept, care este un drept garantat de art. 1 al Prim Protocolului adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și art. 46 din Constituția Republicii Moldova, în situația în care

neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare în Registrul bunurilor imobile nu duce la pierderea dreptului de către reclamant asupra bunului imobil obținut în baza unui act juridic autentificat notarial. Mai mult, reclamantul beneficiază de atributele dreptului de proprietate.

Totodată, Colegiul învederează că instanței de judecată îi revine atributul de a examina fiecare proba în parte și de a proceda la coroborarea întregului material probatoriu administrat în cauză, dat fiind faptul că mijloacele de probă nu au o valoare prestabilită și nu sunt ierarhizate, însă au aceeași putere probatorie. În concluzie, probatoriul administrat în cursul judecării coroborat la circumstanțele speței și normele de drept nu este de natura a invalida constatările primei instanțe.

Alte argumente invocate de recurent nu pot fi reținute, deoarece alegațiile esențiale soluționării litigiului au fost apreciate în raport cu normele de drept aplicabile litigiului dedus judecării corelate cu circumstanțele cauzei și suportul probatoriu prezentat în acest sens.

Cu referire la pretenția recurentului formulată în recurs cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul consideră necesar de a încasa de la BC „ProCredit Bank” SA în beneficiul lui Vasile Cibotaru cu titlu de cheltuieli de judecată, taxa de stat achitată în ordine de recurs în sumă de 270 de lei.

Or, în conformitate cu art. 94 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs și în cadrul revizuirii.

Concomitent Colegiul observă că reclamantul în cererea de chemare în judecată formulată nu a pretins încasarea anumitor cheltuieli de judecată, ceea ce a și determinat instanța de recurs de a se pronunța doar asupra cheltuielilor suportate de Vasile Cibotaru în ordine de recurs cu titlu de taxă de stat, confirmate prin chitanțele de plată nr. DT9M-K600 din 04 decembrie 2019 și nr. 3JDR-K600 din 12 decembrie 2019 și bonurilor fiscale eliberate în acest sens (f.d.132-135).

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat, va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. f), 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 Vasile Cibotaru, reprezentat de avocatul Irina Cuzmenco.

Se casează decizia din 19 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 28 mai 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Cibotaru împotriva Băncii Comerciale „ProCredit Bank” Societate pe Acțiuni, Oleg Donica, Ninei Donica, executorului judecătoresc Nicolae Pașa cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea încheierii de asigurare a executării în partea aplicării sechestrului și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil.

Se încasează de la Banca Comercială „ProCredit Bank” Societate pe Acțiuni în beneficiul lui Vasile Cibotaru taxa de stat în sumă de 270 de lei (două sute șaptezeci lei) achitată în ordine de recurs.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Galina Stratulat