

## ÎNCHEIERE

01 iulie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Mobiasbanca-OTP Group SA, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Ilia Babaian către ÎS Cadastru (succesor în drepturi IS „Agenția Servicii Publice”), intervenienți accesorii Mobiasbanca-OTP Group SA, Serviciul Fiscal de Stat, SA „Echini”, Fiodor Dobrov și Vasilisa Dobrova, cu privire la anularea deciziei organului cadastral și obligarea acestuia de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil,

împotriva deciziei din 12 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat, prin care a fost respins apelul declarat de Mobiasbanca-OTP Group SA și menținută hotărârea din 10 decembrie 2018 a Judecătoriei Comrat, prin care acțiunea a fost admisă parțial,

### c o n s t a t ă:

La 19.04.2016, Ilia Babaian a depus cerere de chemare în judecată către ÎS „Cadastru” (succesor în drepturi IS „Agenția Servicii Publice”), intervenienți accesorii Mobiasbanca-OTP Group SA, Serviciul Fiscal de Stat, SA „Echini”, Fiodor Dobrov și Vasilisa Dobrova, prin care a solicitat anularea deciziei registratorului ÎS „Cadastru”, Oficiul Teritorial Comrat din 12.02.2014; anularea încheierii registratorului ÎS „Cadastru” din 15.04.2016 nr. B/139/2016/24/2016; obligarea ÎS „Cadastru” să înregistreze dreptul de proprietate a lui Ilia Babaian asupra clădirii-depozit nr. 18 cu nr. cadastral XXX, amplasată pe terenul format cu nr. cadastral XXX, situat pe adresa: XXX.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 12 februarie 2016, s-a adresat la OCT Comrat cu cerere, prin care a solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra clădirii-depozit nr. 18, cu nr. cadastral XXX, cu suprafața de 967,3 m<sup>2</sup>, situată pe adresa: XXX, amplasată pe terenul cu nr. cadastral XXX, anexând contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor sechestrate nr. 1 din 22 februarie 2002, înregistrat cu nr. 751.

Însă prin hotărârea din 12 februarie 2016, cererea dată a fost respinsă, OCT Comrat motivându-și refuzul prin faptul că este imposibil de a identifica obiectul în cauză, dat fiind faptul că conform dosarului de inventariere privind edificiile din str. XXX, cu nr. cadastral XXX, nu există vreun bun imobil cu suprafața de 1141,7 m<sup>2</sup>, iar terenul de pământ cu nr. XXX pe care este amplasată construcția-depozit, în privința căreia se solicită înregistrarea dreptului de proprietate, aparține cu drept de proprietate lui Fiodor Dibrov și Vasilisa Dibrova. Acest teren este obiect al unei ipoteci, în privința acestuia este aplicat sechestrul și, respectiv, fără acordul scris al proprietarului terenului de pământ, creditorului și organelor, care au aplicat sechestrul, este imposibil de a efectua înregistrarea.

Nefiind de acord cu argumentele registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Comrat, la 12 martie 2016, el s-a adresat cu o contestație la OCT Comrat, iar la 14.03.2016, a primit răspuns, prin care i s-a comunicat că Macrovschi V.I. nu este registratorul ÎS „Cadastru” și că plângerea urmează să fie expediată la oficiul central ÎS „Cadastru”, în mun. Chișinău. În aceeași zi, plângerea a fost reexpediată la oficiul central ÎS „Cadastru”, fiind recepționată la 16.03.2016, fapt confirmat prin avizul poștal.

La 19 aprilie 2016, a primit răspunsul ÎS „Cadastru”, prin care i s-a comunicat că prin încheierea din 15.04.2016 a fost respinsă contestația lui.

În motivarea încheierii din 15.04.2016, registratorul ÎS „Cadastru” a indicat că, în conformitate cu art. 14 alin. (2) din Legea privind formarea obiectelor bunurilor imobile, formarea bunului imobil se încheie atunci când în Registrul bunurilor imobile se înscriu datele despre bunul imobil format și drepturile asupra lui, argumente pe care dânsul le consideră ilegale și neîntemeiate.

Potrivit informației, prezentate de ÎS „Cadastru” Oficiul Cadastral Teritorial Comrat din 18.02.2016, înregistrarea dreptului de proprietate asupra obiectului-depozit nr. 18 cu lit-D, construit în anul 1964, numărul cadastral XXX, cu suprafața de 976,3 m<sup>2</sup>, cu volum de 3612 m<sup>3</sup> nu a avut loc. În Anexa la această informație a fost alipită și copia fișei din dosarul de inventariere în privința depozitului procurat de el cu nr. 18 din str. XXX, unde este indicată suprafața depozitului de 976,3 m<sup>2</sup>, și terenul (pereu) la acest depozit cu suprafața de 37,7 m<sup>2</sup>, de aceea și există diferența în suprafețele obiectului vizat. În contractul de vânzare-cumpărare a fost indicată suprafața totală a obiectului împreună cu pereu. Astfel, obiectul a fost identificat și urmează să fie înregistrat.

De asemenea, în această informație din 18.02.2016 este indicat, că terenul de pământ cu nr. XXX, pe care este amplasată clădirea depozitului, aparține cu drept de proprietate în devălmășie lui Dobrov Fiodor și Dobrova Vasilisa și este obiectul ipoteci.

În ceea ce privește refuzul înregistrării dreptului de proprietate, pe motiv că terenul de pământ ce le aparține lui Dobrov F. și Dobrova V., este ipotecat, reclamantul a indicat că, terenul pe care este amplasat obiectul declarat de el pentru înregistrare, nu are nimic comun cu terenul de pământ, ce le aparține lui Dobrov F. și Dobrova V., deoarece în iunie 2012, în baza cererilor lui Dobrov F., Dobrova V.,

”Echini” SA și Babaian I., OCT Comrat a efectuat lucrări cadastrale în legătură cu formarea obiectelor noi a bunurilor imobile, prin repartizarea și stabilirea hotarelor.

Astfel, în conformitate cu Actul de examinare pe teren din 25.06.2012 s-a constatat, că pe teren se află construcția, neînregistrată în registrul bunurilor imobile, n.c. XXX cu suprafața de 976,3 m<sup>2</sup>, din care se atribuie o parte a terenului de pământ cu suprafața de 0,1523 din terenul total n.c. XXX.

Prin decizia nr. 12/9921 din 25 iunie 2012 a fost repartizat terenul de pământ n.c. XXX, cu suprafața de 0,1523, cu construcția neînregistrată, aflată pe el, n.c. XXX cu suprafața de 976,3 m<sup>2</sup>. Astfel, a fost repartizat terenul de pământ pentru depozit cu numărul cadastral XXX, cu suprafața 0,1523 ha și acest teren este un obiect aparte, liber de drepturile persoanelor terțe, lipsind în așa fel, obstacole pentru înregistrarea după reclamant a dreptului de proprietate asupra clădirii depozitului nr. 18, care este amplasată pe adresa: XXX, numărul cadastral XXX.

Prin hotărârea din 18 decembrie 2018 a Judecătoriei Comrat, acțiunea a fost admisă.

A fost anulată decizia registratorului ÎS „Cadastru” Oficiul Teritorial Comrat, Garcu G., din 12.02.2016, emisă în baza cererii reclamantului privind înregistrarea bunului imobil și drepturilor asupra lui, cât și decizia registratorului ÎS „Cadastru”, Gușanu A., din 15.04.2016 nr. B/139/2016/24/2016, emisă în baza rezultatelor examinării cererii prealabile (contestației) a lui Babaian I.

A fost obligată Instituția de Stat „Agenția de Servicii Publice” să efectueze înregistrarea dreptului de proprietate a lui Babaian Ilia asupra clădirii depozitului cu suprafața de 976,3 m<sup>2</sup> (fosta clădire a depozitului SA „Echini” cu numărul 18, litera D), procurată în baza contractului nr. 1 de vânzare-cumpărare a bunurilor sechestrate din 22 februarie 2002, încheiat între IFS pe ITA Găgăuzia și Babaian I., care este amplasată pe adresa: XXX, pe terenul de pământ cu numărul cadastral XXX.

La 26 decembrie 2018, BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA a declarat apel împotriva acestei hotărâri, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Comrat din 18 decembrie 2018 și emiterea unei hotărâri noi, prin care cerințele să fie respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia din 12 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat, apelul declarat a fost respins și s-a menținut hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a indicat că, întrucât Babaian I. nu pretinde la înregistrarea dreptului său de proprietate asupra terenului de pământ cu numărul cadastral XXX, ci pretinde la înregistrarea dreptului său legal de proprietate doar în privința construcției amplasate pe terenul dat, Colegiul consideră, că aflarea în ipotecă a terenului de pământ cu numărul cadastral XXX nu constituie un obstacol pentru înregistrarea dreptului de proprietate a lui Babaian I. asupra clădirii depozitului cu suprafața de 976,3 m<sup>2</sup> (fosta clădire a depozitului SA „Echini” cu numărul 18, litera D).

Totodată, instanța de apel a considerat întemeiată concluzia primei instanțe, precum că înregistrarea dreptului de proprietate a reclamantului Babaian I. asupra construcției invocate, în niciun fel nu limitează și nu exclude dreptul de ipotecă,

stabilit în beneficiul persoanei terțe BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA în privința terenului de pământ cu numărul cadastral 9601239.047, or, reclamantul nu contestă dreptul de ipotecă stabilit în folosul BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, în privința acestui teren.

La fel, argumentele apelantului, precum că BC „Mobiasbancă- Groupe Societe Generale” SA, ca creditor ipotecar, nu a dat oricare acord legat de construirea imobilului de pe terenul vizat, instanța de apel le-a considerat neîntemeiate, deoarece reclamantul Babaian I. nu a efectuat construcția imobilului pe terenul amplasat pe adresa XXX, cu numărul cadastral XXX, ci doar l-a procurat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1 din 22.02.2002, sub formă de depozit cu nr. 18.

La 16.03.2020, Mobiasbanca-OTP Group SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel este fundamentată pe o examinare superficială a pricinii, fapt ce a determinat aplicarea eronată a legii cu încălcarea vădită a normelor de drept material.

Astfel, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

La 25.06.2020, Ilia Babaian a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat respingerea recursului și menținerea hotărârilor instanțelor de judecată ierarhic inferioare.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului 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 12 decembrie 2019 și comunicată participanților la proces la 14 ianuarie 2020 (f. d. 43, vol. II), iar recursul fiind recepționat de către recurentă la 17.01.2020, a fost declarat la 16 martie 2020. Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei din 12 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat, în termen.

Examinând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Mobiasbanca-OTP Group SA, neîntemeiat și care urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului 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 nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Mobiasbanca-OTP Group SA, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenteii cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurenteii, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea recursului ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de către Mobiasbanca-OTP Group SA.

Astfel, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului 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 către Mobiasbanca-OTP Group SA.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru