

Dosarul nr. 2ra-552/21

Prima instanță: Judecătoria Cahul, sediul Central (jud: D. Bosii)

Instanța de apel: Curtea de Apel Cahul (jud: R. Petrov, N. Bondarenco, S. Pilipenco)

## ÎN C H E I E R E

12 mai 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Lupu Vadim, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Lupu Vadim împotriva lui Bezman Ruslan și Dimitriu Tatiana, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Condrea Nadejda și Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil,

împotriva deciziei din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Cahul, prin care a fost admis apelul declarat de Dimitriu Tatiana reprezentată de avocatul Todorov Maxim, s-a casat hotărârea din 21 ianuarie 2020 a Judecătoriei Cahul, sediul Central, și s-a pronunțat o hotărâre nouă de respingere a acțiunii,

### c o n s t a t ă:

La 04 decembrie 2018 Lupu Vadim a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Bezman Ruslan și Dimitriu Tatiana, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Condrea Nadejda și Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 07 mai 2014 a încheiat cu Bezman Ruslan contractul de vânzare-cumpărare nr. XXXXX a terenului cu destinație pentru construcții situat în XXXXX, cu suprafața de XXXXX, nr. cadastral XXXXX.

Din cauza lipsei mijloacelor financiare nu a avut posibilitatea să înregistreze imediat la organul cadastral bunul imobil procurat, iar când s-a adresat la Serviciul Cadastral Teritorial Cahul cu cerere privind înregistrarea dreptului său de proprietate asupra terenului nr. cadastral XXXXX, i s-a refuzat din motiv că pe acesta a fost aplicat sechestrul în baza încheierii executorului judecătoresc Nadejda Condrea.

A susținut reclamantul că s-a adresat executorului judecătoresc Nadejda Condrea să i se explice în baza căruia temei legal s-a aplicat sechestrul asupra terenului în litigiu, la care i-a fost eliberată copia încheierii din 19 septembrie 2016, din care rezultă că măsura dată de asigurare a fost aplicată în baza documentului executoriu din 16 septembrie 2016 emis de Judecătoria Cahul. Potrivit încheierii executorului judecătoresc sechestrul a fost aplicat asupra mijloacelor bănești de pe conturile bancare și bunurile deținute de Bezman Ruslan, inclusiv și asupra terenului nr. cadastral XXXXX, în limita sumei de 80.000 de Euro, la solicitarea creditorului Dimitriu Tatiana.

Consideră Lupu Vadim că a dobândit cu bună-credință dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu în condițiile legii, în baza unui act juridic valabil, autentificat notarial, iar dreptul de proprietate i-a fost transmis în momentul predării bunului imobil de către Bezman Ruslan.

Susține reclamantul că prin aplicarea sechestrului asupra bunului imobil procurat în mod legal i-a fost încălcat dreptul de proprietate prin privarea ilicită de posesiune.

Din dispozițiile art. 46 alin. (2) din Constituția Republicii Moldova și art. 1 din primul Protocol adițional la CțEDO, dreptul la proprietate privată este garantat. Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.

În contextul enunțat, și în temeiul art. 164 din Codul de executare, Lupu Vadim a solicitat admiterea acțiunii, ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil - terenul cu destinație construcții situat în XXXXX, cu suprafața de XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu dispunerea radierii sechestrului aplicat asupra bunului imobil respectiv.

Prin hotărârea din 21 ianuarie 2020 a Judecătoriei Cahul, sediul Central, acțiunea depusă de Lupu Vadim a fost admisă. S-a ridicat sechestrul de pe bunul imobil - terenul cu destinație construcții situat în XXXXX, cu suprafața de XXXXX, nr. cadastral XXXXX. S-a dispus introducerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil - terenul cu destinație construcții situat în XXXXX, cu suprafața de XXXXX, nr. cadastral XXXXX, cu radierea la Capitolul „Interdicții” sechestrul aplicat prin încheierea din 19 septembrie 2016 a executorului judecătoresc Condrea Nadejda în cadrul procedurii de executare nr. 154-94/16.

Prima instanță a motivat soluția prin faptul că Lupu Vadim se consideră proprietarul de facto al terenului nr. cadastral XXXXX, deoarece dispune de un contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial, prin care i-a fost transmis dreptul de proprietate asupra imobilului dat, asupra căruia a fost aplicat sechestrul.

A concluzionat prima instanță că nu poate fi încălcat dreptul de proprietate al reclamantului asupra terenului, având la bază existența unui litigiu între terți în care acesta nu a fost implicat și nici pretenții nu i-au fost înaintate.

A fost respins argumentul părților cu privire la aplicarea la cazul speței a normelor cu privire la evectiune, or, imobilul a fost înstrăinat la data de 07 mai 2014, care nu era

afectat de anumite vicii sau modalități, atât până la vânzarea bunului, cât și după vânzarea acestuia.

În opinia primei instanțe, dreptul de proprietate al reclamantului a fost afectat prin aplicarea sechestrului cu mult timp după încheierea contractului de vânzare-cumpărare în cadrul unui proces dintre terțe persoane, drept a cărei dispoziție urmează să fie stabilită reclamantului.

A constatat prima instanță că elementul de dispoziție al dreptului de proprietate al reclamantului urmează a fi restabilit.

Cu trimitere la prevederile art. 28 din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile, și art. 1 din Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, a conchis prima instanță că acțiunea depusă de Lupu Vadim este întemeiată. Or, cu certitudine a fost probat faptul că reclamantul Lupu Vadim este proprietarul de bună-credință a terenului nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de XXXXX, situat în XXXXX, căruia i se încalcă dreptul de proprietate, prin aplicarea sechestrului asupra imobilul respectiv cu dispunerea ridicării acestei măsuri de asigurare.

La 23 ianuarie 2020 Dimitriu Tatiana, reprezentată de avocatul Todorov Maxim, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii depuse de Lupu Vadim.

Prin decizia din 11 noiembrie 2020 a Curții de Apel Cahul, a fost admis apelul declarat de Dimitriu Tatiana, reprezentată de avocatul Todorov Maxim, s-a casat hotărârea din 21 ianuarie 2020 a Judecătorei Cahul, sediul Central, și s-a pronunțat o hotărâre nouă de respingere a acțiunii depuse de Lupu Vadim.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a motivat soluția prin faptul că la momentul aplicării sechestrului, bunul imobil – terenul cu destinație construcții cu suprafața de XXXXX, situat în XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, era înregistrat cu drept de proprietate privată după Bezman Ruslan, fapt ce rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 20-21), ceea ce atestă că executorul judecătoresc Condrea Nadejda în mod legal a aplicat sechestrul asupra imobilului în litigiu, iar reclamantul Lupu Vadim nu a demonstrat calitatea sa de proprietar al bunului respectiv, odată ce după încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului în Registrul bunurilor imobile. Or, în conformitate cu art. 321 alin. (2) din Codul civil (în redacția legii până la modificările din 01 martie 2019), dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

La 22 ianuarie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Lupu Vadim a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 11 noiembrie 2020, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului Lupu Vadim a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Cahul a examinat superficial prezenta speță, apreciind arbitrar probele administrate, cu interpretarea și aplicarea eronată a

normelor de drept material, în special eronat au fost aplicate dispozițiile art. 321 alin. (2) din Codul civil.

A reținut recurentul că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că executorul judecătoresc Condrea Nadejda a aplicat sechestrul asupra terenului în litigiu al cărui proprietar deja era el și în conformitate cu art. 374 alin. (1) și 376 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii până la modificările din 01 martie 2019) este îndreptățit să-și revendice bunul aflat în posesiunea nelegitimă a altuia.

De asemenea, instanța de apel a ignorat faptul că el este proprietarul de facto al terenului nr. cadastral XXXXX, în baza unui contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial, care nu a fost contestat și nici anulat. Mai mult ca atât, dânsul periodic prelucrează terenul în litigiu.

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.

Curtea de Apel Cahul a pronunțat decizia la 11 noiembrie 2020.

Din actele cauzei rezultă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa lui Lupu Vadim la 30 decembrie 2020 (f.d. 114), însă nu se atestă date când a fost recepționată de către acesta.

Astfel, recursul declarat la 22 ianuarie 2021, este în termen.

La 02 martie 2021 în adresa Tatianeii Dimitrii, Bezman Ruslan, executorului judecătoresc Condrea Nadejda și Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cahul a fost expediată copia recursului declarat de Lupu Vadim, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referințelor (f.d. 124), însă intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Lupu Vadim nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevalidativ și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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) din Codul de procedură civilă.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție notează că conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (*cauza Rebai și alții contra Franței, nr. 26561/1995 din 25 februarie 1995*), pe când în recursul depus de Lupu Vadim asemenea aspecte nu se regăsesc.

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Lupu Vadim ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și art. 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:

Recursul declarat de Lupu Vadim se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

judecătorii

Ala Cobăneanu

Dumitru Mardari

Mariana Pitic