

Dosarul nr.2ra-930/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: V.Holban)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A.Panov, M.Anton, D.Dulghieru)

DECIZIE

30 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Maria Ghervas
Iurie Bejenaru

examinând cererea de recurs depusă de Nicolae Gandrabur,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae
Gandrabur împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.122, Mariana
Zissis, Serviciul Fiscal de Stat, SA „Apă-Canal Chișinău”, intervenient accesoriu
executorul judecătoresc Anghel Valentina, executorul judecătoresc Pașa Nicolae și
executorul judecătoresc Boțan George cu privire la anularea sechestrului,
împotriva deciziei din 23 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 06 martie 2018, Nicolae Gandrabur a depus cerere de chemare în judecată
împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.211 cu privire la anularea
sechestrului.

În motivarea acțiunii, reclamantul a susținut că, la 07 martie 1996 a încheiat
contractul nr.5/96 de participare prin cota-parte la construcția apartamentului din
blocul locativ amplasat în XXXXX.

A susținut că prin Decizia Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău nr.4/2
din 27 aprilie 1999, în urma examinării documentelor prezentate de către CCL 211,
i-a fost repartizat apartamentul nr.XXXXX, compus din patru odăi cu suprafața de
70,0 mp, iar în total 115,9 mp.

A invocat că în temeiul Deciziei Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău
nr.4/2 din 27 aprilie 1999, la 29 aprilie 1999 a fost eliberat ordinul de repartiție
nr.000036 seria V.

A menționat că la 14 august 2009, în vederea prezentării la Oficiul Cadastral
Teritorial, i-a fost eliberat certificatul nr.39-3/1 cu privire la achitarea deplină a
cotei pentru apartamentul nominalizat. Totodată, s-a certificat faptul că posesorul nu
are datorii față de CCL nr.211 la situația din 12 august 2009.

A specificat reclamantul că, încercând să înregistreze apartamentul la Oficiul Cadastral Teritorial, a aflat că în privința apartamentului nr.XXXXX, sunt aplicate interdicții de înstrăinare, respectiv și de efectuare a modificărilor în Registrul de stat al bunurilor imobile.

Ulterior, a constatat că există careva litigii în care este atrasă CCL nr.211 și Mariana Zisis, cu domiciliu în XXXXX.

A solicitat ridicarea tuturor măsurilor de asigurare, sechestrelor și altor interdicții aplicate asupra bunului imobil cu numărul cadastral XXXXX, situat în XXXXX, aplicate de către executorii judecătorești sau de către instanță și împuternicirea ÎS „Cadastru” să înregistreze drepturile de proprietate asupra bunului imobil pe numele lui Gandrabur Nicolae.

Prin hotărârea din 26 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia din 15 mai 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea de apel depusă de Gandrabur Nicolae. S-a casat hotărârea din 26 septembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată.

La data de 04 octombrie 2019 Gandrabur Nicolae a depus o cerere de concretizare a acțiunii indicând ca pârâți pe Zisis Mariana, Serviciul Fiscal de Stat, SA „Apă-Canal Chișinău”, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Anghel Valentina, executorul judecătoresc Pașa Nicolae și executorul judecătoresc Boțan George.

Prin hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea a fost admisă parțial. S-a anulat sechestrul de pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, aplicat prin încheierile executorului judecătoresc Anghel Valentina nr.011-281/11 din 04 aprilie 2011 și nr. 011-282/11 din 04 aprilie 2011, prin încheierea executorului judecătoresc Pașa Nicolae nr.019-2938/15 din 02 decembrie 2015 și prin încheierile executorului judecătoresc Boțan George nr.065-690/11 din 08 februarie 2018. În rest cererea de chemare în judecată s-a respins.

Prin decizia din 23 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel declarată de Gandrabur Nicolae, s-a admis apelul declarat de către Serviciul Fiscal de Stat. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 iulie 2020 în partea admiterii, cu emiterea unei noi hotărâri în această parte, prin care acțiunea depusă de Gandrabur Nicolae împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 211, Zisis Mariana, Serviciul Fiscal de Stat, ”Apă-Canal Chișinău” SA, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Anghel Valentina, executorul judecătoresc Pașa Nicolae și executorul judecătoresc Boțan George cu privire la anularea sechestrului, s-a respins ca neîntemeiată. În rest hotărârea s-a menținut.

La 19 aprilie 2021 Nicolae Gandrabur a declarat recurs împotriva deciziei din 23 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și parțial a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat prevederile art.432 alin. (3) lit. a,) b), c), d) Cod de procedură civilă.

S-a indicat că, soluția instanței de apel în sensul adoptat rezultată din interpretarea greșită a prevederilor legale ce guvernează raportul juridic litigios și circumstanțele probatorii ale dosarului.

Relatează Nicolae Gandrabur că instanțele ierarhic inferioare erau obligate prin Legea nr.780 din 27.12.2001 privind actele legislative să aplice prevederile art.60 pct.8) din Hotărârea Guvernului nr.338 din 08 octombrie 1984 cu privire la aprobarea Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor din RSS Moldovenească, iar data curgerii dreptului de proprietate să o considere data de 12 august 2009, adică data achitării integrale pentru bunul imobil revendicat.

Menționează recurentul că instanța de apel eronat a aplicat prevederile art.315, art.320 și art.321 Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019).

La 04 iunie 2021 Serviciul Fiscal de Stat a depus referință la recursul declarat de Nicolae Gandrabur solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Conform art.434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 23 februarie 2021 și a fost expediată participanților la proces la 26 martie 2021 prin intermediul adresei electronice. Prin urmare, cererea de recurs declarată la 19 aprilie 2021 se consideră depusă în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

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 16 iunie 2021 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.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

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

În conformitate cu art. 432 alin. (2) lit. a) și c) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

După cum rezultă din materialele cauzei, Nicolae Gandrabur înaintând acțiunea în judecată împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.122, Mariana Zisis, Serviciul Fiscal de Stat, SA „Apă-Canal Chișinău”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Anghel Valentina, executorul judecătoresc Pașa Nicolae și executorul judecătoresc Boțan George, a solicitat anularea sechestrului de pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, aplicat prin încheierile executorului judecătoresc Anghel Valentina nr.011-281/11 din 04 aprilie 2011 și nr. 011-282/11 din 04 aprilie 2011, prin încheierea executorului judecătoresc Pașa Nicolae nr.019-2938/15 din 02 decembrie 2015 și prin încheierile executorului judecătoresc Boțan George nr.065-690/11 din 08 februarie 2018.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii pe care a admis-o și a anulat sechestrul de pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, aplicat prin încheierile executorului judecătoresc Anghel Valentina nr.011-281/11 din 04 aprilie 2011 și nr. 011-282/11 din 04 aprilie 2011, prin încheierea executorului judecătoresc Pașa Nicolae nr.019-2938/15 din 02 decembrie 2015 și prin încheierile executorului judecătoresc Boțan George nr.065-690/11 din 08 februarie 2018. În rest cererea de chemare în judecată s-a respins.

Prin decizia din 23 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel declarată de Gandrabur Nicolae, s-a admis apelul declarat de către Serviciul Fiscal de Stat. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 iulie 2020 în partea admiterii, cu emiterea unei noi hotărâri în această parte, după cum urmează acțiunea depusă de Gandrabur Nicolae împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 211, Zisis Mariana, Serviciul Fiscal de Stat, ”Apă-Canal Chișinău” SA, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Anghel Valentina, executorul judecătoresc Pașa Nicolae și executorul judecătoresc Boțan George cu privire la anularea sechestrului, s-a respins ca neîntemeiată. În rest hotărârea s-a menținut.

La adoptarea unei asemenea soluții, instanța de apel a conchis că conform prevederilor art.305 alin.(1) din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), posesorul este prezumat proprietarul bunului, însă această prezumție nu operează în cazul în care dreptul de proprietate trebuie înscris în registrul public, în speță, în extrasul din registrul bunurilor imobile este efectuată înscrierea precum că Nicolae Gandrabur are doar dreptul de folosință asupra bunului imobil, la fel în certificatul eliberat de către pretura sectorului Buiucani nr.000036 seria V din 29 aprilie 1999 este indicat faptul că este în drept de a ocupa spațiul locativ ce nu se echivalează cu dreptul de proprietate.

Sub acest aspect, instanța de apel a conchis că Nicolae Gandrabur nu poate fi prezumat proprietar al apartamentului nr.XXXXX, având doar dreptul de folosință asupra imobilului respectiv.

Astfel, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate aparține către Cooperativa de Construcții Locative nr.211.

Instanța de apel a notat că potrivit prevederilor art.320 alin.(2) din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), reclamantul poate dobândi dreptul de proprietate și prin hotărâre judecătorească, doar dacă aceasta este translativă de proprietate, dar care nu face obiectul prezentului litigiu.

Conform prevederilor art.321 alin.(2) din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), dreptul de proprietate asupra unui bun imobil se dobândește doar după ce a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Concomitent, potrivit prevederilor art.7 din Hotărârea Guvernului nr.338 din 08.10.1984 (în vigoare la momentul înscrierii dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile) cu privire la aprobarea Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor din RSS Moldovenească, din momentul înregistrării statutului la comitetul executiv al Sovietului local de deputați ai norodului cooperativa de construire a locuințelor capătă drepturile de persoană juridică, folosește ștampila și sigiliul cu denumirea sa.

Prin urmare, apelantul-reclamant Gandrabur Nicolae chiar dacă a achitat întreaga sumă pentru contractul de investiții și a primit de la CCL nr.211 dovada achitării cotei sale părți, aceasta nu este un temei de a uza de atributele dreptului de proprietate, ci doar un temei de înregistrare a acestui drept, reclamantul-apelant având posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate conform procedurii prevăzute de lege.

Or, atributul de folosință pe care îl are Nicolae Gandrabur îi dă doar dreptul de a folosi bunul imobil conform destinației sale, și anume doar de a locui în el, pe când atributul de dispoziție pe care îl are CCL nr.211 în calitatea sa de proprietar îi permite de a utiliza nu numai calitățile utile ale bunului imobil, dar îi mai permite și schimbarea statutului bunului prin modificarea acestora în Registrul bunurilor imobile.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat eronat legea și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii lui Nicolae Gandrabur.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs menționează că prin Decizia Preturii sectorului Buiucani, mun. Chișinău nr.4/2 din 27 aprilie 1999, în urma examinării documentelor prezentate de către CCL 211, i-a fost repartizat lui Gandrabur Nicolae apartamentul cu nr. XXXXX, compus din patru odăi cu suprafața de 70,0 mp, în total 115,9 mp. (f.d.6).

La 29 aprilie 1999 a fost eliberat ordinul de repartiție nr.000036 seria V, prin care i s-a acordat dreptul lui Gandrabur Nicolae de a ocupa apartamentul cu nr.XXXXX (f.d.7).

Din materialele cauzei s-a mai constatat că Gandrabur Nicolae în procesul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului litigios indicat supra a depistat că asupra acestuia a fost aplicate interdicții sub formă de sechestru de către executorul judecătoresc Valentina Aghel prin încheierile nr. 011-282/11 și 011-281/11 din 04 aprilie 2011 (f.d.48,160) în scopul asigurării executării documentului executoriu nr. 2-29/09 din 01 decembrie 2010 emis de Judecătoria Centru în cauza

civilă intentată la cererea lui Zissis Mariana împotriva CCL nr.211 privind recuperarea prejudiciului.

Totodată s-a constatat că sechestrul a fost aplicat și prin încheierea executorului judecătoresc Pașa Nicolae nr.019-2938/15 din 02 decembrie 2015 (f.d.162) și prin încheierea executorului judecătoresc Boțan Gheorghe nr.065-690/11 din 08 februarie 2018 (f.d.158-159).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 10 august 2018, asupra apartamentului nr.XXXXXX, mai sunt aplicate interdicții la data de 02 ianuarie 2007 prin Hotărârea instanței de judecată sect. Centru din 03 aprilie 2003, la data de 07 mai 2003 prin Hotărârea instanței de judecată sect. Centru din 03 aprilie 2003. (f.d.93-94)

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.

Analizând circumstanțele cauzei în raport cu normele de drept citate, Colegiul conchide despre netemeinicia soluției instanței de apel, precum că Nicolae Gandrabur nu poate fi prezumat proprietar al apartamentului nr.XXXXXX, având doar dreptul de folosință asupra imobilului respectiv, iar conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate aparține către Cooperativa de Construcții Locative nr.211.

Or, conform pct.60 alin.(8) din Statutul-model cooperativei pentru construcția locuințe din RSSM, aprobat prin Hotărârea Guvernului 338 din 08 octombrie 1984, cu modificările ulterioare, în vigoare la momentul încheierii contractului între părți și la momentul achitării costului apartamentului, membrul cooperativei de construcție a locuințelor, care a depus cota parte deplină pentru apartamentul pus la dispoziția lui spre folosință, capătă dreptul de proprietate, asupra acestui apartament.

Prin urmare, Colegiul menționează că conform certificatului din 14 august 2009, nr.39-3/1 cu privire la achitarea deplină a cotei pentru apartamentul nominalizat, s-a certificat faptul că posesorul nu are datorii față de CCL nr.211 la situația din 12 august 2009. (f.d.9)

Prin urmare, Colegiul consideră întemeiată concluzia primei instanțe cu privire la anularea sechestrului de pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, aplicat prin încheierile executorului judecătoresc Anghel Valentina nr.011-281/11 din 04 aprilie 2011 și nr. 011-282/11 din 04 aprilie 2011, prin încheierea executorului judecătoresc Pașa Nicolae nr.019-2938/15 din 02 decembrie 2015 și prin încheierile executorului judecătoresc Boțan George nr.065-690/11 din 08 februarie 2018.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temeii 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 „atributul de folosință pe care îl are Nicolae Gandrabur îi dă doar dreptul de a folosi bunul imobil conform destinației sale, și anume doar de a locui în el, pe când atributul de dispoziție pe care îl are CCL nr.211 în calitatea sa de proprietar îi permite de a utiliza nu numai calitățile utile ale bunului imobil, dar îi mai permite și schimbarea statutului bunului prin modificarea acestora în Registrul bunurilor imobile”.

În această ordine de idei, Colegiul relevă că, Nicolae Gandrabur în calitate de investitor, a încheiat un contract de investiții pentru construcția bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX la data de 07 martie 1996 în condițiile prevăzute de Hotărârea Guvernului nr.338 din 08 octombrie 1984 cu privire la aprobarea Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor din RSS Moldovenească, iar în baza acestei legi dreptul de proprietate apare din data achitării integrale pentru bunul imobil, în litigiul dat achitarea integrală fiind la 12 august 2009, fapt confirmat prin certificatul nr.39-3/1 din 14 august 2009.

Astfel, Colegiul concluzionează că menținerea sechestrului pe bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, îi îngrădește dreptul lui Nicolae Gandrabur de a înregistra dreptul de proprietate la Oficiul Teritorial Cadastral, ce echivalează cu încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 Adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

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 Nicolae Gandrabur.

Se casează decizia din 23 februarie 2021 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 20 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Gandrabur împotriva Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr.122, Mariana Zisis, Serviciul Fiscal de Stat, SA „Apă-Canal Chișinău”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Anghel Valentina, executorul judecătoresc Pașa Nicolae și executorul judecătoresc Boțan George cu privire la anularea sechestrului.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru