

Dosarul nr. 2ra-857/22  
2-19070370-01-2ra-15062022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. N. Mazur)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, A. Malîi, V. Sîrbu)

## ÎNCHEIERE

27 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Maria Ghervas  
Victor Burduh  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Banca Comercială „Moldinconbank” Societate pe Acțiuni, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „Moldinconbank” Societate pe Acțiuni împotriva Carolinei Popa, Grigore Popa și Procuratura municipiului Chișinău, oficiul Ciocana, intervenient principal Corina Gaibu, intervenienți accesorii Sergiu Gaibu, Afanasii Curnic și succesorul lui Gheorghe Garabadjiu, Diana Garabadjiu cu privire la ridicarea sechestrului,

împotriva deciziei din 26 ianuarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Banca Comercială „Moldinconbank” Societate pe Acțiuni, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu și a fost menținută hotărârea din 04 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 24 ianuarie 2019, Banca Comercială „Moldinconbank” Societate pe Acțiuni a depus cerere de chemare în judecată împotriva Carolinei Popa, Grigore Popa și Procuratura municipiului Chișinău, oficiul Ciocana, intervenient principal Corina Gaibu cu privire la ridicarea sechestrului.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în temeiul contractului de credit nr. 102/13 din 26 septembrie 2013, BC „Moldinconbank” SA a acordat lui Grigore Popa un credit în sumă de 270 000 lei.

A menționat că, întru asigurarea executării în termen a obligațiilor contractuale asumate, debitorii ipotecari Grigore Popa și Carolina Popa au gajat, conform contractului de ipotecă din 26 septembrie 2013, înregistrat notarial cu nr. 5244, de către notarul Cristina Nicolaescu, bunul imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, constituit din: construcție casă de locuit individual, cu suprafața totală pe perimetru de 102,2 m.p., cu nr. cadastral XXXXX, amplasată pe terenul pentru construcții, cu suprafața de

0,0102 ha, cu nr. cadastral XXXXX ce aparține Administrației Publice Locale.

Reclamanta a precizat că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la momentul înregistrării contractului de ipotecă nu erau aplicate careva interdicții și nu era înregistrată o altă ipotecă. De asemenea, în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat și preavizul de executare a dreptului de ipotecă asupra imobilului dat.

A susținut că, debitorul Grigore Popa nu și-a onorat obligațiunile față de BC „Moldinconbank” SA cu privire la achitarea ratelor de credit, acumulând datorii față de bancă.

Reclamanta a comunicat că, BC „Moldinconbak” SA a întreprins măsurile prevăzute de art. 31 din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, expediind în adresa debitorilor ipotecari notificarea nr. 00/02/4-03/1035,1036,1037 din 02 aprilie 2015, prin care a fost solicitată achitarea benevolă a datoriei formate. La fel, aceștia au fost informați despre intenția BC „Moldinconbank” SA de a executa dreptul de ipotecă conform Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, iar în cazul neîndepliniri cerințelor înaintate în termenul acordat, dreptul de ipotecă va fi executat silit.

A mai notat că, BC „Moldinconbank”, în conformitate cu prevederile aceluiași articol din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, a înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul de executare a dreptului de ipotecă cu nr. 00/02/4-10/189 din 17 aprilie 2015.

Reclamanta a specificat că, potrivit girului de autentificare părțile au convenit referitor la investirea cu formulă executorie a contractului de ipotecă din 26 septembrie 2013, înregistrat notarial cu nr. 5244 de către notarul Cristina Nicolaescu.

A subliniat că, la 05 iulie 2018, BC „Moldinconbank” SA a primit în posesie bunul imobil ipotecat prin intermediul executorului judecătoresc Viorica Prutean, iar potrivit art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă creditorul ipotecar trebuie să vândă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, ținând cont de interesele debitorului ipotecar.

Reclamanta a mai indicat că, la 25 octombrie 2018, bunul imobil transmis în posesia BC „Moldinconbank” SA a fost vândut Corinei Gaibu, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat la biroul notarului public Olga Bondarciuc, trecut în registru cu nr. 3737.

În acest context a precizat că, bunul imobil a fost procurat de către Corina Gaibu la prețul de 573 000 lei, în urma organizării licitației ce a avut loc la 10 octombrie 2018, fapt ce se confirmă prin procesul-verbal nr.1 cu privire la rezultatele licitației.

Reclamanta a invocat că, unicul obstacol de a înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului imobil, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Nuferilor este sechestrul aplicat în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală al Procuraturii mun. Chișinău, oficiul Ciocana, autorizat prin încheierea din 26 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

A notat că, potrivit pct. 7, cap. II din contractul de vânzare-cumpărare nr. 3737 din 25 octombrie 2018, banca se obligă să restituie, la cererea cumpărătorului, suma achitată pentru procurarea bunului în cazul pronunțării de către instanța de judecată a unei decizii irevocabile cu privire la respingerea cererii de ridicare a sechestrului aplicat în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală al Procuraturii mun. Chișinău,

oficiul Ciocana, autorizat prin încheierea din 26 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

Reclamanta a specificat că, la momentul aplicării sechestrului bunul imobil era deja grevat cu ipotecă în favoarea BC „Moldinconbank” SA și prin urmare consideră că este în drept să solicite ridicarea sechestrului.

A indicat că, la 07 noiembrie 2018 s-a adresat la Procuratura mun. Chișinău, oficiul Ciocana cu o cerere privind scoaterea de sub sechestrul a casei de locuit individuală, cu suprafața de 102,2 m.p., cu nr. cadastral XXXXX, situată în mun. Chișinău, XXXXX. Iar prin răspunsul Procuraturii Ciocana cu nr. 10273 din 23 noiembrie 2018, s-a respins cererea BC „Moldinconbank” SA privind scoaterea de sub sechestrul a bunului imobil menționat și s-a explicat petiționarului să solicite scoaterea bunurilor de sub sechestrul în ordinea procedurii civile.

Reclamanta a subliniat că, dreptul de proprietate asupra bunului imobil, situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, str. Nuferilor a fost dobândit din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la 25 octombrie 2018, iar sechestrul aplicat de instanța de judecată la 26 decembrie 2017 asupra bunului menționat, limitează dreptul de proprietate al proprietarului, drept garantat prin art. 46 din Constituție și art. 1 din Protocolul Adițional nr. 1 al Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, care prevăd că orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a-i fi protejate bunurile sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietate, decât pentru o cauză de utilitate publică în condițiile prevăzute de lege și de tratatele internaționale în vigoare.

A solicitat reclamanta ridicarea sechestrului aplicat în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală al Procuraturii mun. Chișinău, oficiul Ciocana, autorizat prin încheierea din 26 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana asupra bunului imobil-casa de locuit individuală, cu suprafața de 102,2 m.p., nr. cadastral XXXXX, situată în mun. Chișinău, XXXXX, ipotecat la BC „Moldinconbank” SA, conform contractului de ipotecă nr. 5244 din 26 septembrie 2013 și vândut Corinei Gaibu conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3737 din 25 octombrie 2018.

Prin încheierea protocolară din 22 mai 2019, Sergiu Gaibu a fost atras în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea din 08 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia din 23 ianuarie 2020 a Curții de Apel Chișinău, au fost admise apelurile declarate de BC „Moldinconbank” SA, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu, a fost casată hotărârea din 08 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și a fost remisă cauza la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

Prin hotărârea din 04 iunie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost respinsă.

La 23 iunie 2021, BC „Moldinconbank” SA, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu au depus apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă.

Prin decizia din 26 ianuarie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către BC „Moldinconbank” SA, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu și a fost menținută hotărârea din 04 iunie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Pentru a decide astfel instanțele de judecată inferioare au stabilit că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile rezultă că la data preluării de către BC „Moldinconbank” SA a bunului ipotecat în posesie-05 iulie 2018, era în vigoare ordonanța Procurorului în Procuratura mun. Chișinău, oficiul Ciocana, prin care în privința bunului ipotecat cu nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, XXXXX s-a aplicat sechestrul, autorizat prin încheierea din 26 decembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

S-a menționat că, BC „Moldinconbank” SA urma să înștiințeze, ceea ce a și făcut, despre faptul aplicării sechestrului, fiind stipulat și în pct. 6 din contractul de vânzare-cumpărare. Cumpărătorul, familia Gaibu, în timpul procurării bunului la licitație cunoștea deja că asupra bunului imobil este aplicat sechestrul și alte interdicții, dar au fost de acord să-l procure la prețul stabilit, respectiv asumându-și riscurile.

Instanțele de judecată inferioare au concretizat că, în baza contractului de ipotecă nr. 5244 din 26 septembrie 2013, creditorul BC „Moldinconbank” SA dispunea de un drept real și preferențial asupra bunului imobil-drept de gaj (ipotecă), care a apărut anterior aplicării sechestrului de către organul de urmărire penală.

Respectiv, BC „Moldindconbank” la momentul adresării în instanța de judecată cu acțiunea din 24 ianuarie 2019, cu trimitere la prevederile art. 209 din Codul de Procedură Penală, nu mai poate justifica încălcarea căruiva drept sau faptul că bunul dat îi aparține și sechestrul aplicat este aplicat ilegal, din cauza că sechestrul a fost instituit încă la 26 decembrie 2017, iar bunul imobil a ieșit din posesia băncii la 25 octombrie 2018, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

S-a mai accentuat că, acțiunea de ridicare a sechestrului a fost depusă și semnată de BC „Moldindconbank” la 24 ianuarie 2019, când deja a vândut acest bun imobil, iar proprietarul bunului imobil Corina Gaibu, în prezenta cauză civilă, careva pretenții proprii la obiectul litigiului nu a formulat și nu a invocat.

Totodată, s-a reținut că cumpărătorul, semnând contractul de vânzare-cumpărare a unui bun imobil ce se înstrăina în cadrul procesului de exercitare a dreptului de gaj, are dreptul legal să solicite instanței de judecată ridicarea sechestrului. Or, conform dispozițiilor art. 770 alin. (4) din Codul civil, după ce a devenit proprietar al bunului în condițiile alin. (2), cumpărătorul poate solicita instanței de judecată anularea sechestrelor și a interdicțiilor asupra bunului cumpărat. La actele cauzei însă nu se regăsește vreo cerere de ridicare a sechestrului depusă de cumpărătorul Corina Gaibu.

La 03 iunie 2022, BC „Moldinconbank” SA, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

În motivarea recursului au indicat că, cumpărătorul Corina Gaibu încă de la declanșarea prezentului proces, ce are ca obiect ridicarea sechestrului de pe bunul imobil procurat, a figurat în calitate de intervenient principal, având pretenții proprii în raportul obiectului litigiului de a ridica sechestrul aplicat de Procuratura mun. Chișinău, oficiul Ciocana.

Au menționat că, potrivit proceselor-verbale ale ședințelor de judecată din instanța de fond, Corina Gaibu, în calitate de intervenient principal a participat personal în toate ședințele de judecată, pledând activ pentru admiterea acțiunii formulate.

Recurenții au afirmat că, pe parcursul examinării cauzei Corina Gaibu a dat explicații, s-a expus asupra obiectului litigiului, a susținut argumentele și solicitările din cererea de chemare în judecată, precum și a adus argumente suplimentare, proprii referitor la obiectul litigiului.

Au comunicat că Corina Gaibu, care a procurat bunul imobil ipotecat, prin prisma principiului disponibilității a decis să participe în prezentul proces în calitate de intervenient principal, cu drepturi de reclamant care are pretenții în raport cu obiectul litigiului și care pe tot parcursul procesului a pledat și a urmărit finalizarea procesului.

Recurenții au precizat că, contractul de ipotecă nr. 5244 din 26 septembrie 2013 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. XXXXX la 26 septembrie 2013, iar conform prevederilor art. 15, alin. (1) și (3) din Legea cu privire la ipotecă, ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile și ipoteca devine opozabilă terților din momentul înregistrării ipotecii în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile din 13 septembrie 2013, la momentul înregistrării contractului de ipotecă nu erau aplicate careva interdicții, sechestre sau alte tipuri de grevări asupra bunului ipotecat.

Recurenții au susținut că, BC „Moldinconbank” SA, în conformitate cu prevederile art. 31 din Legea cu privire la ipotecă a înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul de executare a dreptului de ipotecă cu nr. 00/02/4-10/189 din 17 aprilie 2015, înainte de aplicarea sechestrului.

În acest context, la 05 iulie 2018 BC „Moldinconbank” SA a primit în posesie bunul imobil ipotecat, prin intermediul executorului judecătoresc Viorica Prutean, iar potrivit art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar trebuie să vândă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, ținând cont de interesele debitorului ipotecar.

Prin urmare, bunul imobil a fost înstrăinat de BC „Moldinconbank” SA și procurat în mod legal de către Corina Gaibu, la prețul de 573 000 lei, în urma organizării licitației publice, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. 1 cu privire la rezultatele licitației, iar pe 25 octombrie 2018 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

În continuare, recurenții au precizat că Corina Gaibu a sesizat Procuratura mun. Chișinău, oficiul Ciocana, solicitând scoaterea sechestrului de pe bunul imobil, însă potrivit răspunsului nr. 1186 din 18 februarie 2019, Procuratura a comunicat despre existența actualului litigiu aflat pe rolul Judecătorei Chișinău, de competența căreia ține scoaterea/ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil în cauză.

Recurenții au mai indicat că, Carolina Popa a înaintat o acțiune în instanța de judecată cu privire la anularea procesului-verbal din 05 iulie 2018 de transmitere în posesie a bunului imobil, iar prin încheierea din 28 ianuarie 2021 a Judecătorei Chișinău cererea a fost respinsă. Prin decizia din 26 aprilie 2021 a Curții de Apel Chișinău, recursul declarat de Carolina Popa a fost respins.

Totodată, Carolina Popa a depus la Procuratura mun. Chișinău o plângere cu referire la înstrăinarea bunului gajat, însă procesul penal a fost clasat în baza ordonanței din 30 aprilie 2021, deoarece nu au fost întrunite elementele infracțiunii prevăzute de art. 251 din Codul Penal.

Prin notificarea din 15 iunie 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa

participanților la proces copia recursului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f. d. 163 Vol II).

Prin referința din 01 iulie 2022, Procuratura mun. Chișinău, oficiul Ciocana a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Analizând admisibilitatea recursului prin prisma art. 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de BC „Moldinconbank” SA, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. a<sup>1</sup>) din Codul de procedură civilă cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 429 alin. (5).

Examinând materialele dosarului completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, BC „Moldinconbank” SA a depus cerere de chemare în judecată cu privire la ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil, situat în mun. Chișinău, XXXXX, în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală al Procuraturii mun. Chișinău, oficiul Ciocana, autorizat prin încheierea din 26 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana.

Potrivit prevederilor art. 209 alin. (1) și (2) din Codul de procedură penală, punerea bunurilor sub sechestru poate fi contestată în modul stabilit de prezentul cod, însă plîngerea sau recursul înaintat nu suspendă executarea acestei acțiuni. Alte persoane decât bănuitul, învinuitul, inculpatul care consideră că punerea sub sechestru a bunurilor lor este efectuată ilegal sau neîntemeiat sunt în drept să ceară organului de urmărire penală sau instanței să scoată bunurile de sub sechestru. În cazul în care acestea refuză să satisfacă rugămintea sau nu au comunicat persoanei respective despre soluționarea cererii timp de 10 zile din momentul primirii ei, persoana este în drept să solicite scoaterea bunurilor de sub sechestru în ordinea procedurii civile. Hotărârea instanței de judecată în privința acțiunii civile privind scoaterea bunurilor de sub sechestru poate fi atacată de către procuror în instanța ierarhic superioară cu recurs în termen de 10 zile, însă, după intrarea ei în vigoare, este obligatorie pentru organele de urmărire penală și pentru instanța de judecată care judecă cauza penală în cadrul soluționării chestiunii ale cui bunuri trebuie să fie confiscate sau, după caz, urmărite.

Astfel, din prevederile legale citate supra rezultă că, ridicarea sechestrului se exercită printr-o acțiune civilă în procedură contencioasă, iar hotărârea instanței de judecată în privința acțiunii civile privind scoaterea bunurilor de sub sechestru poate fi atacată de către procuror în instanța ierarhic superioară cu recurs în termen de 10 zile.

Codul de procedură civilă nu determină exact procedura de ridicare a sechestrului, însă această modalitate se regăsește în prevederile art. 164 din Codul de executare, care prevede procedura de ridicare a sechestrului nu doar a actelor emise de executorul judecătoresc, dar în general toate acțiunile de anulare a măsurilor de asigurare.

Aplicabilitatea procesuală a normei date rămâne neafectată în raport cu sechestrul aplicat de alte instituții sau autorități, dat fiind faptul că procedura este reglementată de o Lege organică.

Or, faptul că prevederile art. 164 din Codul de executare se aplică sechestrului aplicat în ordinea procesual penală rezultă din dispoziția alin. (3) care prevede că, acțiunea de ridicare a sechestrului (radierea din actul de inventar) se intentează

împotriva debitorului și a creditorului urmăritor. Dacă sechestrarea (inventarierea) bunurilor s-a făcut în temeiul unei hotărâri penale privind confiscarea bunurilor, persoana condamnată și organul financiar respectiv vor figura în calitate de pârât.

Respectiv, alin. (3) stipulează că, procedura nu implică acțiunea executorului, dar prevede că anularea sechestrului aplicat de organul de urmărire penală sau instanța penală, poate avea loc în modul prevăzut de art. 164 din Codul de executare.

Potrivit art. 164 alin. (4) din Codul de executare, acțiunea de ridicare a sechestrului depusă de terți se examinează în procedură contencioasă în condițiile Codului de procedură civilă. Hotărârea judecătorească poate fi contestată cu apel. Decizia instanței de apel nu se supune recursului, fiind definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Prin urmare, decizia din 26 ianuarie 2022 a Curții de Apel Chișinău nu poate fi supusă recursului, deoarece aceasta este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

La caz, se mai reține că, printre regulile juridice care guvernează materia căilor de atac se enumeră legalitatea instituirii și exercitării acestora, care în esență se rezumă la dreptul de a utiliza o cale de atac doar atunci când este acordată de lege. Mai puțin contează faptul dacă o instanță de judecată a indicat în dispozitiv despre calea de atac atunci când în virtutea legii actul judecătorec nu se supune căilor de atac.

Având în vedere faptul că BC „Moldinconbank” SA, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu au contestat cu recurs decizia din 26 ianuarie 2022 a Curții de Apel Chișinău care nu se supune recursului, în temeiul art. 443 lit. a<sup>1</sup>) din Codul de procedură civilă, recursul urmează a fi declarat inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a<sup>1</sup>) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Banca Comercială „Moldinconbank” Societate pe Acțiuni, Corina Gaibu și Sergiu Gaibu se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Victor Burduh

Mariana Pitic