

Dosarul nr. 2ra-871/2022  
2-19047853-01-2ra-17062022

prima instanță: Judecătoria Criuleni, sediul Centru (jud: R. Țurcan)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, L. Pruteanu, I. Țurcan)

## Î N C H E I E R E

28 septembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Maria Ghervas  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea Individuală  
„A.M. Mașcauțan”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea  
Individuală „A.M. Mașcauțan” împotriva lui Alexandru Oprea, intervenienți  
accesorii Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Criuleni  
și Piotr Oprea cu privire la revendicarea bunurilor imobile, radierea înscrierii din  
Registrul bunurilor imobile, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,  
compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 17 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 31 ianuarie 2018, ÎI „A.M. Mașcauțan” a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva lui Alexandru Oprea, intervenienți accesorii IP „Agenția  
Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Criuleni cu privire la revendicarea bunurilor  
imobile, radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile, declararea nulității  
contractului de vânzare-cumpărare, compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că ÎI „A.M. Mașcauțan” este proprietarul  
bunurilor imobile: teren pentru construcții cu nr. cadastral XXXXX.079 și  
construcție nefinalizată cu nr. cadastral XXXXX.079.01, amplasate în or. Criuleni,  
str. XXXXX nr. 141.

A învederat că la data de 20 aprilie 2007, între BC „Mobiasbancă - Groupe  
Societe Generale” SA și Avram Mașcauțan a fost încheiat contractul de credit nr.  
C/07/0044, conform căruia lui Avram Mașcauțan i-a fost acordat un credit în sumă  
de 1 200 000 de lei.

Ulterior, la 26 aprilie 2007, în scopul asigurării rambursării creditului între  
BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și ÎI „A.M. Mașcauțan” a fost  
încheiat contractul de ipotecă, conform căruia a fost gajat imobilul amplasat în or.  
Criuleni, str. XXXXX nr. 141 (nr. cadastral XXXXX.079/ XXXXX.079.01).

La 29 octombrie 2009, de către Judecătoria Economică de Circumscripție, a  
fost emisă ordonanța judecătorească nr. 2o/e-8772009 prin care către BC  
„Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA au fost transmise în ordine silită

pentru comercializare bunul imobil amplasat în or. Criuleni, str. XXXXX, și anume: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1589 ha (nr. cadastral XXXXX.079) și construcție nefinalizată cu gradul de finisare 50 %, cu suprafața la sol de 492,9 de m. p. (nr. cadastral XXXXX.079.01).

Ulterior, la 08 aprilie 2015, între BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Oprea Alexandru a fost încheiat contractul de cesiune a creanțelor, conform căruia BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, ca cedent, a cesionat, iar, Oprea Alexandru, ca cesionar, a preluat cu titlu oneros drepturile de creanță și alte drepturi față de Avram Mașcauțan, domiciliat în or. Criuleni, str. Chișinăului 7, prevăzute de următoarele contracte și acte: contractul de credit nr. C/07/0044 din 20 aprilie 2007; contractul de ipotecă nr. 4188 din 26 aprilie 2007, autentificat la biroul notarului public Evghenii Berghii; ordonanța judecătorească nr. 2o/e-877/2009 din 29 octombrie 2009 emisă de către Judecătoria Economică de Circumscripție.

La 10 aprilie 2015, contractul de cesiune a creanțelor a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni, fapt confirmat prin certificatul eliberat la data de 15 aprilie 2015, conform căruia mai mulți executori judecătorești în scopul asigurării executării au aplicat sechestru asupra bunurilor gajate: terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1589 ha (nr. cadastral XXXXX.079) și construcției nefinalizate cu gradul de finisare 50 %, cu suprafața la sol de 492,9 m.p. (nr. cadastral XXXXX.079.01).

A mai afirmat că la data de 25 mai 2015, Oprea Alexandru s-a adresat la biroul executorului judecătorec Ungureanu Oleg cu o cerere privind executarea documentului executoriu nr. 2o/e-877/2009 din 29 octombrie 2009 emis de Judecătoria Economică de Circumscripție privind transmiterea în ordine silită în posesia BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA bunurile care aparțin cu drept de proprietate ÎI „A.M. Mașcauțan”, gajate conform contractului de ipotecă nr. 4188 din 26 aprilie 2007, pentru a fi comercializate în scopul stingerii datoriei pe contractul de credit din 20 aprilie 2007.

Prin încheierea nr. 026-63/15 din 25 mai 2015 executorul judecătorec Oleg Ungureanu a refuzat în primirea documentului executoriu sus menționat în legătură cu expirarea termenului de prescripție.

Ca urmare, Oprea Alexandru s-a adresat cu cerere de chemare în judecată prin care a solicitat repunerea acestuia în termenul de executare silită a documentului executoriu nominalizat.

Prin încheierea din 25 iulie 2016 a Judecătoriei Criuleni a fost admisă cererea creditorului cesionar Oprea Alexandru, a fost repus cesionarul Oprea Alexandru în termenul de executare a ordonanței Judecătoriei Economice de Circumscripție din data de 29 octombrie 2009.

Nefiind de acord cu încheierea instanței, Avram Mașcauțan a contestat-o cu recurs la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia din 17 octombrie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a admis recursul declarat de Avram Mașcauțan, s-a casat încheierea din 25 iulie 2016 a Judecătoriei Criuleni, s-a soluționat problema în fond, s-a respins cererea creditorului cesionar Oprea Alexandru cu privire la repunerea în termenul de executare a ordonanței Judecătoriei Economice de Circumscripție nr. 2o/e-877/2009 din 29 octombrie 2009.

Ulterior, executorul judecătoresc Braniște Dumitru, l-a informat pe Avram Mașcauțan despre anularea măsurilor de asigurare aplicate debitorului ÎI „A.M. Mașcauțan” și ridicarea interdicției doar pe bunul gajat cu nr. cadastral XXXXX.079 și XXXXX.079.01, fiindu-i înmănată pentru cunoștință copia încheierii nr. 079-136r/2017 din data de 22 septembrie 2017.

A susținut că ridicarea interdicției de pe bunul gajat a făcut posibilă vânzarea acestuia de către creditorul gajist.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la data de 09 ianuarie 2018, ÎI „A.M. Mașcauțan”, la subcapitolul III grevarea drepturilor patrimoniale și a altor drepturi reale este indicat: - la pct. 3.1.3 tipul grevării - ipoteca, obiectul grevării - bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.079 și nr. XXXXX.079.01, temeiul înscrierii - contractul de ipotecă nr. 4188 din 26 aprilie 2007, titularul grevării - Oprea Alexandru, data înregistrării 26 aprilie 2007; - la pct. 3.1.4 tipul grevării - posesiunea, obiectul grevării - bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.079 și nr. XXXXX.079.01, temeiul înscrierii - ordonanța judecătorească nr. 2o/e-877/2009 din 29 octombrie 2009, titularul grevării - Oprea Alexandru, data înregistrării 28 ianuarie 2010.

Reclamantul a mai afirmat că deși exista o hotărâre judecătorească irevocabilă privind repunerea creditorului cesionar Oprea Alexandru în termenul de executare a ordonanței judecătorești nr. 2o/e-877/2009 din 29 octombrie 2009, acesta a prezentat ilegal organului cadastral teritorial Criuleni ordonanța judecătorească menționată supra pentru a fi inclusă drept temei de posesie silită.

Reclamantul a solicitat revendicarea bunurilor: terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1589 ha, cu nr. cadastral XXXXX.079 și construcției nefinalizate cu suprafața de 492,9 m.p. cu nr. cadastral XXXXX.079.01 din posesia nelegitimă a părâtului; radierea înscrierii IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni din Registrul bunurilor imobile; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 9149 din 15 mai 2017 încheiat între Oprea Alexandru și Oprea Piotr; compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 26 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia din 21 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de ÎI „A.M. Mașcauțan”, s-a casat hotărârea din 26 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, cauza fiind remisă spre rejudecare, deoarece, urma a fi introdus în mod obligatoriu în proces Oprea Piotr, cu statut procedural de intervenient accesoriu.

Prin hotărârea din 12 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central s-a respins acțiunea.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 11 decembrie 2019, ÎI „A.M. Mașcauțan” a contestat-o cu apel, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 17 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel depusă de ÎI „A.M. Mașcauțan” și s-a menținut hotărârea din 12 noiembrie 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de ÎI „A.M. Mașcauțan” împotriva lui Alexandru Oprea, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Criuleni și Piotr Oprea cu privire la revendicarea bunurilor imobile, radierea

înscrierii din registrul bunurilor imobile, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, compensarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 8 alin. (1), 11, 290 alin. (1) și (2), 320 alin. (1)-(4), 321, 454, 453 alin. 3 lit. a), 456 alin. (3), 514, 572, 1236, 1240 alin. (1) Cod civil, art. 4 alin. (1), art. 9 alin. (1)-(3), 27 alin. (1/1), 30, 31 alin. (1) și (2), 33 din Legea cu privire la ipotecă, art. 46 alin. (1)-(2) al Constituției Republicii Moldova, Colegiul a considerat întemeiată soluția primei instanțe.

În speță, Colegiul a învederat că inițial dreptul de proprietate asupra imobilelor în litigiu a fost înregistrat pe numele ÎI „A.M. Mașcauțan” la data de 18 decembrie 2006 și respectiv 13 martie 2009, iar la data de 10 aprilie 2015, bunurile imobile cu nr. cadastral XXXXX.079 și nr. cadastral XXXXX.079.01 în temeiul contractului de cesiune a creanței nr. 3181 din 08 aprilie 2015 a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Criuleni pe numele lui Alexandru Oprea.

Astfel, reieșind din pretențiile formulate în acțiune, Colegiul a atestat că ÎI „A.M. Mașcauțan” a pretins revendicarea bunurilor: terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1589 ha, cu nr. cadastral XXXXX.079 și construcția nefinalizată cu suprafața de 492,9 m.p., cu nr. cadastral XXXXX.079.01 din posesia nelegitimă a pârâtului, radierea înscrierii IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciului Cadastral Teritorial Criuleni din Registrul bunurilor imobile, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 9149 din 15 mai 2017 încheiat între Oprea Alexandru și Oprea Piotr, compensarea cheltuielilor de judecată.

În acest sens, instanța de apel a notat că acțiunea în revendicare este unul din cele mai răspândite mijloace de apărare a dreptului de proprietate, potrivit căreia proprietarul, care a pierdut posesia bunului său, cere restituirea acestui bun de la posesorul neproprietar.

Deci, acțiunea în revendicare este acțiunea prin care o persoană cere în justiție să i se recunoască dreptul de proprietate/ posesiune asupra unui bun de care a fost deposedată, aceasta fiind îndreptată spre restabilirea dreptului de posesie ce aparține proprietarului/ posesorului și de care acesta a fost lipsit.

În același timp, Colegiul a menționat că înaintarea acțiunii în revendicare presupune următoarele condiții: a) pierderea de către proprietar/posesor a posesiei asupra bunului; b) determinarea individuală a bunului; c) aflarea bunului în posesie străină și neapărat ilegală.

În cazul în care sunt întrunite toate aceste condiții, proprietarul/ posesorul este în drept să-și revendice bunul de la acel care l-a lipsit nemijlocit de posesie.

Respectiv, proprietarul are dreptul la acțiunea în revendicare, ori de câte ori bunul aflat în proprietatea unei persoane ajunge în deținerea sau posesiunea nelegitimă a alteia.

Or, la caz, Colegiul a observat că deși ÎI „A.M. Mașcauțan” a pretins revendicarea bunului: terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1589 ha, cu nr. cadastral XXXXX.079 și construcției nefinalizate cu suprafața de 492,9 m.p. cu nr. cadastral XXXXX.079.01 din posesia nelegitimă a lui Oprea Piotr, îi atribuie acestuia în prezentul proces calitatea de intervenient accesoriu - care nu este subiect al raportului juridic litigios de drept material, nu este parte în proces (copârât) față de care să poată fi formulate pretenții, dar participant în proces.

Așadar, dat fiind că în temeiul principiului disponibilității ÎI „A.M. Mașcauțan” este cea care declanșează litigiul, iar în afara exercitării atribuțiilor de către părți sau reprezentanții lor procesul civil nu poate să existe, acestea nefiind

posibile de a fi valorificate de instanță din oficiu, iar apelanta reclamantă și-a realizat dreptul într-un mod defectuos, este prematură solicitarea acesteia de revindicare a bunului ipotecat din posesie străină.

În situația în care a optat în vederea acestei metode de apărare a dreptului pretins încălcat, or, alte cerințe formulate de către reclamantă au fost epuizate, prin utilizarea la alegerea sa a formulei de apărare, este neîntemeiată cerința formulată de această, în temeiul circumstanțelor de fapt și drept invocate.

În aceste împrejurări, dat fiind că ÎI „A.M. Mașcauțan” a atribuit cumpărătorului Oprea Piotr calitatea de intervenient accesoriu este neîntemeiată și cerința de declararea a nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Oprea Alexandru și Oprea Piotr.

Pe cale de consecință. Colegiul a considerat nejustificate și celelalte pretenții accesorii, care poartă soarta cerinței de bază.

În această ordine de idei, Colegiul a apreciat argumentele instanței de fond ca fiind relevante speței, întemeiate legal.

La 04 aprilie 2022, prin intermediul poștei terestre, ÎI „A.M. Mașcauțan” a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept procedural și material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 17 noiembrie 2020 și a expediat-o participanților la proces la 08 decembrie 2020, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere (f.d. 49, Vol. II), or, la actele cauzei nu se regăsește dovada de recepționare a acesteia de către recurentă.

Astfel, recursul declarat la data de 04 aprilie 2022 este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 17 iunie 2022 instanța de recurs a comunicat recursul, informând despre necesitatea depunerii

referinței, or până la data examinării recursului careva referințe în adresa instanței nu au parvenit.

Examinând temeiurile recursului declarat de ÎI „A.M. Mașcauțan”, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul ca inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu 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.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎI „A.M. Mașcauțan”, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se 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 reiterează 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) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de ÎI „A.M. Mașcauțan”, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod 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 Întreprinderea Individuală „A.M. Mașcauțan”, împotriva deciziei din 04 aprilie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Galina Stratulat