

Dosarul nr.3-3177/11

HOTĂRÎRE
în numele legii

19 decembrie 2011

mun. Chișinău

Instanța de Contencios Administrativ
a Curții de Apel Chișinău

Având în componența sa pe:

Președintele ședinței de judecată, judecătorul
Grefierul

Nelea Budăi
Stanislav Prutianu

Judecând în ședință publică litigiul de contencios administrativ la cererea de chemare în judecată a BC "Investprivatbank" SA către ÎS "Cadastru" și OCT Călărași privind contestarea actului administrativ, instanța -

a constatat:

La data de 23.06.2011 BC "Investprivatbank" SA s-a adresat cu acțiune către ÎS "Cadastru" și OCT Călărași privind anularea refuzului ÎS „Cadastru” OCT Călărași din 08.06.2011 nr. 01-07/291/11/4231 de a radia sechestrul, aplicat prin încheierea Curții Supreme de Justiție 02c-171/11 din 25.01.2011 pe imobilul din raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01, obligarea ÎS „Cadastru”, OCT Călărași să radieze sechestrul, aplicat prin încheierea Curții Supreme de Justiție 02c-171/11 din 25.01.2011 pe bunurile imobile din raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01.

În argumentarea acțiunii reclamantul a indicat că BC "Investprivatbank" SA, în proces de lichidare, s-a adresat cu Cererea prealabilă nr. 07/463 din 23.05.2011 către ÎS „Cadastru” și OCT Călărași privind solicitarea radierii din Registrul bunurilor imobile a interdicției aplicate prin încheierea Curții Supreme de Justiție 02c-171/11 din 25.01.2011 pe bunurilor imobile din raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01.

La data de 13.06.2011 a parvenit răspunsul ÎS „Cadastru” din 08.06.2011 nr. 01-07/291/11 /4231 prin intermediul căruia banca a fost informată despre faptul că ÎS „Cadastru” și OCT Călărași sunt în imposibilitate de a satisface cererea băncii de radiere din Registrul bunurilor imobile a sechestrelor de pe bunurile imobile menționate mai sus.

Astfel, BC ”Investprivatbank” SA, în proces de lichidare, consideră neîntemeiat refuzul ÎS „Cadastru”, deoarece acesta constituie un impediment pentru exercitarea dreptului de ipotecă și transferarea dreptului de proprietate persoanei care a cumpărat la licitație aceste bunuri.

De asemenea reclamantul a mai indicat că, banca, în calitate de creditor ipotecar, deține în posesiune în baza Ordonanței judecătorești nr. 2p/o-845/2008 din 05.11.2008 bunurile imobile din raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01 înregistrată la data de 24 noiembrie 2008 la Oficiul Cadastral Teritorial Călărași. Prin procesul-verbal al ședinței licitației „cu strigare” din 16 noiembrie 2010 participantul Mîrzac Valerian, IDNP 0972703545990, a fost desemnat câștigător al licitației de comercializare a imobilul situat în or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a compus din teren cu modul de folosință „pentru construcții” cu suprafața totală de 0,0463 ha, nr. cadastral 2501213.126 și construcție comercială, prestarea serviciilor cu suprafața de 344,8 m.p., nr. cadastral 2501213.126.01, iar prețul de vizare-cumpărare stabilit în rezultatul licitației pentru bun constituie 3 306 482,24 lei.

Drept urmare, a fost semnat Acordul nr. 10/1 din 16 noiembrie 2010, în BC ”Investprivatbank” SA în proces de lichidare, IDNO 1002600015212, cu în mun. Chișinău, str. Șciusev 34, în calitate de ”Vânzător” și Mîrzac Valerian IDNP 0972703545990, buletin de identitate seria A nr. 01088780, domiciliat în mun. Chișinău, str. Pavel Boțu 11, în calitate de ”Cumpărător”.

Potrivit pct. 1 din acord, Vânzătorul promite să vândă, iar Cumpărătorul promite cumpere Construcția comercială amplasată pe adresa str. M. Eminescu 2a, or. Călărași, identificat prin numărul cadastral 2501213.126 și 2501213.216. 01.

Totodată, conform condițiilor aceluiași Acord, Cumpărătorul a transferat Vânzătorului avansul (sub formă de acout) în sumă de 55 727,23 lei și 500 000,00 lei în termen de 5 zile după semnarea acordului. Restul sumei în mărime de 2 750

755,01 lei, părțile au stabilit că va fi achitată în termen de 20 zile bancare din data notificării Cumpărătorului despre ridicarea de către Organul cadastral a sechestrelor aplicate asupra „bunului”, și pregătirea completă a pachetului de documente necesare și suficiente pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Sumă obținută din comercializarea bunului este insuficientă pentru stingerea completă a creanței ce rezultă din contractul de credit nr. 101-PF-08 din 01.07.2008, deoarece, la moment, Debitorul are următoarele datorii față de BC ”Investprivatbank” SA în proces de lichidare: creditul – 2 329 567, 79 lei, dobânda – 1 353 984,90 lei, dobânda majorată pentru neachitarea creditului – 2 308 645,63 lei, dobânda majorată pentru neachitarea dobânzii – 1 023 815,91 lei, total – 7 016 014,23 lei.

Este evident că, cuantumul creanței dlui Josan Nicolae față de BC ”Investprivatbank” SA în proces de lichidare, depășește esențial preț care au fost vândute la licitație bunurile imobile în cauză. Prin urmare, Sulim Igor nu-i pot reveni careva sume bănești în urma exercitării dreptului gaj de către bancă.

Banca apreciază drept ilegală înscrierea în Registrul bunurilor imobile a încheierii Curții Supreme de Justiție 02c-171/11 din 25.01.2011 pe bunurilor imobile raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01, fiindcă înscrierea ei a fost efectuată direct în Registrul bunurilor imobile, dar nu prin intermediul unui executor judecătoresc cum prevede legislația în materie de executare.

Reclamantul consideră că, acțiunile OCT Călărași contravin prevederilor art. 21 și 27 alin. (2) Cod de executare al RM care specifică faptul că „(1) Executorul judecătoresc este unica persoană autorizată să efectueze executarea silită a documentelor executorii. (2) Efectuarea actelor de executare silită de către alte persoane atrage răspunderea prevăzută de lege.” și „Documentele executorii, eliberate de instanța de judecată, prin care s-a dispus aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii sau de asigurare a probelor, sau de anulare a lor se pun în executare prin intermediul executorului judecătoresc.” Totodată, menționând că, acțiunile OCT Călărași constituie un impediment pentru executorul judecătoresc de a scoate un sechestrul neaplicat de el însuși în virtutea art. 127 alin. (1) lit. h) Cod de executare al RM care prevede că „Sechestrul se ridică de pe bunuri în cazul vânzării de către creditorul gajist a bunului gajat, cu condiția prezentării

executorului judecătoresc a documentelor confirmative privind prețul de vânzare și calculul creanței și cu condiția virării la contul executorului judecătoresc a diferenței dintre prețul de vânzare și valoarea creanței sale.

Reprezentantul reclamantului – Grădinaru I., în ședința instanței de judecată au susținut acțiunea și a solicitat admiterea ei integrală.

Reprezentantul ÎS "Cadastru" –Raisa Popov , în ședința de judecată a pledat pentru respingerea acțiunii ca fiind nefondată și a comunicat instanței că, oficiului cadastral teritorial i-a fost prezentată spre executare încheierea Curții Supreme de Justiție din 25.01.2011 și respectiv, oficiul nu a avut temei de a refuza notarea măsurii de asigurare și OCT efectuează în registrul bunurilor imobile notarea de înscriere sau de radiere a înscrierii măsurii de asigurare a acțiunii la cererea părții interesate în temeiul încheierii instanței judecătorești, la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia s-a făcut notarea.

Audiind părțile, verificând argumentele invocate în cerere, studiind materialele cauzei, instanța de judecată consideră acțiunea neîntemeiată, care urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

Art.24 al.3 din LCA a R. Moldova Nr.793-XIV din 10.02.2000 stipulează expres, că la examinarea acțiunii în anulare în materie de contencios administrativ sarcina probațiunii este pusă pe seama pârâtului. Reieșind din aceste prevederi a legii instanța a stabilit cu certitudine, că pârâtul a prezentat probe incontestabile, pertinente și admisibile în sensul prevederilor art.art.121-122 din CPC a R. Moldova, ce ar respinge integral pretențiile invocate, de aceea instanța a pus la baza adoptării hotărârii argumentele și înscrisurile prezentate de pârât.

În ședința de judecată s-a stabilit, că BC "Investprivatbank" SA s-a adresat către ÎS "Cadastru" și OCT Călărași privind radierea din registrul bunurilor imobile a sechestrului asupra bunului imobil cu numărul cadastral 2501213.126, aplicat în temeiul încheierii Curții Supreme de Justiție din 25.01.2011.

În conformitate cu prevederile art.34 al Legii cadastrului bunurilor imobile, notarea se face la cererea părții interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea.

Astfel, un șir de acte normative, stabilește lista autorităților ce sunt în drept să emită astfel de acte juridice, forma actelor juridice și procedura emiterii lor.

Respectiv, asigurarea acțiunii civile în procedură civilă, este stabilită de prevederile art.175-178 Cod de procedură civilă iar încheierea de asigurare a acțiunii se execută imediat, în ordinea stabilită pentru executarea actelor judecătorești.

Instanța de contencios administrativ relevă faptul că, oficiului cadastral teritorial i-a fost prezentată spre executare încheierea Curții Supreme de Justiție din 25.01.2011 și respectiv, oficiul nu a avut temei de a refuza notarea măsurii de asigurare.

Argumentele reclamantului precum că, acțiunile registratorului contravin art. 21 și 27 alin.(2) Codului de executare nu pot fi luate în considerație, deoarece sarcina procedurii de executare este de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, iar în scopul îndeplinirii acestei sarcine legislația stabilește competența executorului judecătoresc, modul și condițiile de executare silită a documentelor executorii.

Prin executarea silită, în sensul art. 10 CE, se stabilește un ansamblu de măsuri, prevăzute de prezentul cod, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate, drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-și îndeplinește benevol obligația.

Art. 27 CE stabilește executarea măsurilor de asigurare a acțiunii și a măsurilor de executare a probelor dispuse de instanța de judecată. Potrivit alin. (1) al acestui articol documentele executorii, eliberate de instanța de judecată prin care s-a dispus aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii sau de asigurare a probelor, sau de anulare a lor se pun în executare prin intermediul executorului judecătoresc. Însă totodată, alin. (5) al acestui articol stabilește că executarea categoriilor de documente executorii se face conform Codului de executare și Codului de procedură civilă, cu derogările stabilite de prezentul articol.

Reieșind din prevederile exprese al art. 34 din Legea cadastrului bunurilor imobile, instanța conchide că, OCT efectuează în registrul bunurilor imobile notarea de înscriere sau de radiere a înscrierii măsurii de asigurare a acțiunii la cererea părții interesate în temeiul încheierii instanței judecătorești, la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia s-a făcut notarea.

Instanța reține că, că hotărârea (încheierea) instanței judecătorești prin care se aplică (anulează) măsura de asigurare servește ca temei pentru registratorul oficiului cadastral teritorial a aplica (radia) înscrierea măsurii de asigurare din registrul bunurilor imobile, fără a fi necesară prezentarea încheierii executorului judecătoresc, deoarece prevederile art. 27 CE se referă la cazurile de executare silită.

Pe aceste motive instanța de judecată consideră acțiunea neîntemeiată și pasibil de a fi respinsă.

Conducându-se de prevederile art.art.25-27 din Legii Contenciosului Administrativ a R. Moldova nr.793 din 10.02.2000 și art.art.238-241 din CPC a R. Moldova, instanța

hotărăște:

Se respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată a BC "Investprivatbank" SA către ÎS "Cadastru" și OCT Călărași privind declararea drept ilegală, emis contrar prevederilor legii răspunsul ÎS „Cadastru” OCT Călărași din 08.06.2011 nr. 01-07/291/11/4231, prin care a refuzat să fie radiat sechestrul aplicat prin încheierea Curții Supreme de Justiție 02c-171/11 din 25.01.2011 pe imobilul din raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01. De a obliga ÎS „Cadastru”, OCT Călărași să radieze sechestrul aplicat prin încheierea Curții Supreme de Justiție 02c-171/11 din 25.01.2011 pe bunurile imobile din raionul Călărași, or. Călărași, str. Mihai Eminescu, nr. 20a, număr cadastral 2501213.126 și 2501213.126.01.

Hotărârea poate fi contestată în ordine de recurs la Curtea Supremă de Justiție RM în termen de 15 zile.

Președintele ședinței,
judecătorul:

N. Budăi

