Dosarul nr. 2a-102/26 (2-25117094-02-2a-14012026)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător E. Galușceac.

D E C I Z I E

11 martie 2026 municipiul Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Violeta Gîrleanu și Hristina Craveț
Grefierul Victoria Parneac

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de către Serviciul Fiscal de Stat,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 noiembrie 2025, prin care s-a admis cererea de chemare în judecată,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de către Lazăr Constantin împotriva Ministerul Finanțelor, Serviciul Fiscal de Stat și Societatea cu Răspundere Limitată ”Noviconsvit”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Zamșa Valentina cu privire la ridicarea sechestrului aplicat în procedura de executare,

A C O N S T A T A T:

I. Pretențiile reclamantului:

1. La data de 14 august 2025, Lazăr Constantin a depus cerere de chemare în judecată împotriva Ministerului Finanțelor, Serviciului Fiscal de Stat, SRL ”Noviconsvit”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Zamșa Valentina cu privire la ridicarea sechestrului aplicat în procedura de executare.

2. În motivarea acțiunii a invocat că, la data de 14 mai 2020 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare între SRL „Noviconsvit”, în calitate de vânzător, în persoana administratorului Vîrlan Vitalie, și Lazar Constantin, în calitate de cumpărător, reprezentat de Procopenco Victor, în baza procurii înregistrată cu nr. 0356 din 17 noiembrie 2019.

3. Obiectul contractului îl constituia vânzarea-cumpărarea bunului imobil, unitatea în condominiu, formată din încăperea izolată, cu destinație locativă

apartamentul *****, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 114,9 m.p., situat în *****, precum și cota indiviză de 1,01 %.

4. Contractul de vânzare-cumpărare, a fost înregistrat la data de 19 mai 2020 în registrul bunurilor imobile în cadrul IP „Agenția Servicii Publice” cu titlu de înregistrare provizorie. Dreptul de proprietate al cumpărătorului în baza contractului menționat a fost dobândit sub condiție suspensivă, până la achitarea prețului stabilit, fiind menținut dreptul de proprietate pe numele companiei SRL „Noviconsvit”.

5. Potrivit pct.7.1 din contract transmiterea imobilului de către vânzător cumpărătorului se efectuează prin semnarea actului de predare primire în termenul prevăzut la pct. 4.1 și 4.2 al contractului de vânzare cumpărare. La fel este obligat ca în termen de 30 zile de la finisarea construirii și darea în exploatare a blocului locativ să transmită cumpărătorului imobilul respectiv, conform prevederilor legislației în vigoare, întocmind un act de primire-predare, însoțit de toate documentele necesare referitor la imobil.

6. La data de 12 iunie 2024 SRL „Noviconsvit”, în persoana administratorului Vîrlan Vitalie, și Lazăr Constantin, a fost semnat actul de predare-primire a bunului imobil, prin care executorul de lucrări declară că nu are careva pretenții de ordin material în privința investitorului și declară că prețul apartamentului a fost achitat integral.

7. Conform Extrasului din registrul bunurilor imobile pe bunul imobil cu nr. cadastral ***** la rubrica interdicții este aplicată interdicția executorului judecătoresc Zamșa Valentina în baza actului nr. 004s-305;306/22 înregistrată la data de 30 august 2023.

8. Menționează că, data înregistrării sechestrului este ulterioară datei în care Lazăr Constantin a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare la organele cadastrale.

9. La data de 1 august 2025 a fost depusă o notificare în adresa executorului judecătoresc pentru a fi anulată măsura asiguratorie aplicată pe bunul imobil menționat supra, iar până la moment executorul judecătoresc nu a dat nici un răspuns.

10. Din informația deținută calitatea de creditor în procedura de executare menționată o are Serviciul Fiscal de Stat.

11. Astfel la data de 1 august 2025 în adresa Serviciului Fiscal de Stat a fost depusă o cerere prealabilă pentru a interveni cu o solicitare către executorul judecătoresc cu privire la ridicarea sechestrului de pe bunul imobil menționat, or prin această măsură îi sunt aduse atingeri dreptului de proprietate a lui Lazăr Constantin.

12. Ca răspuns Serviciul Fiscal de Stat la data de 8 august 2025 a comunicat că în cazul în care sumele de bani se încasează în beneficiul statului, calitatea de

creditor o exercită Ministerul Finanțelor prin intermediul Serviciului Fiscal de Stat. La fel potrivit acestui răspuns s-a comunicat că executorul acționează în cadrul procedurii de executare este independent și acționează în baza legii, iar în temeiul art. 115 Cod de executare al RM, sechestrarea bunurilor se efectuează în limitele valorii revendicărilor ce se conțin în documentul executoriu și ale cheltuielilor de executare, astfel refuzând solicitările din cererea prealabilă.

13. La data de 1 august 2025 o cerere similară a fost depusă și în adresa Ministerului Finanțelor, iar ca răspuns a fost indicat că cererea a fost remisă către executorul judecătoresc Zamșa Valentina, pentru examinare.

14. Astfel prin aplicarea și menținerea interdicției menționate îi sunt aduse atingeri directe dreptului de proprietate a lui Lazar Constantin, iar în consecință acesta nu își poate înregistra definitiv dreptul de proprietate ca ulterior să poată dispune de proprietatea sa în deplină măsură.

15. La caz, Lazar Constantin, cu bună credință, a îndeplinit condițiile pentru a beneficia de transmiterea în posesie și dispoziție a apartamentului cu nr. cadastral *****, iar datoriile ce le are compania SRL „Noviconsvit” nu-i pot fi imputabile acestuia, iar prin menținerea sechestrului, îi este afectat dreptul de proprietate a acestuia.

16. Solicită reclamantul Lazăr Constantin ridicarea sechestrului aplicat asupra bunului imobil apartamentul nr. 135, cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 114.9 m.p., situat pe adresa *****, de executorului judecătoresc Zamșa Valentina în baza actului nr. 004s-305;306/22, înregistrat la data de 30 august 2023.

II. Poziția instanţei de fond:

17. Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 noiembrie 2025, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Lazăr Constantin împotriva Ministerului Finanțelor, Serviciul Fiscal de Stat și SRL ”Noviconsvit”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Zamșa Valentina cu privire la ridicarea sechestrului aplicat în procedura de executare.

18. S-a ridicat măsura de asigurare dispusă prin încheierea executorului judecătoresc Valentina Zamșa nr.004s-305;306/22 din 30 august 2023, sechestrul asupra bunului imobil – apartamentul *****, situat pe *****, înregistrat cu nr. cadastral *****, înregistrat provizoriu la data de 19 mai 2020 în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr.2859 din 14 mai 2020, după Lazăr Constantin, ca efect al justificării înregistrării provizorii.

III.Solicitarea apelantului:

19. Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 17 noiembrie 2025, Serviciul Fiscal de Stat a declarat apel împotriva hotărîrii instanţei de fond, solicitând admiterea apelului și casarea hotărîrii contestate cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie respinsă acțiunea.

IV.Argumentele participanților la proces:

20. În motivarea apelului, Serviciul Fiscal de Stat a reiterat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă casării.

21. A completat că, în baza Hotărârii seria AH nr. 0042625 din 12 ianuarie 2022 privind executarea silită a obligației fiscale a contribuabilului a fost dispusă executarea silită a obligației fiscale a contribuabilului SRL ”Noviconsvit” în cuantum de 1 306 779,25 lei.

22. Totodată, în raport cu contribuabilul SRL ”Noviconsvit” a fost adoptată Hotărârea privind executarea silită a obligației fiscale a contribuabilului seria AH nr. 0049200 din 07 noiembrie 2022 cu dispunerea executării obligației fiscale în mărime de 2 537 094,06 lei și Hotărârea nr. H/24/5/126 din 24 iulie 2024 privind executarea silită a obligației fiscale a contribuabilului cu stabilirea cuantumului obligației fiscale în mărime de 13 814 362,27 lei.

23. Prin urmare, în scopul asigurării stingerii restanțelor SRL ”Noviconsvit”, Serviciul Fiscal de Stat a remis spre executare Hotărârile menționate supra executorului judecătoresc Zamșa Valentina, prin scrisorile de însoțire nr. 26-20/5-26-106 din 24 ianuarie 2022, nr.26-20/5-10-127790 din 06 septembrie 2023 și nr. 26-20/5-15-142970 din 20 august 2024.

24. Cu referire la cele indicate de instanța de judecată precum că condiția suspensivă negociată de părțile Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2859 din 14 mai 2020 s-a produs, cumpărătorul/investitor Lazăr Constantin a achitat integral suma bunului imobil apartamentul nr. 135 cu nr. cadastral *****, iar vânzătorul/executor SRL ”Noviconsvit” a construit și predat prin actul de predare-primire bunul nominalizat, menționeză că, potrivit art.421 alin. (1) din Codul civil, în registru se fac înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

25. Subsecvent, conform art. 422 alin. (1) din Codul civil, drepturile supuse înregistrării dobândite sub condiție suspensivă sau rezolutorie nu se înregistrează. Ele se pot însă înregistra provizoriu.

26. În corespundere cu art. 433 alin. (1), (3) și (4) din Codul civil, înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, același efect ca și înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiția și în măsura justificării ei ulterioare. Justificarea unei înregistrări provizorii se face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat în forma prevăzută de lege sau în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se admite acțiunea în justificare a înregistrării provizorii (acțiune în justificare). În acest din urmă caz, dispozițiile art. 430 se aplică, în mod corespunzător, și acțiunii în justificare. Justificarea unei înregistrări provizorii își extinde efectul din oficiu asupra tuturor înregistrărilor provizorii și notărilor în raport cu dreptul înregistrat provizoriu. În acest caz, dreptul prevăzut la alin. (2) lit. b), precum și înregistrările provizorii și notările în raport cu el, se radiază.

27. Totodată a menționat că, concluziile instanței de fond sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, instanța nu a întreprins toate măsurile procesuale necesare examinării complete și multiaspectuale pentru pronunțarea unei hotărâri întemeiate și legale.

28. Astfel, raportând la caz prevederile legale menționate supra se atestă că în urma solicitării de înregistrare în registrul bunurilor imobile în cadrul IP ,,Agenția Servicii Publice" a contractului de vânzare-cumpărare și a actului de primire-predare, a fost aplicată mențiunea înregistrării provizorii.

29. În context, de către executorul judecătoresc Zamșa Valentina, a fost emisă încheierea cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare nr. 004s-305;306/22 din 30 august 2023, prin care s-a dispus aplicarea interdicțiilor pe bunurile deținute de debitorul SRL "Noviconsvit".

30. În consecință, nu se poate reține existența unui temei legal, care să justifice ridicarea sechestrului pe bunul imobil cu nr. cadastral ***** din *****or, nu a fost justificat prin acte confirmative că Lazăr Constantin este proprietar al bunului imobil menționat.

31. Prin urmare, în opinia apelantului acțiunile executorului judecătoresc aferent documentelor executorii prezentate de Serviciul Fiscal de Stat, au fost efectuate cu respectarea prevederilor legale.

32. În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului Serviciul Fiscal de Stat, Vadim Miron a pledat pentru admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi decizii de respingere a acțiunii.

33. Reprezentantul intimatului Lazăr Constantin, avocatul Negrei Nicolae în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

34. Reprezentantul intimatului Ministerul Finanțelor, SRL "Noviconsvit" și intervenientul accesoriu executorul judecătoresc Zamșa Valentina fiind citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei, nu s-au prezentat, nu au anunțat instanța despre motivele neprezentării, precum și nu au solicitat amînarea sau examinarea cauzei în lipsă, motiv pentru care, în ordinea art.205, 206, 379 Cod de procedură civilă, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

V. Termenul de declarare a apelului:

35. În conformitate cu art.362 alin.(1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

36. Din materialele cauzei se atestă că, dispozitivul hotărârii instanţei de fond a fost pronunțat public la data de 04 noiembrie 2025, iar cererea de apel a fost depusă la 17 noiembrie 2025.

37. Astfel, Colegiul constată că, apelul este depus în interiorul termenului legal.

VI. Aprecierea instanţei de apel:

38. Studiind materialele cauzei, Colegiul civil consideră apelul neîntemeiat şi care urmează a fi respins cu menținerea hotărîrii primei instanțe, reieșind din următoarele considerente.

39. În conformitate cu art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanțe.

40. Potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

41. Articolul 130 alin.(1) Cod de procedură civilă statuează că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

42. Din textul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă se desprinde că, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

43. Dispozițiile art.373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, stipulează că instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

44. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

45. În contextul celor enunțate Colegiul judiciar reține că, sarcina instanţei de apel derivă din dispozițiile art.373 Cod de procedură civilă în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

46. Totodată, Colegiul civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se

limiteze la însușirea motivelor instanţei inferioare. (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

47. Așadar, instanța de apel verificând în raport cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă, legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe, constată că aceasta urmează a fi menținută, or instanţa de fond corect a elucidat şi constatat circumstanțele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv probele prezente la materialele cauzei în vederea admiterii acțiunii din speță, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

VII. Circumstanțele de fapt ale cauzei:

48. Din lucrările dosarului, Colegiul civil a constatat că, la data de 14 mai 2020, între SRL ”Noviconsvit”, în calitate de vânzător, și Lazăr Constantin, reprezentat de Procopenco Victor, în calitate de cumpărător, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 2859.

49. Potrivit pct. 2.1. al contractul de vânzare-cumpărare nr. 2859 din 14 mai 2020, autorizației de construcție nr.154 din 22 aprilie 2014, vânzătorul își asumă obligația să asigure construirea bunului imobil – unitatea din condominiu formată din încăpere locativă *****, situat pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, sector Râșcani, *****, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 114,9 m.p. și cota parte în condominiu în mărime de 1.01% - dreptul de proprietate, forțat și perpetuu, asupra părților și dependențelor comune ale blocului locativ în care este amplasată încăperea și terenul aferent ei, destinate deservirii proprietății imobiliare și care conform naturii lor sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor, în cotă indiviză ce urmează a fi stabilită, și să-i predea în proprietate cumpărătorului, în baza unui act de predare-primire, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit pentru imobilul determinat în contract și să recepționeze unul imobil după darea în exploatare.

50. Pct.3.1. al contractului stipulat, indică că la acordul comun al părților, prețul obiectului contractului constituie suma de 49 982 euro. Prețul contractului va fi achitat de către cumpărător, după cum urmează: suma de 47 483 euro după înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate dobândit de cumpărător la Agenția Servicii Publice, dat nu mai târziu de 3 zile calendaristice din ziua semnării prezentului contract, suma în mărime de 2 499 euro va fi achitată după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174 alin. (6) Cod civil al R. Moldova.

51. Conform pct.4.1. al aceluiași contract, invocă că procesul de construire și dare în exploatare a imobilului, cu perfectarea actelor necesare impuse prin cerințele legislației în vigoare va fi finalizat până la 31 decembrie 2020.

52. Din actul de predare-primire a bunului imobil din 12 iunie 2024, rezultă

că subsemnatele părți SRL “Noviconsvit”, în calitate de executor transmite, și Lazăr Constantin, în calitate de investitor preia în proprietate privată apartamentul ***** cu nr. Cadastral *****, situat în *****, cu suprafața utilă de 114,9 m.p..

53. În pct. 5 al actului de predare-primire se indică că părțile declară că prețul apartamentului menționat a fost achitat integral, iar conform pct. 6, executorul împuternicește investitorul să depună prezentul act de predare-primire pentru înregistrare la SCT Chișinău.

54. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. 0100417649, eliberat la 28 iulie 2025, rezultă că încăperea locativă cu nr. cadastral ***** situată pe adresa *****, este înregistrată cu dreptul de proprietate după SRL ”Noviconsvit”, în baza autorizației de construire nr. 154 din 22 aprilie 2014, și înregistrat provizoriu după Lazăr Constantin, în baza Contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 2859 din 14 mai 2020.

55. Prin încheierea executorului judecătoresc Zamșa Valentina nr. 004s-305;306/22 din 30 august 2023, asupra bunului imobil vizat, s-a aplicat sechestru la data de 11 septembrie 2023.

56. Din încheierea executorului judecătoresc Zamșa Valentina nr. 004s-305;306/22 din 30 august 2023 rezultă că, la executorul judecătoresc Zamșa Valentina se află la executare documentul executoriul nr.0038596 din 1 noiembrie 2021, emis de Serviciul Fiscal de Stat, Direcția Generală Recuperare Creanțe, privind încasarea de la SRL ”Noviconsvit” în beneficiul statului datoria în sumă de 260 158,38 lei și documentul executoriul nr. 0042625 din 12 ianuarie 2022, emis de Serviciul Fiscal de Stat, Direcția Generală Recuperare Creanțe, privind încasarea de la SRL “Noviconsvit” în beneficiul statului datoria în sumă de 1 306 779,25 lei, astfel în conformitate cu prevederile art. 63, 66 Cod de executare executorului judecătoresc Zamșa Valentina a obligat ÎS “Cadastru” de a aplica sechestru asupra tuturor bunurilor imobile pe care le deține debitorul SRL ”Noviconsvit”.

57. În conformitate cu art.500 alin. (1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

58. Potrivit art.501 alin.(1) și (2) Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

59. Art.509 alin. (1), (2) Cod civil, stipulează că dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietateca efect al dobândirii cu bună-credinţă.

60. Prevederile art.510 alin. (1) și (2) Cod civil, indică 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 dobândeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

61. În corespundere cu art.352 alin. (1) și (2) Cod civil, efectele juridice care depind de o condiţie suspensivă se produc la momentul îndeplinirii acelei condiţii sau la un alt moment ulterior prevăzut expres. Actele încheiate de dobânditor sub condiţie suspensivă sânt valabile şi, în cazul îndeplinirii condiţiei, produc efecte de la data încheierii lor.

62. Conform art. 422 alin. (1) Cod civil, drepturile supuse înregistrării dobândite sub condiţie suspensivă sau rezolutorie nu se înregistrează. Ele se pot însă înregistra provizoriu.

63. În conformitate cu art.433 alin. (1), (3), (4) Cod civil, înregistrarea provizorie are, de la data depunerii cererii, acelaşi efect ca şi înregistrarea dreptului supus înregistrării, însă sub condiţia şi în măsura justificării ei ulterioare. Justificarea unei înregistrări provizorii se face cu consimţământul titularului dreptului înregistrat în forma prevăzută de lege sau în temeiul unei hotărâri judecătoreşti irevocabile prin care se admite acţiunea în justificare a înregistrării provizorii (acţiune în justificare). În acest din urmă caz, dispoziţiile art. 430 se aplică, în mod corespunzător, şi acţiunii în justificare. Justificarea unei înregistrări provizorii îşi extinde efectul din oficiu asupra tuturor înregistrărilor provizorii şi notărilor în raport cu dreptul înregistrat provizoriu. În acest caz, dreptul prevăzut la alin. (2) lit. b), precum şi înregistrările provizorii şi notările în raport cu el, se radiază.

64. Potrivit art.1174 alin. (6) Cod civil, înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate a cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiţionat al bunului imobil şi al cotei-părţi din părţile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare şi, în cazul rezervei proprietăţii, prin confirmarea emisă de către vânzător, în formă scrisă, despre achitarea a 95% din preţul total al contractului. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile.

65. Colegiul civil reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile se constată că, dreptul de proprietate al reclamantului Lazăr Constantin a fost **înregistrat provizoriu** asupra imobilului cu nr. cadastral *****, situat pe adresa mun. Chișinău, *****, la data de 19 mai 2020 în baza Contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 2859 din 14 mai 2020.

66. Totodată, potrivit pct. 5, 6 din Actul de predare-primire ***** din 12 iunie 2024 rezultă că, părțile semnatare declară că nu au careva pretenții și/sau obiecții în ceea ce ține de achitări, prețul total al apartamentului menționat în

contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 2859 din 14 mai 2020 în sumă de 49 982 euro, fiind achitat integral. Executorul SRL ”Noviconsvit” împuternicind investitorul Lazăr Constantin să depună prezentul act de predare-primire spre înregistrare la SCT Chișinău.

67. Prin urmare, condiția suspensivă negociată de părțile Contractului de vânzare-cumpărare nr.2859 din 14 mai 2020 s-a produs, cumpărătorul/investitor Lazăr Constantin a achitat integral suma bunului imobil apartamentul ***** cu nr. cadastral *****, iar vânzătorul/executor SRL ”Noviconsvit” a construit și predat prin actul de predare-primire bunul nominalizat, împuternicind investitorul Lazăr Constantin să depună prezentul act de predare-primire spre înregistrare la SCT Chișinău.

68. Mai mult, părțile au declarat că nu au pretenții și obiecții ce ține de achitarea bunului imobil, prin urmare contractul de vânzare-cumpărare nr. 2859 din 14 mai 2020 produce efecte juridice din momentul încheierii acestuia la 14 mai 2020, cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile la data de 19 mai 2020.

69. Astfel, raportând dispozițiile normelor suscitate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul judiciar consideră că instanța de fond just a concluzionat ca întemeiată pretenția reclamantului Lazăr Constantin privind ridicarea măsurilor de asigurare dispusă prin încheierea executorului judecătoresc Valentina Zamșa nr. 004s-305;306/22 din 30 august 2023, sechestrul asupra bunului imobil – apartament *****, situat pe *****, mun. Chișinău, înregistrat cu nr. cadastral *****, înregistrat provizoriu la data de 19 mai 2020 în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2859 din 14 mai 2020, după Lazăr Constantin, ca efect al justificării înregistrării provizorii.

70. Potrivit art.127 alin. (1), lit. f) Cod de executare, sechestrul se ridică de pe bunuri în cazul scoaterii de sub sechestru a bunului în baza unei hotărâri judecătoreşti definitive.

71. Astfel, în vederea neîngrădirii dreptului de proprietate a reclamantului Lazăr Constantin, instanța de fond întemeiat a dispus ridicarea măsurii de asigurare aplicată prin încheierea executorului judecătoresc Valentina Zamșa nr. 004s-305;306/22 din 30 august 2023 asupra bunului imobil – apartament *****, situat pe *****, mun. Chișinău, înregistrat cu nr. Cadastral *****.

72. Din cele enunțate, Colegiul civil reține că, instanța de fond a stabilit toate circumstanțele și raporturile juridice care au importanță pentru soluționarea cauzei, a apreciat corect probele din dosar prezentate de către participanții la proces, aplicând corect legea materială și legea procedurală, astfel încât Colegiul civil constată legalitatea hotărârii în întregul ei.

73. Totodată, este important de remarcat faptul că apelantul utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile

expuse în hotărârea contestată.

74. Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanţa de fond corect a aplicat normele de drept material și procedural, iar instanţa de apel a constatat legalitatea hotărârii primei instanțe, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărîrea contestată.

75. În conformitate cu art. 385 lit. a), 389 și 390 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

D E C I D E:

Se respinge apelul declarat de către Serviciul Fiscal de Stat.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 04 noiembrie 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Lazăr Constantin împotriva Ministerul Finanțelor, Serviciul Fiscal de Stat și Societatea cu Răspundere Limitată ”Noviconsvit”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Zamșa Valentina cu privire la ridicarea sechestrului aplicat în procedura de executare.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Violeta Gîrleanu

Hristina Craveț