Dosarul nr. 2p/s-2/2025
Nr. electronic 2-25008256-09-2 p/s-23012025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 18 martie 2025, oraşul Sîngerei
Hotărârea integrală întocmită la 23 mai 2025

Judecătoria Bălți, sediul Sîngerei
Instanţa de judecată în componență:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe Cugut
Grefier Maria Uzun

examinând în şedinţă publică cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Dumitru Ciobanu, persoane interesate Banca Comercială „ProCreditBank" Societate pe Acțiuni și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj.

a c o n s t a t a t:

La 23 ianuarie 2025, reclamantul Dumitru Ciobanu a depus în instanța de judecată cerere privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj, persoane interesate Banca Comercială „ProCreditBank" Societate pe Acțiuni și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei.

În motivarea acțiunii, Dumitru Ciobanu a menționat că, la 26 decembrie 2002 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, Filiala Sîngerei, grevarea drepturilor patrimoniale/gajul, în temeiul Contractului de gaj nr. 3957 din 6.12.2002 (Contract de ipotecă nr. B111/B293 (A)) autentificat de către notarul din or. Sîngerei - O. Condorachi, asupra bunului imobil ce-i aparține cu drept de proprietate şi anume: terenul cu destinație specială (agricolă) și construcțiile accesorii, situate în r-nul ***** com. *****, sat. *****, cu nr. cadastral *****, cu condiția sumei de 16.000 USD.

Totodată, declară pe proprie răspundere că suma sus menționată a fost achitată integral, respectând condițiile contractului de ipotecă în termenul stabilit.

În continuare a relatat că, Întreprinderea cu Capital Străin „MICRO ENTREPRISE CREDIT (MEC) Moldova" Societate pe Acțiuni mun. Bălţi, nu şi-a deplinit obligația de radiere/stingere a grevării din Registrul bunurilor imobile,

asupra bunului menționat mai sus, din acest motiv se adresează instanței de judecată.

De asemenea, relatează că, că Întreprinderea cu Capital Strain „MICRO ENTERPRICE CREDIT (MEC) din Moldova" Societate pe Acțiuni în anul 2004 şi-a modificat denumirea în Întreprinderea cu Capital Străin „ProCredit" S.A. în temeiul Deciziei privind înregistrarea modificărilor nr. 1002600011557 din 05.07.2004 eliberată de Departamentul Tehnologii Informaționale al Republicii Moldova, Camera Înregistrării de Stat, Oficiul Teritorial Chișinău CIS.

Ulterior, Întreprinderea cu Capital Străin „ProCredit" S.A. a fost radiată din registrul persoanelor juridice prin Decizia privind radierea persoanei juridice din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 1002600011557 din 11.07.2013 eliberată de Camera Înregistrării de stat, Oficiul Teritorial Chişinău.

Invocă că, din motivul lichidării Întreprinderea cu Capital Străin „ProCredit" S.A., a apelat la BC „ProCreditBank" SA, care l-a informat că este o entitate juridică diferită decât Compania lichidată şi nici nu este succesor legal al Companiei lichidate, astfel nu poate emite Avize de radiere din numele companiei lichidate şi deci fostul client/debitor gajist al companiei urmează să se adreseze în instanţa de judecată cu cerere de contestare a faptelor care au valoare juridică în conformitate cu Capitolul XXIV al Codului Procedură Civilă al R. Moldova.

În urma celor expuse, Dumitru Ciobanu a solicitat constatarea faptul stingerii dreptului de gaj al (MEC) Moldova" Societate pe Acțiuni al Întreprinderii cu Capital Străin „ProCredit" S.A. instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** com. *****, sat. ***** ce aparține cu drept de proprietate și radierea gajului în baza Contractului de gaj nr. 3957 din 26.12.2002 (13411) (contract de ipotecă nr. B111/B239 (A) autentificat de către notarul Olga Condorachi, din Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** com. *****, sat. *****

În ședința de judecată, reclamantul Dumitru Ciobanu, fiind citat legal nu s-a prezentat, însă prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, invocând motive de sănătate.

Reprezentanții persoanelor interesate Băncii Comerciale „ProCreditBank" Societate pe Acțiuni și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei, fiind citați legal în ședința de judecată nu s-au prezentat și nu au comunicat instanței motivul neprezentări sale. Astfel, cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate au fost expediată părților la adresa indicată în acțiune, cu aviz recomandat, adică prin unul din mijloacele de comunicare a actelor prevăzute la art.100 Cod de procedură civilă.

Respectiv, reieșind din faptul că instanța de judecată a întreprins măsuri de citare a părților cu scrisoare recomandată cu aviz, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei civile în lipsa persoanelor interesate Băncii Comerciale „ProCreditBank" Societate pe Acțiuni și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile", Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei.

Aprecierea instanței:

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră că cererea urmează a fi admisă, reieșind din considerentele ce urmează.

Potrivit dispozițiilor art. 37^1 alin. (1) Cod de procedură civilă, în cazul în care cererea de chemare în judecată conţine mai multe pretenţii conexe, unele dintre ele fiind de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun, iar altele de competenţa unei instanţe specializate, toate pretenţiile se vor examina de către instanţa de drept comun.

Prin urmare, dat fiind faptul că, Dumitru Ciobanu solicită constatarea faptului stingerii dreptului de gaj, cerință care se examinează în procedură specială și radierea gajului în baza Contractului de gaj nr. 3957 din 26.12.2002 (13411) (contract de ipotecă nr. B111/B239 (A), acțiune civilă contencioasă, instanța de judecată va examinat pretenţiile în instanţa de drept comun.

Conform art. 7 alin. (1) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Astfel, din principiul neretroactivității rezultă, că faptele care nu au putut determina constituirea sau stingerea unor situații juridice, potrivit legii în vigoare la momentul realizării acestora, nu vor putea produce acest efect în temeiul legii ulterioare, iar legea nouă nu va putea modifica condițiile de încheiere a unui contract încheiat anterior sau condițiile răspunderii pentru o fapta săvârșită anterior intrării legii în vigoare și nici condițiile de stingere a unei obligații stinse anterior intrării legii în vigoare.

Având în vedere că, contractul de ipotecă este din 26 decembrie 2002 și radierea persoanei juridice Întreprinderea cu Capital Strain „MICRO ENTERPRICE CREDIT (MEC) din Moldova" S.A. ulterior modificată denumirea în Întreprinderea cu Capital Străin „ProCredit" S.A. din 11 iulie 2013, instanța de judecată reține că, speței sunt aplicabile prevederile legislației și Codului civil în vigoare din 06.06.2002 (în redacția Legii nr.31 din 07.03.2013 în vigoare din 05.03.2013) până la modificări din 12 iulie 2013).

În corespundere cu prevederile art. 6 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

Conform art. 8 alin. (1) şi alin.(2) lit. a) Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art. 9 alin. (1) Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să-şi exercite drepturile şi să-şi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Din actele cauzei, instanța de judecată a constatat că, la 23 ianuarie 2025, Dumitru Ciobanu, s-a adresat în instanță cu cerere privind constatarea faptul stingerii dreptului de gaj și radierea acestuia din Registrul bunurilor imobile, instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** com. *****, sat. ***** ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, de către Întreprinderea cu Capital Străin „MICRO ENTERPRICE CREDIT (MEC) din Moldova” S.A. în baza Contractului de ipotecă nr. B111/B239 (A) din 26.12.2002 autentificat de către notarul Olga Condorachi și înregistrat în registrul notarial sub nr. 3957.

Potrivit certificatului eliberat din registrul bunurilor imobile la 22.11.2024, bunul imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** com. *****, sat. ***** este grevat la cererea MEC „Moldova” SA la 26 decembrie 2002.

La baza grevării bunurilor imobile a stat contractul de ipotecă nr. B111/B239 (A) din 26 decembrie 2002, bunul imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** com. *****, sat. *****, care garanta executarea obligației lui Dumitru Ciobanu față de MEC „Moldova" SA de rambursare a împrumutului.

Prin Decizia Registratorului de Stat a Camerii Înregistrării de Stat, Oficiul Teritorial Chișinău, Dragomir A. din 05 iulie 2004 în dosar nr.1002600011557, s-a admis cererea de înregistrarea modificărilor nr. 37799 din 23 iunie 2004 şi s-a modificat denumirea din Întreprinderea cu Capital Strain „MICRO ENTERPRICE CREDIT (MEC) din Moldova" S.A. în Întreprinderea cu Capital Străin „ProCredit" S.A.

Iar la 11 iulie 2013, prin Decizia Registratorului a Camerii Înregistrării de Stat Oficiul Teritorial Chișinău, Adella Bolboceanu în dosar nr.1002600011557, s-a admis cererea administratorului din 09 iulie 2013 și a fost radiată din Registrul persoanelor juridice Întreprinderea cu Capital Străin "ProCredit" SA, IDNO 1002600011557 din 16.12.1999, în legătură cu Decizia fondatorilor.

Conform art. 514 Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. În acord cu prevederile art. 572 Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul și în momentul stabilit.

Potrivit art. 666 alin. (1) Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane, prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 454 alin. (1) din Codul civil, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanţelor sale cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligaţia garantată prin gaj. Iar dispozițiile art. 455 alin. (3) lit. a) din Codul civil, stabilesc că, după natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 495 lit. e) Cod civil, prevedea că, dreptul de gaj încetează în cazul: a) stingerii obligaţiei garantate prin gaj; b) expirării termenului pentru care a fost constituit gajul; c) pieirii bunurilor gajate; d) comercializării silite a bunurilor gajate; și e) altor situaţii prevăzute de legislaţie.

Reclamantul în vederea justificării acțiunii invocă că faptul că a respectat condițiile contractului de ipotecă în termenul stabilit și a achitat integral datoria, iar în acest sens a depus și o declarație pe proprie răspundere (f.d. 33), iar creditorul gajist ÎCS „MICRO ENTREPRISE CREDIT (MEC) Moldova" SA ulterior în 2004 modificându-și denumirea în ÎCS „ProCredit" S.A., nu şi-a îndeplinit obligația de radiere/stingere a grevării din Registrul bunurilor imobile, asupra

bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** com. *****, sat. *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Dumitru Ciobanu.

Mai invocă că, la 11 iulie 2013 ÎCS „ProCredit" S.A. a fost radiat din registrul de stat al persoanelor juridice, iar aceasta nu are succesori în drepturi pentru ca reclamantul să ceară în condițiile legii, anularea grevării în registrul bunurilor imobile.

Potrivit înscrisurilor prezentate la materialele cauzei (f.d. 10, 31), se atestă că, B.C. „ProCreditBank" S.A. este o entitate juridică diferită de cât compania lichidată ÎCS „ProCredit" S.A., nu este succesor legal al acesteia și nu poate emite avize de radiere din numele Companiei lichidate. Totodată a comunicat că, Ciobanu Dumitru la data de 25.02.2025, nu avea nici o obligație financiară față de Bancă.

În acest context se atestă că, dreptul de gaj a persoanei juridice lichidate ÎCS „ProCredit" S.A. care nu are succesor, a fost stins și nu există persoana, care are dreptul de a se adresa către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în vederea stingerii dreptului de gaj.

Conform art. 24 alin. (1), (1^1), (4) al Legii nr.220 din 19.10.2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali (în redacția Legii nr.235 din 26.10.2012 în vigoare la data radierii ÎCS "ProCredit" SA), pentru radierea persoanelor juridice din Registrul de stat se depun următoarele documente: a) cererea de radiere, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat; b) bilanţul de lichidare şi planul de repartizare a activelor, aprobate de organul sau instanţa de judecată care a desemnat lichidatorul; c) documentul ce confirmă lipsa datoriilor la bugetul public naţional, depus în conformitate cu procedura prevăzută la art. 7 alin. (3); d) copiile avizelor de reorganizare sau lichidare a persoanei juridice, publicate conform art.72 sau 91 din Codul civil. (11) Radierea persoanei juridice din Registrul de stat se efectuează dacă persoana juridică a publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova avizul de reorganizare sau de lichidare, prevăzut la art.72 sau la art.91 din Codul civil, şi nu are datorii la bugetul public naţional. (4) După radiere, organul înregistrării de stat publică în Buletinul electronic date despre persoana juridică radiată, care cuprind: denumirea persoanei juridice, numărul de identificare de stat, data înregistrării şi data radierii din Registrul de stat.

Art.25 alin.(2) și (3) al Legii nr.220 din 19.10.2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali (în redacția Legii nr.235 din 26.10.2012 în vigoare la data radierii ÎCS "ProCredit" S.A.), stabilește că, persoana juridică se consideră lichidată din momentul adoptării deciziei de radiere din Registrul de stat, care se adoptă de registratorul în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii cererii de radiere.

Astfel, în corespundere cu prevederile art. 60 alin. (1) Cod civil, capacitatea de folosință a persoanei juridice se dobândește la data înregistrării de stat şi încetează la data radierii ei din registrul de stat.

Instanța notifică că, ÎCS „ProCredit" S.A. până a fi radiată, nu și-a exercitat dreptul său de gaj/ipotecă, în condițiile art.487 Cod civil în vigoare, or, în registrul bunurilor imobile, începând cu 11 iulie 2013, nu au fost efectuate rectificări în vederea înregistrării succesorului dreptului de gaj/ipotecă asupra imobilului în condițiile art.44 alin.(5) al Legii nr.1543 din 25.02.1998 în redacția Legii nr.304 din 05.03.2013, și nimeni nu și-a manifestat interesul său în cauză.

Respectiv, instanța de judecată stabilește că, reclamantul nu are o altă posibilitate de a obține sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită, or, din probele prezentate reiese că, creditorul gajist ÎCS „MICRO ENTREPRISE CREDIT (MEC) Moldova" SA ulterior în 2004 modificându-și denumirea în ÎCS „ProCredit" S.A, a fost radiată din Registrul de Stat al persoanelor juridice pe data de 11 iulie 2013, conform Deciziei registratorului în dosar nr.1002600011557 și nu are succesori în drepturi și obligații, iar o entitate lichidată nu poate exercita drepturi sau obligații.

În consecință, lipsa unui succesor legal pentru ÎCS "ProCredit" S.A. face ca drepturile acestuia să fie inoperante, ceea ce implică faptul că reclamantul nu ar trebui să fie constrâns să solicite consimțământul unei entități inapte să își exercite drepturile, or, menținerea unui gaj fără un creditor activ constituie o restricție nejustificată asupra dreptului de proprietate al reclamantului.

În contextul legislației internaționale, inclusiv a jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, dreptul de proprietate este protejat și nu poate fi limitat fără un motiv întemeiat. Neefectuarea radierii gajului/ipotecii împiedică reclamantul Dumitru Ciobanu să dispună liber de bunurile sale, ceea ce contravine principiului de protecție a proprietății stabilit de art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Luând în considerare cele invocate, instanţa de judecată ajunge la concluzia admiterii cererii și constatarea faptului stingerii dreptului de gaj al ÎCS (MEC) Moldova" SA modificată denumirea în Întreprinderea cu Capital Străin „ProCredit" S.A. instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în raionul ***** comuna *****, satul ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru și radierea gajului în baza Contractului de gaj nr. 3957 din 26.12.2002 (13411) (contract de ipotecă nr. B111/B239 (A) autentificat de către notarul Olga Condorachi, din Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în raionul ***** comuna *****, satul ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ș t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Dumitru Ciobanu, persoane interesate Banca Comercială „ProCreditBank” Societate pe Acțiuni și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”, Serviciul Cadastral Teritorial Sîngerei privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj.

Se constata faptul stingerii dreptului de gaj al (MEC) Moldova” Societate pe Acțiuni al Întreprinderii cu Capital Străin „ProCredit” Societate pe Acțiuni instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în raionul ***** comuna *****, satul ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

Se dispune radierea gajului în baza Contractului de gaj nr. 3957 din 26.12.2002 (13411) (contract de ipotecă nr. B111/B239 (A) autentificat de către notarul Olga Condorachi, din Registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcțiile accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în raionul ***** comuna *****, satul ***** ce aparține cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

Prezenta hotărâre servește temei pentru Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 (treizeci) zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Gheorghe CUGUT**