Dosarul nr. 2-19130/22
2-22127457-12-2-30082022-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii

17 aprilie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Balan
Grefier Bogdana Mamedov

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Victor Chelari împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Coliseum Palace" și Iuliei Dahina, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Liliana Zubcov, executorul judecătoresc George Boțan, executorul judecătoresc Olga Pascari, executorul judecătoresc Valentin Dușcov și executorul judecătoresc Natalia Gavrilan cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, ridicarea sechestrelor de pe imobil și radierea înscrierii din Registrul bunurilor,

constată:

La data de 29 august 2022, Victor Chelari a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Coliseum Palace" și Iuliei Dahina, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Liliana Zubcov și executorii judecătorești George Boțan, Olga Pascari și Valentin Dușcov cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, ridicarea sechestrelor de pe imobil și obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 08 octombrie 2012, între ÎM „Coliseum Palace" SRL și Iulia Dahina a fot încheiat contractul de leasing financiar nr. FL 20/2012, în baza căruia i-a fost transmis în posesie și folosință temporară apartamentul nr. *****.

A menționat că, potrivit pct. 2.2. din contractul de leasing financiar, apartamentul nr. ***** rămâne în proprietatea locatorului (Întreprinderea Mixtă „Coliseum Palace" SRL) până la executarea deplină a obligațiilor de achitare integrală a valorii apartamentului de către locatar (Iulia Dahina).

A afirmat că, la data de 21 iunie 2013, a încheiat contractul cesiunii de creanță nr. 4637, potrivit căruia Iulia Dahina, în calitate de cedent, a transmis, iar

Victor Chelari, în calitate de cesionar, a primit în posesie și folosință apartamentul nr. ***** **********.

A susținut că, contractul cesiunii de creanță enunțat a fost înregistrat și autentificat la biroul notarului Olga Bondarciuc.

A declarat că, din momentul încheierii contractului de cesiune a drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de leasing între locator, locatarul inițial și locatarul nou, precum și semnării actului de primire-transmitere a obiectului leasingului, locatarul inițial este substituit de locatarul nou în toate drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de leasing financiar.

A notat că, potrivit pct. 11.2 din contractul de leasing financiar, locatarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului doar în cazul executării depline a obligației contractuale, inclusiv achitarea tuturor sumelor și penalităților indicate în prezentul contract. Transmiterea dreptului de proprietate are loc în baza unui act de achitare integrală semnat de ambele părți.

A invocat că, la data de 10 martie 2017, a achitat integral prețul apartamentului nr. ***** **********.

A mai invocat că, în legătură cu achitarea integrală a ratelor de leasing, la data de 16 iunie 2020, Întreprinderea Mixtă „Coliseum Palace" SRL, prin actul de primire-predare, i-a transmis în proprietate imobilul și, anume, apartamentul nr. *****.

A menționat că, la data de 04 mai 2021, a depus la Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău cerere cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - apartamentul nr. *****.

A precizat că, prin decizia Agenției Servicii Publice din 04 mai 2021 a fost respinsă cererea sa cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, deoarece există sechestre aplicate prin încheierea executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-511/13 din 22 august 2013, încheierea executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr. 152-235/14 din 12 septembrie 2014 și încheierile executorului judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016.

A relatat că, el nu poate răspunde pentru acțiunile Iuliei Dahina, iar ridicarea sechestrelor este necesară întru apărarea dreptului său de proprietate.

Solicită admiterea acțiunii, recunoașterea dreptului său de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu suprafața de 55,3 m.p. amplasat în blocul 1, al complexului locativ **********, ridicarea sechestrelor aplicate de către executorii judecătorești după cum urmează: încheierea executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-511/13 din 22 august 2013, încheierea executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr. 152-235/14 din 12 septembrie 2014 și încheierile executorului

judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016, radierea inscripției din rubrica notări Partea II numele Iulia Dahina din Registrul bunurilor imobile nr.cadastral ********** în legătură cu trecerea la alt titular Victor Chelari, care este unicul proprietar al apartamentului nr. ***** **********, în baza contractului de leasing financiar nr. FL 20/2012 din 08 decembrie 2012 și a actului de transmitere - primire a apartamentului și obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** **********, cu nr. cadastral **********.

La data de 21 noiembrie 2022, executorul judecătoresc George Boțan a depus explicații, în care a indicat că, la data de 22 august 2013, în cadrul biroului executorului judecătoresc George Boțan a parvenit documentul executoriu nr. 2po-3590/13 din 07 august 2013, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani, cu privire la încasarea de la Iuliei Dahina în beneficiul Lilianei Zubcov a sumei de 32 675 de Euro și 8 214,49 de lei.

A susținut că, prin încheierea nr. 065-511/13 din 22 august 2013 a dispus primirea spre executare a documentului executoriu, intentarea procedurii de executare și acordarea termenului de executare benevolă de 15 zile, încheierea fiind expediată, conform prevederilor art. 67 din Codul de executare, debitorului Iuliei Dahina, însă aceasta nu s-a prezentat la sediul biroului executorului judecătoresc pentru a executa documentului executoriu.

A afirmat că, conducându-se de art. 70 și 22 din Codul de executare, conform cărora executorul judecătoresc este obligat să întreprindă toate măsurile prevăzute de lege pentru executarea operativă a documentului executoriu și să explice participanților la procesul de executare drepturile și obligațiile lor, prin încheierea din 22 august 2013 a asigurat executarea documentelor executorii prin aplicarea măsurilor de asigurare și, anume, a dispus interzicerea Direcției generale de documentare a Ministerului Dezvoltării Informaționale de a permite perfectarea actelor de călătorie peste hotarele Republici Moldova pe numele Iuliei Dahina.

A notat că, prin încheierea din 22 august 2013 a dispus aplicarea sechestrului pe bunul imobil cu nr. cadastral ********** **********.

A declarat că, la data de 20 martie 2014, Victor Chelari s-a adresat cu o cerere împotriva Lilianei Zubcov, Iuliei Dahina, ÎM „Coliseum Palace” SRL și executorului judecătoresc George Boțan cu privire la anularea încheierii nr. 065-511/13 din 22 august 2013 și ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil – apartamentul nr. ***** **********.

A menționat că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani nr. 2-4505/14 din 04 septembrie 2014 a fost respinsă cererea ca fiind tardivă, iar prin decizia Curții de Apel Chișinău a fost menținută încheierea enunțată.

A invocat că, la data de 25 ianuarie 2016, executorul judecătoresc a adresat un demers în adresa ÎM „Coliseum Palace” SRL, solicitând ca părțile pe contractul

de leasing financiar nr. 6975 din 08 octombrie 2012 să revină la poziția inițială, la care ultima l-a informat că, revenirea părților la poziția inițială este imposibilă din cauza că, apartamentul este predat în folosință locatarului în baza contractului în luna octombrie 2012, rata inițială fiind achitată, iar condițiile contractului nu prevăd posibilitatea revenirii la poziția inițială.

A notat că, prin încheierea din 07 iunie 2016, emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a fost anulată încheierea executorului judecătoresc George Boțan din 26 ianuarie 2015, prin care s-a dispus aplicarea sechestrului pe creanța Iuliei Dahina în baza contractului de leasing financiar din 08 octombrie 2012, ca fiind neîntemeiată.

A precizat că, debitorul Iulia Dahina nu dispunea de creanțe, care ar putea fi urmărite în conformitate cu prevederile art. 99 din Codul de executare și nici nu dispunea de bunuri care ar putea fi urmărite în scopul stingerii datoriei și la data de 27 iunie 2016, executorul judecătoresc a restituit documentul executoriu enunțat.

La data de 22 noiembrie 2022, reprezentantul Agenției Servicii Publice, Daniela Brîncoveanu a depus referință, în care a indicat că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra imobilului din mun.***** *****, nr. cadastral **********, este înregistrat după SRL „Coliseum Palace” în temeiul procesului-verbal de recepție finală nr. 704 din 15 septembrie 2010, totodată, este notat în capitolul III din Registrul bunurilor imobile contractul de leasing nr. 6975 din 08 octombrie 2012 pe numele Iulia Dahina.

A menționat că, asupra imobilului în cauză sunt aplicate interdicții și sechestre conform încheierilor executorilor judecătorești.

A susținut că, măsurile asigurătorii sunt aplicate conform prevederilor art. 34 Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, ceea ce face imposibil efectuarea cărorva schimbări în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil.

A relatat că, deținătorul Registrului bunurilor imobile se conduce în activitatea sa de prevederile Codului civil, ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 și ale Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul ARFC nr. 112/2005, la caz, în special de normele referitoare la ținerea registrului, operarea modificărilor în acesta, procedura și persoanele în drept de a solicita operarea de modificări, actele în prezența cărora acest fapt este posibil, etc.

A declarat că, potrivit pct. 19 și 20 din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile asupra lor, aprobată prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22 iunie 2005, cererea și actele pentru

înregistrarea drepturilor se depun ce către titularii de drept sau prin reprezentant la ghișeul registratorului din sistemul cadastral.

A afirmat că, potrivit art. 26 alin. (l) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi.

A notat că, prin decizia registratorului SCT Chișinău din 04 mai 2021, fiind invocate prevederile art. 31 alin. (1) lit. h) și alin. (2) și (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, a fost respinsă cererea de înregistrare a dreptului de proprietate după Victor Chelari asupra apartamentul nr. *****, *****.

A invocat că, la cererea din 04 mai 2021, reclamantul a anexat contractul de leasing financiar nr. 6975 din 08 octombrie 2012, contractul cesiunii de creanță nr.4637 din 21 iunie 2013, actul de transmitere - predare din 16 iunie 2013, declarația nr.4602 din 11 noiembrie 2019 și procura nr. 1168 din 06 martie 2020.

A mai invocat că, urmare a examinării cererii prealabile depuse de către Victor Chelari, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice a stabilit corectitudinea deciziei de respingere a cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. *****, cu nr. cadastral **********, situat pe ***** *****, emisă de către registratorul SCT Chișinău, Olesea Crudu la data de 04 mai 2021 și a motivației expuse și conform împuternicirilor stabilite de prevederile art. 12 alin. (7) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile, a decis menținerea deciziei de respingere a cererii din 04 mai 2021.

Solicită respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

La data de 07 decembrie 2022, Victor Chelari a depus cerere de concretizare a cerințelor, indicând în calitate de intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Liliana Zubcov, executorul judecătoresc George Boțan, executorul judecătoresc Olga Pascari, executorul judecătoresc Valentin Dușcov și executorul judecătoresc Natalia Gavrilan și solicitând admiterea acțiunii, recunoașterea dreptului său de proprietate asupra apartamentului nr. *****, cu suprafața de 55,3 m.p., amplasat în blocul 1, al complexului locativ **********, ridicarea sechestrelor aplicate de către executorii judecătorești după cum urmează: încheierea executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-511/13 din 22 august 2013, încheierea executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr. 152-235/14 din 12 septembrie 2014, încheierile executorului judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016 și încheierea executorului judecătoresc Natalia Gavrilan nr. 141-6784/2021 din 03 iunie 2022, radierea inscripției din rubrica notări Partea II numele Iulia Dahina din Registrul bunurilor imobile nr. cadastral ********** în legătură cu trecerea la alt titular Victor Chelari, care este unicul proprietar al apartamentului nr. ***** **********, în baza contractului de leasing financiar nr. FL 20/2012 din 08 decembrie 2012 și a actului de transmitere - primire a apartamentului și obligarea Agenției Servicii

Publice de a înregistra dreptul său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** **********, cu nr. cadastral **********.

La data de 11 februarie 2025, executorul judecătoresc Natalia Gavrilan a depus explicații, în care a menționat că, prin încheierile privind strămutarea documentelor executorii din 06 septembrie 2021, emise de executorul judecătoresc Olga Pascari, au fost preluate procedurile de executare intentate în temeiul următoarelor documente executorii: ordonanța judecătorească nr. 2p/o-3590/2013 din 07 august 2013, emisă de Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău, cu privire la încasarea de la Iulia Dahina în beneficiul Lilianei Zubcov a datoriei în sumă de 32675 de Euro și a cheltuielilor de judecată în sumă de 8 214,49 de lei, titlul executoriu nr. 2-542/2014 din 12 septembrie 2014, emis de Judecătoria Cahul, cu privire la încasarea de la Iulia Dahina în beneficiul Lilianei Zubcov a datoriei în sumă de 9 233 de Euro, 9 900 de dolari SUA și a cheltuielilor de judecată în sumă de 10 331,60 de lei și ordonanța judecătorească nr. 2p/o-129/2013 din 17 iulie 2013, emisă de Judecătoria Cahul, cu privire la încasarea de la Iulia Dahina în beneficiul Lilianei Zubcov a datoriei în sumă de 9 233 de Euro, 9 900 de dolari SUA și a taxei de stat în sumă de 4 003 lei.

A susținut că, prin acțiunea înaintată reclamantul a solicitat ridicarea sechestrelor aplicate prin încheierile executorului judecătoresc, cerințe care au făcut obiecții acțiunii în instanța de judecată au fost finalizate cu decizii irevocabile.

Prin urmare, ținând cont de prevederile art. 161 și 162 din Codul de executare, solicită respingerea cerinței cu privire la ridicarea sechestrelor aplicate în temeiul încheierii executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-511/13 din 22 august 2013, încheierii executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr. 152-235/14 din 12 septembrie 2014, încheierilor executorului judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016 și încheierii executorului judecătoresc Natalia Gavrilan nr. 141-6784/2021 din 03 iunie 2022 ca fiind tardivă.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Victor Chelari, avocatul Daniela Moraru a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei SRL „Coliseum Palace”, Tatiana Moțoc a recunoscut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Liliana Zubcov, avocatul Veronica Pascal nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia.

În ședința de judecată pârâta Iulia Dahina, reprezentantul intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice și intervenienții accesorii executorul judecătoresc George Boțan, executorul judecătoresc Olga Pascari, executorul

judecătoresc Valentin Dușcov și executorul judecătoresc Natalia Gavrilan nu s-au prezentat, fiind citați legal despre locul, data și ora ședinței de judecată.

Audiind reprezentanții părților și al intervenientului accesoriu, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră acțiunea întemeiată și care urmează a fi admisă parțial din următoarele motive.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

În conformitate cu 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, în conformitate cu 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. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Instanța de judecată reține că, obiectul prezentului litigiu reiese din circumstanțe ce au avut loc până în data de 01 martie 2019, astfel încât, aplicabile speței sunt dispozițiile legislației în vigoare la data desfășurării raportului juridic litigios și, anume, ale Codului civil în redacția de până la data de 01 martie 2019.

Conform art. 923 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), prin contractul de leasing, o parte (locator) se obligă, la cererea unei alte părți (locatar), să asigure posesiunea și folosința temporară a unui bun, cumpărat sau produs de locator, contra unei plăți periodice (rate de leasing).

În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 08 octombrie 2012, între SRL „Coliseum Palace”, în calitate de locator și Iulia Dahina, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de leasing financiar nr. FL 20/2012 (f. d. 14-22, vol. I).

Conform pct. 2.1 din contractul de leasing financiar, locatorul transmite locatarului în posesie și folosință temporară apartamentul, caracteristicile căruia

sunt specificate în pct. 2.1.1 al prezentului contract, în schimbul efectuării plăților periodice sub forma de rate de leasing.

Conform pct. 2.1.1 din contractul de leasing financiar, apartamentul nr. *****, care se transmite de către locator în folosința și posesia temporară locatarului, constituie proprietatea locatorului, este înregistrat la OCT Chișinău sub nr. cadastral **********, situat în *****, cu o odaie, având suprafața totală de 55,3 m.p., situat la etajul 3, în conformitate cu planul marcat în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Conform pct. 2.3 din contractul de leasing financiar, locatorul transmite, iar locatarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după executarea deplină a obligațiilor prevăzute de prezentul contract prin semnarea actului de achitare integrală și înregistrarea contractului de leasing și a actului de achitare integrală la OCT.

La data de 21 iunie 2013, între Iulia Dahina, în calitate de cedent, Victor Chelari, în calitate de cesionar și SRL „Coliseum Palace", în calitate de locatar, a fost încheiat contractul cesiunii de creanță (f. d. 23, 24, vol. I).

Conform pct. 1 din contractul cesiunii de creanță, cedentul a transmis cesionarului creanțele ce reies din contractul de leasing financiar nr. FL20/2012 din 08 octombrie 2012, prin care locatorul și-a asumat obligația să transmită cedentului în posesie și folosință temporară apartamentul, caracteristicile căruia sunt specificate în pct. 2.1. al contractului de leasing financiar, în schimbul efectuării plăților periodice sub forma de rate de leasing.

Conform pct. 2 din contractul cesiunii de creanță, cedentul este obligat să transmită în posesie și folosință temporară apartamentul cesionarului în conformitate cu planul marcat în Anexa nr. 1 la contractul de leasing financiar nr. FL20/2012 din 08 octombrie 2012, iar cesionarul s-a obligat să primească în posesie și folosință temporară apartamentul și să achite pentru aceasta ratele de leasing conform graficului de achitare anexat la contractul de leasing financiar.

Punctul 3 din contractul cesiuni de creanță, locatorul își exprimă acordul său pentru cesiunea dată și confirmă că, cedentul a achitat în termen ratele de leasing conform anexei nr. 2 la contractul de leasing financiar nr. FL20/2012din 08 octombrie 2012 în sumă de 44 811,73 de Euro, fapt confirmat prin actul de verificare semnat de cedent și locator la data semnării prezentului contract.

Conform pct. 4 din contractul cesiunii de creanță, din momentul semnării prezentului contract, cesionarul devine partea contractantă a contractului de leasing financiar nr. FL20/2012 din 08 octombrie 2012 în calitate de locatar și se substituie în toate drepturile și obligațiile cedentului conform prevederilor contractului de leasing financiar enunțat.

La materialele dosarului a fost anexată declarația SRL „Coliseum Palace", reprezentată prin administratorul Oleksandr Bodiagin, din 11 noiembrie 2019, prin

care acesta declară și confirmă achitarea integrală de către Victor Chelari a prețului conform contractului cesiunii de creanță din 21 iunie 2013 și, anume, a prețului apartamentului nr. ***** din *****, cu nr. cadastral **********, cu suprafața totală de 55,3 m. p. (f. d. 25, vol. I).

La data de 16 iunie 2020, SRL „Coliseum Palace" și Victor Chelari, reprezentat de către Daniela Morari, au semnat actul de primire-predare a apartamentului, conform căruia, în legătură cu achitarea deplină a ratelor de leasing în baza contractului de leasing financiar nr. FL20/2012 din 08 octombrie 2012 și a contractului cesiunii de creanță din 21 iunie 2013, locatorul predă, iar locatarul primește în proprietate obiectul imobil și, anume, apartamentului nr. ***** din mun.*****, cu nr. cadastral **********, cu suprafața totală de 55,3 m.p. (f. d. 26, vol. I).

Prin urmare, instanța de judecată conchide că, Victor Chelari, achitând integral prețul apartamentului nr. ***** **********, a obținut dreptul de proprietate asupra acestui imobil.

În contextul celor expuse, instanța de judecată consideră necesar de a recunoaște dreptul de proprietate al lui Victor Chelari asupra apartamentului nr. ***** **********, cu nr. cadastral **********.

Actele cauzei denotă faptul că, pe apartamentul nr. ***** **********, cu nr. cadastral ********** au fost aplicate sechestre în baza încheierii executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-511/13 din 22 august 2013, încheierii executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr.152-235/14 din 12 septembrie 2014, încheierilor executorului judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016 și încheierii executorului judecătoresc Natalia Gavrilan nr. 141-684/2021 din 03 iunie 2022.

Conform art. 164 alin. (1) din Codul de executare, dacă o altă persoană consideră că sechestrul a fost aplicat pe bunurile ce îi aparțin cu titlu de proprietate, ea poate intenta în procedură contencioasă o acțiune de ridicare a sechestrului.

Astfel, prin prisma prevederilor legale enunțate, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Instanța judecătorească soluționează cauzele civile în temeiul Constituției Republicii Moldova, al tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, al legilor constituționale, organice și ordinare, al hotărârilor Parlamentului, al actelor normative ale Președintelui Republicii Moldova, al ordonanțelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorități administrative centrale și ale autorităților administrației publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanța aplică uzanțele dacă nu contravin ordinii publice și bunelor moravuri.

Prin Legea nr. 30 din 18 mai 1994, Republica Moldova a ratificat Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale, asumând-și obligația pozitivă de a respecta drepturile și libertățile fundamentale ale omului consfințite de Convenție.

Conform art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenție, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În accepțiunea cu art. 127 alin. (1) și (2) din Constituția Republici Moldova, statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

Conform art. 13 alin. (1) din Codul civil, niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Conform art. 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

La caz, instanța de judecată reține că, părțile contractului de leasing financiar nr. FL20/2012 din 08 octombrie 2012 au convenit că, locatorul transmite, iar locatarul obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după executarea deplină a obligațiilor prevăzute de prezentul contract prin semnarea actului de achitare integrală și înregistrarea contractului de leasing și a actului de achitare integrală la OCT, în acest sens fiind întocmit actul de primire-predare a apartamentului din 16 iunie 2020.

Prin urmare, din actele cauzei reiese că, bunul imobil – apartamentul nr. *****, cu suprafața totală de 55,3 m.p., situat în *****, cu nr.cadastral **********, a fost predat reclamantului Victor Chelari, care nu este parte la nici o procedură de executare.

Prin urmare, instanța de judecată consideră necesar de a ridica sechestrele aplicate pe apartamentul nr. ***** **********, cu nr. cadastral ********** prin încheierea executorului judecătoresc George Boțan nr.065-511/13 din 22 august 2013, încheierea executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr. 152-235/14 din 12 septembrie 2014, încheierile executorului judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016 și încheierea executorului judecătoresc Natalia Gavrilan nr. 141-684/2021 din 03 iunie 2022, care îngrădesc dreptul reclamantului de a înregistra drepturile sale în privința bunului imobil enunțat în Registrul bunurilor imobile.

În sprijinul concluziei, instanța remarcă că, potrivit art. 46 din Constituția RM, dreptul la proprietate privată, precum şi creanțele asupra statului, sunt garantate.

La fel, dreptul de proprietate este garantat și prin prevederile art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, precum și prin prevederile legale interne. Or, conform art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenție, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condițiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

Cu referire la pretențiile reclamantului cu privire la radierea inscripției din rubrica notări Partea II numele Iulia Dahina din Registrul bunurilor imobile nr.cadastral ********** în legătură cu trecerea la alt titular Victor Chelari, care este unicul proprietar al apartamentului nr. ***** **********, în baza contractului de leasing financiar nr. FL 20/2012 din 08 decembrie 2012 și a actului de primire-predare a apartamentului și obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul său de proprietate asupra apartamentului nr. ***** **********, cu nr. cadastral **********, instanța de judecată conchide că, aceste pretenții sunt neîntemeiate și accentuează că, prezenta hotărâre constituie drept temei pentru efectuarea modificărilor corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, beneficiarul dreptului dispune de posibilitatea adresării către autoritatea corespunzătoare cu actuala hotărâre în vederea efectuării modificărilor și executării înscrierilor respective în Registrul bunurilor imobile în temeiul hotărârii judecătorești, și doar în cazul în care autoritatea va respinge solicitarea și va refuza executarea acestor acțiuni, ultimul beneficiază de dreptul adresării cu acțiune către pârâtul corespunzător în instanța competentă.

În concluzie, conform celor expuse supra, instanța de judecată reiterează soluția la caz de admitere parțială a acțiunii depuse de către Victor Chelari împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Coliseum Palace” și Iuliei Dahina, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Liliana Zubcov, executorul judecătoresc George Boțan, executorul judecătoresc Olga Pascari, executorul judecătoresc Valentin Dușcov și executorul judecătoresc Natalia Gavrilan cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, ridicarea sechestrelor de pe imobil și radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

hotărăște:

Se admite parțial acțiunea depusă de către Victor Chelari împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Coliseum Palace” și Iuliei Dahina, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Liliana Zubcov, executorul judecătoresc George Boțan, executorul judecătoresc Olga Pascari, executorul judecătoresc Valentin Dușcov și executorul judecătoresc Natalia Gavrilan cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului, ridicarea sechestrelor de pe imobil și radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile.

Se recunoaște dreptul de proprietate al lui Victor Chelari asupra apartamentului nr. ***** **********, cu numărul cadastral **********.

Se ridică sechestrele aplicate prin încheierea executorului judecătoresc George Boțan nr. 065-511/13 din 22 august 2013, încheierea executorului judecătoresc Valentin Dușcov nr. 152-235/14 din 12 septembrie 2014, încheierile executorului judecătoresc Olga Pascari nr. 080-59/14 din 19 aprilie 2016 și nr. 080-114/16 din 17 septembrie 2016 și încheierea executorului judecătoresc Natalia Gavrilan nr. 141-684/2021 din 03 iunie 2022 pe apartamentul nr. ***** **********, cu numărul cadastral **********.

Prezenta hotărâre servește drept temei de a efectua modificările corespunzătoare în registrul de publicitate - Registrul bunurilor imobile.

În rest acțiunea se respinge.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Tatiana Balan