Prima instanță Judecătoria Drochia, sediul Glodeni (Judecător Alina Țîhonschi)
Dosarul nr.2rc-49/2023

C U R T E A D E A P E L B Ă L Ţ I
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

16 octombrie 2023 mun.Bălţi
Instanţa compusă din:
Președintele completului Stela Procopciuc
Judecători Dumitru Corolevschi și Diana Stănilă

examinând, fără citarea părților, cererea de recurs declarată de GȚ „Perju Piotr” prin intermediul avocatului Sergiu Leontean împotriva încheierii judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 27 iunie 2023, prin care s-a admis cererea SRL „Excelent-Green-Agro” privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Excelent-Green-Agro” către GȚ „Perju Piotr”, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate, încuviințarea ASP Serviciul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate în registru,

C O N S T A T Ă :

Poziția instanței de fond:

La data 26 iunie 2023, SRL „Excelent-Green-Agro” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către GȚ „Perju Piotr”, cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate, încuviințarea ASP Serviciul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate în registru.

Reclamantul solicită:

- recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 10.02.2018 încheiat între GȚ „Perju Piotr” și SRL „Excelent-Green-Agro” a bunurilor imobile:

- terenul agricol cu suprafața totală de 1.5194 ha, bonitatea medie de 73.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 0,1012 ha bonitatea medie de 90.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 1.500,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5103 ha, bonitatea medie de 67.2 cu nr.cadastral ***** la prețul de 48.500,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5204 ha cu bonitatea medie de 73.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5106 ha cu bonitatea medie de 84.6 cu nr.cadastral *****la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5327 ha cu bonitatea medie de 80.3 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;

- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5191 ha cu bonitatea medie de 82.4 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- încăperea nelocativă cu suprafața de 509,9 m.p. cu nr.cadastral *****, ce constituie 1/2 cota parte din construcție agricolă cu suprafața la sol de 1076,5 m.p., nr.cadastral 712 8211.900.01, situată în extravilanul com.Grinăuți, r-l Rîșcani, la prețul de 150.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- construcție agricolă agroindustrială cu suprafața de 1035.4 m.p, cu nr.cadastral *****, amplasată în R.Moldova, s.Grinăuți r-l Rîșcani conform extrasului din registrul bunurilor imobile, eliberat de OST Rîșcani filiala ÎS„Cadastru" cu nr.7101/09/7813 din 06.08.2009 la prețul de 200 000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;

- recunoașterea dreptului de proprietate a SRL „Excelent-Green-Agro" asupra bunurilor imobile:

- terenul agricol cu suprafața totală de 1.5194 ha, bonitatea medie de 73.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 0,1012 ha bonitatea medie de 90.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 1.500,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5103 ha, bonitatea medie de 67.2 cu nr.cadastral ***** la prețul de 48.500,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5204 ha cu bonitatea medie de 73.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5106 ha cu bonitatea medie de 84.6 cu nr.cadastral *****la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5327 ha cu bonitatea medie de 80.3 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5191 ha cu bonitatea medie de 82.4 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- încăperea nelocativă cu suprafața de 509,9 m.p. cu nr.cadastral *****, ce constituie 1/2 cota parte din construcție agricolă cu suprafața la sol de 1076,5 m.p., nr.cadastral 712 8211.900.01, situată în extravilanul com.Grinăuți, r-l Rîșcani, la prețul de 150.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- construcție agricolă agroindustrială cu suprafața de 1035.4 m.p, cu nr.cadastral *****, amplasată în R.Moldova, s.Grinăuți r-l Rîșcani conform extrasului din registrul bunurilor imobile, eliberat de OST Rîșcani filiala ÎS„Cadastru" cu nr.7101/09/7813 din 06.08.2009 la prețul de 200 000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;

- obligarea IP "Agenția Servicii Publice" SCT Glodeni să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile:

- terenul agricol cu suprafața totală de 1.5194 ha, bonitatea medie de 73.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 0,1012 ha bonitatea medie de 90.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 1.500,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;

- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5103 ha, bonitatea medie de 67.2 cu nr.cadastral ***** la prețul de 48.500,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5204 ha cu bonitatea medie de 73.00 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5106 ha cu bonitatea medie de 84.6 cu nr.cadastral *****la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5327 ha cu bonitatea medie de 80.3 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- terenul agricol cu suprafața totală de 1,5191 ha cu bonitatea medie de 82.4 cu nr.cadastral ***** la prețul de 50.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- încăperea nelocativă cu suprafața de 509,9 m.p. cu nr.cadastral *****, ce constituie 1/2 cota parte din construcție agricolă cu suprafața la sol de 1076,5 m.p., nr.cadastral 712 8211.900.01, situată în extravilanul com.Grinăuți, r-l Rîșcani, la prețul de 150.000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;
- construcție agricolă agroindustrială cu suprafața de 1035.4 m.p, cu nr.cadastral *****, amplasată în R.Moldova, s.Grinăuți r-l Rîșcani conform extrasului din registrul bunurilor imobile, eliberat de OST Rîșcani filiala ÎS„Cadastru” cu nr.7101/09/7813 din 06.08.2009 la prețul de 200 000,00 lei, amplasat în s.Grinăuți, r-l Rîșcani;

- încasarea de la GȚ ”Perju Piotr” în beneficiul SRL ”Excelent-Green-Agro” cheltuielilor de judecată care vor fi suportate în acest proces.

Totodată, la înaintarea acțiunii, reclamantul a solicitat aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile, întru asigurarea executării acesteia.

Prin încheierea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 27.06.2023, s-a admis cererea SRL „Excelent-Green-Agro” cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii și s-a pus interdicția de înstrăinare a bunurilor imobile cu nr.cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; ***** și *****, amplasate în s.Grinăuți, r-l Rîșcani, înregistrate cu drept de proprietate după GȚ „Perju Piotr”.

Prin încheierea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 28.06.2023, s-a înlăturat omisiunea vădită în încheierea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 27.06.2023; s-a completat pct.15 din partea descriptivă și pct.2 din partea rezolutivă a încheierii Judecătoriei Drochia (sediul Glodeni) din 27 iunie 2023 după cuvintele „Se pune interdicția de înstrăinare a bunurilor imobile cu nr.cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****”, cu sintagma, „ce constituie 1/2 cota-parte din construcție agricolă cu nr.cadastral *****”. În rest, prevederile încheierii au rămas neschimbate.

Solicitarea recurentului:

La 10.07.2023 prin intermediul poștei electronice a instanței de fond (f.d.97), GȚ „Perju Piotr” prin intermediul avocatului Sergiu Leontean a declarat recurs împotriva încheierii nominalizate, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi soluții prin care să fie respinsă cerința de aplicare a măsurilor de asigurare a acțiunii.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de recurs, avocatului Sergiu Leontean în interesle recurentei GȚ „Perju Piotr” și-a exprimat dezacordul cu soluția instanței de fond, considerând-o neîntemeiată și pasibilă casării. Suplimentar a menționat că, prin aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile cu nr.cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; ***** şi *****, instanța de judecată a adus atingere şi cotei părți din bunurile imobile ale soției fondatorului gospodăriei țărănești. Mai mult, instanța de fond nici nu a încercat să verifice dacă bunurile imobile sunt în proprietate comună în devălmășie, la fel a menționat că la cererea de chemare în judecată reclamantul a anexat probe false, fapt despre care a sesizat prin plângere organele de drept.

La 26.09.2023, intimata SRL „Excelent-Green-Agro” a depus referință pe marginea recursului, solicitând respingerea acestuia ca neîntemeiat, cu menținerea soluției instanței de fond; totodată a reiterat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată. Suplimentar a menționat că, bunurile imobile aflate în litigiu, înregistrate cu drept de proprietate după GȚ „Perju Piotr” s-au aflat în gaj începând cu 2018 și până la data de 16.06.2023. Or, din probatoriul cauzei rezultă reaua-credință a GȚ „Perju Piotr” ce se manifestă prin refuzarea transmiterii dreptului de proprietate asupra bunurilor litigioase în urma prețului negociat cu SRL „Excelent-Green-Agro”, astfel consideră că există probabilitatea că recurenta ar putea înstrăina sau gaja bunurile imobile menționate, care sunt obiectul litigiului.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, verificând temeiurile recursului, studiindu-le în cumul cu materialele dosarului, Colegiul civil consideră necesar să respingă cererea de recurs din următoarele motive:

Instanța de recurs reiterează prevederile art.425 CPC, care statuează expres că, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Potrivit materialelor cauzei rezultă că, încheierea recurată a fost emisă la 27.06.2023 (f.d.59), în lipsa părților, și expediată în adresa GȚ „Perju Piotr” la data de 28.06.2023 (f.d.63), care a fost recepționată la 03.07.2023, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d.64), iar la 10.07.2023 avocatul Sergiu Leontean în interesele GȚ „Perju Piotr” a contestat-o cu recurs (f.d.97-100). Astfel, prin prisma art.425 CPC, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

În conformitate cu art.426 alin.3 Codul de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

Conform art.427 lit.(a) CPC, instanța de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să respingă recursul şi să mențină încheierea.

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la 26.06.2023, SRL „Excelent-Green-Agro” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către GȚ „Perju Piotr”, cu privire la

recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate, încuviințarea ASP Serviciul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate în registru (f.d.1).

Totodată este de menționat că, prin cererea de chemare în judecată reclamanta a solicitat aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile, întru asigurarea executării acesteia.

Prin încheierea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 27.06.2023, s-a admis cererea SRL „Excelent-Green-Agro" cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii și s-a pus interdicția de înstrăinare a bunurilor imobile cu nr.cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; ***** ce constituie 1/2 cota-parte din construcție agricolă cu nr.cadastral ***** și *****, amplasate în s.Grinăuți, r-l Rîșcani, înregistrate cu drept de proprietate după GȚ „Perju Piotr".

În conformitate cu prevederile art.174 alin.(1) CPC, la cererea participanților la proces, judecătorul sau instanța poate lua măsuri de asigurare a acțiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului până la etapa în care hotărârea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii ar face imposibilă executarea hotărârii judecătorești.

Potrivit art.175 alin.(1) lit.a), b), c) CPC, în vederea asigurării acțiunii, judecătorul sau instanța este în drept să pună sechestru pe bunurile sau pe sumele de bani ale pârâtului, inclusiv pe cele care se află la alte persoane; să interzică pârâtului săvârșirea unor anumite acte; să interzică altor persoane săvârșirea unor anumite acte în privința obiectului în litigiu, inclusiv transmiterea de bunuri către pârât sau îndeplinirea unor alte obligații față de el.

Conform art.177 alin. 1 CPC, în cererea de asigurare a acțiunii se indică motivele şi circumstanțele pentru care se solicită asigurarea acțiunii.

Astfel, raportat conținutul și solicitările din cererea de chemare în judecată la materialele cauzei, Colegiul civil conchide că, instanța de fond corect a dispus aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile cu nr.cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; ***** ce constituie 1/2 cota-parte din construcție agricolă cu nr.cadastral ***** și *****, amplasate în s.Grinăuți, r-l Rîșcani, înregistrate cu drept de proprietate după GȚ „Perju Piotr".

La rândul său Colegiul civil învederează că, importanța aplicării măsurilor de asigurare a acțiunii implică nu numai ca hotărârea judecătorească să fie pronunțată într-un termen rezonabil, ci şi că ea să poată face obiectul unei executări efective în avantajul părții câștigătoare. Or, în sensul art.6 CEDO, măsura de asigurare a acțiunii constituie o premisă a unui proces echitabil.

La rândul său, reclamantul, acționând în justiție, urmărește în mod firesc obținerea unei hotărâri favorabile şi valorificarea drepturilor recunoscute pe această cale. În intervalul dintre promovarea acțiunii şi executarea hotărârii pot surveni unele împrejurări obiective sau subiective – care să determine dispariția sau distrugerea bunului dobândit prin hotărâre.

Pentru a preîntâmpina asemenea situații nefavorabile pentru reclamantul de bună-credință, legiuitorul a pus la dispoziția acestuia mijloace de natură a indisponibiliza şi

conserva bunurile care formează obiectul litigiului. Prin asemenea mijloace se realizează ceea ce se numește asigurarea acțiunii civile. Se garantează în acest mod posibilitatea executării în viitor a hotărârii judecătorești, care va fi obținută de către reclamant.

La caz, după cum denotă conținutul acțiunii formulate de SRL „Excelent-Green-Agro", aceasta a cerut recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 10.02.2018 încheiat între GȚ „Perju Piotr" și SRL „Excelent-Green-Agro", în temeiul căruia au fost vândute-cumpărate bunurile imobile aflate în litigiu, mai mult, reclamanta a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra acestora. Deci, solicitarea aplicării măsurilor de asigurare a acțiunii este determinată de natura litigiului examinat, bunurile menționate constituind obiectul material al litigiului dintre părți.

Prin urmare, în cadrul litigiului actual legat de contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, SRL „Excelent-Green-Agro" își revendică dreptul său de proprietate asupra bunurilor care pot fi înstrăinate sau gajate, deci, evident că, conservarea situației bunurilor în litigiu are importanță pentru executarea unei eventuale hotărâri judiciare.

Așa dar, ținând cont de faptul că măsura de asigurare a acțiunii are un caracter provizoriu, impunând anumite limite exercițiului drepturilor pârâtului GȚ „Perju Piotr" asupra bunurilor ce îi aparțin, fiind reglementată în scopul evitării producerii unor pagube iremediabile drepturilor reclamantului (care pot fi provocate de tergiversarea procesului judiciar, eventualele acțiuni de înstrăinare a bunurilor, eventuala ipotecarea/gajarea acestora, și imposibilitatea punerii în executare a eventualului act judecătoresc de admitere a acțiunii) și având în vedere obiectul acțiunii, care este unul patrimonial, Colegiul civil conchide asupra temeiniciei soluției instanței de fond privind admiterea cererii formulate de SRL „Excelent-Green-Agro" cu privire la asigurarea acțiunii prin aplicarea interdicției de înstrăinare asupra bunurilor imobile în litigiu.

Sub acest aspect instanța de recurs constată existentă o prezumție legitimă dincolo de orice dubii rezonabile că neasigurarea acțiunii ar face imposibilă executarea unei eventuale hotărâri de admitere a pretențiilor reclamantei, or obiectul acțiunii, precum și potențialele acțiuni de înstrăinare a bunurilor, indiferent de motivul acțiunii, permit a concluziona iminența dispunerii acestor măsuri provizorii.

Colegiul civil va respinge alegațiile recurentului precum că prin aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor imobile aflate în litigiu s-a adus atingere și cotei părți din bunurile imobile a soției fondatorului gospodăriei țărănești, deoarece măsura de asigurare a acțiunii în cauză nu va reprezenta prin sine o restrângere a drepturilor pârâtului, întrucât aplicarea acesteia nu va perturba posesia bunurilor de către proprietar, la fel, măsura aplicată are un caracter temporar şi are ca scop apărarea drepturilor patrimoniale ale reclamantului.

În asemenea împrejurări, având în vedere faptul că nu au fost stabilite temeiuri de casare a încheierii contestate, Colegiul civil şi de contencios administrativ conchide asupra respingerii cererii de recurs ca fiind neîntemeiată, respectiv asupra menținerii încheierii judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 27 iunie 2023.

În conformitate cu art.427 lit.(a), art. 428 CPC, Colegiul civil

D E C I D E :

Cererea de recurs se respinge.

Se menține încheierea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 27 iunie 2023, prin care s-a admis cererea formulată de SRL „Excelent-Green-Agro” privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, în cadrul cauzei civile, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Excelent-Green-Agro” către GȚ „Perju Piotr”, privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate, încuviințarea ASP Serviciul Cadastru să înregistreze dreptul de proprietate în registru.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecător: Stela Procopciuc

Judecătorii: Dumitru Corolevschi

Diana Stănilă