Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Sîngerei (judecător Gh.Cugut)
Dosarul nr.2a-760/2025 (nr.2-25008256-03-2a-06062025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

14 octombrie 2025 mun. Bălţi

Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban
Judecătorii Svetlana Ghercavii, Mariana Sajin
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Instituția Publică ,,Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Sîngerei";

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ciobanu Dumitru, persoane interesate Banca Comercială ,,ProCreditbank" SA și IP ,,Cadastru Bunurilor Imobile SCT Sîngerei" privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj,

împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei din 18 martie 2025, -

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

La 23 ianuarie 2025, reclamantul Dumitru Ciobanu a depus în instanța de judecată cerere privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj, persoane interesate BC „ProCreditBank" SA și IP „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*****, 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, ÎCS „Micro Entreprise Credit (MEC) Moldova" SA din mun. Bălți, 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 ÎCS „Micro Entreprise Credit (MEC) Moldova" SA în anul 2004 şi-a modificat denumirea în ÎCS „ProCredit" SA 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, ÎCS „ProCredit" SA 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 ÎCS „ProCredit" SA, 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 constatare 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" SA al ÎCS „ProCredit" SA instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcție accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în ***** 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 *****.

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei din 18 martie 2025 acțiunea civilă a fost admisă.

S-a constatat faptul stingerii dreptului de gaj al „(MEC) Moldova” SA al ÎCS „ProCredit” SA instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcția accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în ***** ce aparțin cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

S-a dispus 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 Condorachi olga, din registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil terenul cu destinație specială și construcția accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în ***** ce aparțin cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

S-a menționat că hotărârea servește temei pentru IP Cadastrul Bunurilor Imobile de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile.

Solicitarea apelantului:

La 19 martie 2025 IP „Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Sîngerei (reprezentat de Rotari Mircea) a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei din 18 martie 2025, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Potrivit art. 362 alin. (1) Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Instanța de apel constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat 18 martie 2024, iar apelul a fost declarat la 19 martie 2025, prin urmare apelul este declarat în termen.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel apelantul a invocat că, intimatul (reclamant), s-a adresat cu cerere în instanţa de judecată, IP „CBI” SCT Sîngerei - persoană interesata, privind constatarea stingerii gajului.

Intimatul/reclamant a prezentat instanței de judecata contractul de ipoteca din 26.12.2002, care cert indică cazurile de stingere a gajului. Decizia IP „ASP” din 12.01.2023 la fel indică planul de repartizare a activelor și bilanţul de lichidare aprobat de proprietar. Prin urmare, organul responsabil de examinarea și lichidarea

persoanei juridice, stingerea dreptului de gaj al ÎCS „ProCredit” nu a fost IP „CBI”.

În baza celor expuse reiterează că, cadastru este un sistem informaţional de stat ce conţine înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor şi despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile si cadastre specializate, art. 2 și art. 1 din Legea cadastrului bunurilor imobile care reglementează şi stabileşte modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoaşterea publică a dreptului de proprietate şi a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susţinerea sistemului de impozitare şi a pieţei imobiliare.

Potrivit art. 280 alin. (3) CPC, dacă, la depunerea cererii sau la examinarea cauzei în procedură specială, se constată un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti, instanţa restituie cererea sau o scoate de pe rol printr-o încheiere şi explică petiţionarului şi persoanelor interesate dreptul lor de a soluţiona litigiul în procedură de acţiune civilă la instanţa competentă. Totodată, potrivit art. 267 lit. (1) CPC, instanţa judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care, la examinarea cauzei în procedură specială se constată un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti. Instanta de fond nu s-a expus asupra cererii depusă de apelant.

Potrivit materialelor din dosar, bunurile din speţă, au fost gajate conform contractului de ipoteca care a prevăzut drepturi si obligaţii contractuale, la care IP „CBI” nu a fost parte, prin urmare nu este în drept sa stabilească sau să accepte stingerea unui drept pretins de un terț.

În asemenea circumstanţe, reieşind din faptul că, persoane terțe pot avea creanţă faţă de intimat, se constată existenţa unui litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

Or, „tăinuriea” cercului persoanelor supra nu plasează această acţiune în categoria celei speciale, aceasta fiind una contencioasă. Pentru motivele invocate supra, instanţă urma sa dispună scoaterea de pe rol a cererii intimatului (reclamantului) pe motiv că s-a constatat un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

Cu referire la cele menționate invocă că, în conformitate art. 675 alin. (6) Cod civil, cererea de radiere a gajului înregistrat sau a ipotecii se depune la registrul corespunzător de către creditorul gajist sau de către orice persoană interesată, cu

acordul scris al creditorului gajist. Cazurile în care nu este nevoie de acordul creditorului gajist pentru radierea gajului sânt stabilite de legislaţie, în virtutea art. 44 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile, ipoteca se radiază în baza cererii creditorului ipotecar, a cererii oricărei persoane interesate, cu acordul scris al creditorului ipotecar, a hotărârii irevocabile a instanţei de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege.

Pe cale de consecinţă, alegaţiile reclamantului/petiționarului cu privire la radierea persoanei juridica din registrul de stat al persoanelor juridice nu poate servi temei legal de radierea ipotecii, specifică că, la materialele cauzei nu se denotă careva acte, documente, probe, care să confirme achitarea sumei împrumutului de către debitorul ipotecar, care a constituit obiect al contractului de gaj încheiat între reclamant şi ÎCS „ProCredit" SA în calitate de creditor ipotecar. Prin urmare, menţionează că, drepturile reale se vor pierde sau stinge numai dacă radierea lor s-a înscris în Registrul bunurilor imobile, cu consimţământul titularului, care în cazul dat este creditorul ipotecar în baza contractului de gaj.

Invocă că, potrivit art. 990 Cod civil obligaţia se stinge prin lichidarea persoanei juridice, cu excepţia cazurilor in care obligaţia sau creanţa persoanei jurudce lichidate se transmite prin lege unor persane. Potrivit art. 234 Cod civil activele persoanei juridice cu scop lucrativ dizolvate care au rămas după satisfacerea pretenţiilor creditorilor sînt transmise de lichidator membrilor proporţional participaţiunii lor la capitalul social.

Instanţele de judecată au sarcina, în baza rolului activ, să verifice și să stabilească cercul persoanelor interesate care urmează a fi antrenate în proces, drepturile cărora ar putea fi lezate printr-o eventuală hotărâre de judecată de constatare a faptului cu valoare juridică.

Reiterează prevederile art. 280 alin. (1) CPC, care prevede că în procedură specială, cauzele se examinează de instanţele judecătoreşti după regulile de examinare a acţiunilor civile, cu excepţiile şi completările stabilite în prezentul cod la cap. XXIIIXXXIV şi în alte legi.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 280 alin. (3) CPC, dacă, la depunerea cererii sau la examinarea cauzei în procedură specială, se constată un litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti, instanţa restituie cererea sau o scoate de pe rol printr-o încheiere şi explică petiţionarului şi

persoanelor interesate dreptul lor de a soluţiona litigiul în procedură de acţiune civilă la instanţa competentă.

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate, a materialelor din dosar, considerăm că apelul urmează a fi admis iar hotărârea casată integral cu emiterea unei noi hotărâri.

La 24 iulie 2025 intimatul Ciobanu Dumitru a depus referință la cererea de apel prin care a solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii instanței de fond.

A invocat că, obligația de rambursare a împrumutului a fost îndeplinită integral, iar dreptul de gaj nu mai este valabil, astfel a solicitat instanței să constatate stingerea acestuia și radierea gajului din Registrul bunurilor imobile.

Menționează că, și-a îndeplinit toate obligațiile față de „MEC Moldova" SA prin rambursarea integrală a împrumutului garantat de gaj, conform prevederilor contractului de ipotecă din 26.12.2002. Aceasta a fost confirmată și de înregistrările oficiale din Registrul bunurilor imobile, care indică faptul că gajul a fost constituit pentru garantarea rambursării împrumutului. Având în vedere că, obligația a fost achitată, nu există un temei juridic pentru menținerea gajului.

Consideră că, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile" nu a adus dovezi juridice relevante pentru a justifica menținerea gajului asupra bunului imobil, având în vedere că obligațiile gajistului au fost îndeplinite. Mai mult, susține că a urmat toate procedurile legale pentru a obține radierea gajului, astfel a solicitat acest lucru prin intermediul instanței de judecată.

Intimatul invocă că, menținerea gajului în registrul bunurilor imobile, deși obligațiile față de creditorul inițial au fost achitate, creează o incertitudine juridică asupra statutului bunului imobil și a drepturilor de proprietate ale reclamantului. Radierea gajului este o măsură necesară pentru corectitudinea registrelor și pentru protejarea dreptului de proprietate al reclamantului asupra terenului și construcțiilor sale.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința de judecată în instanța de apel apelantul Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Sîngerei", intimatul Ciobanu Dumitru, persoana interesată BC „ProCreditBank" SA, nu s-au prezentat, citarea legală a fost respectată prin intermediul poștei electronice.

Prin cererea parvenită la 07.10.2025, intimatul Ciobanu Dumitru a solicitat examinarea cererii de apel în lipsa sa, solicitând respingerea apelului cu menținerea hotărârii contestate.

Astfel, în temeiul art. 379 alin. (2) coroborat cu art. 102 alin. (4^1), 105 alin. (1^1) CPC, instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților la proces.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

În conformitate cu art. 373 aliniatele (1), (2), (3), (5) CPC, (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform dispozițiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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.

În temeiul art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 Cod de procedură civilă, iar în conformitate cu 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.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea 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.

În această ordine de idei, instanța de apel constată că, prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

Probatoriul cauzei denotă faptul că, 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 ***** 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 *****, care garanta executarea obligației lui Dumitru Ciobanu față de MEC „Moldova” SA de rambursare a împrumutului.

Prin decizia Registratorului de Stat a Camerei 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 ÎCS „Micro Enterprice Credit (MEC) din Moldova” SA în ÎCS „ProCredit” SA.

Iar la 11 iulie 2013, prin decizia Registratorului a Camerei Înregistrării de Stat Oficiul Teritorial Chișinău, ***** în dosar nr.1002600011557, s-a admis cererea administratorului din 09 iulie 2013 și a fost radiată din Registrul persoanelor juridice ÎCS „ProCredit” SA, IDNO 1002600011557 din 16.12.1999, în legătură cu Decizia fondatorilor.

La 23 ianuarie 2025, Dumitru Ciobanu, s-a adresat în instanță cu cerere privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj și radierea acestuia din Registrul bunurilor imobile, instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcție accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în ***** ce aparține cu drept de proprietate reclamantului, de către ÎCS „Micro Enterprice Credit (MEC) din Moldova” SA 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.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia admiterii acțiunii civile

S-a constatat faptul stingerii dreptului de gaj al „(MEC) Moldova” SA al ÎCS „ProCredit” SA instituit asupra bunului imobil, terenul cu destinație specială și construcția accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** ce aparțin cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

S-a dispus 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 Condorachi olga, din registrul bunurilor imobile, asupra bunului imobil terenul cu destinație specială și construcția accesorie, cu numărul cadastral *****, amplasate în r-nul ***** ce aparțin cu drept de proprietate lui Ciobanu Dumitru.

S-a menționat că hotărârea servește temei pentru IP Cadastrul Bunurilor Imobile de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a concluzionat 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 Enterprice Credit (MEC) din Moldova” SA, ulterior în 2004 modificându-și denumirea în ÎCS „ProCredit” SA, 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.

La 19 martie 2025 IP „Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Sîngerei (reprezentat Rotari Mircea) a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei din 18 martie 2025, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, Colegiul civil și de contencios administrativ constată că, soluția dată de către instanța de fond este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.

Cu referire la argumentul apelantului precum că, prezenta cererea de chemare în judecată urma a fi scoasă de pe rol în temeiul art. 267 lit. (l) CPC, se vor reține prevederile art. 37/1 alin. (1) CPC, 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.

Deoarece, 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 corect a examinat pretenţiile în instanţa de drept comun.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) CPC, 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.

Articolul 7 alin. (1) Cod civil, prevede că, 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.

Având în vedere că raporturile juridice între părțile litigante au apărut până la data intrării în vigoare a modificărilor Codului civil din 01.03.2019, având la bază

contractul de ipotecă din 26.12.2002, precum și radierea persoanei juridice ÎCS „Micro Enterprice Credit (MEC) Moldova” SA, ulterior modificată denumirea în ÎCS „ProCredit” SA din data de 11.07.2013, Colegiul reține că pretențiile înaintate de Ciobanu Dumitru sunt guvernate de Codul civil în redacția de până la 01 martie 2019.

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

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

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.

Astfel, fiind un drept accesoriu unei obligaţii, dreptul de gaj se stinge odată cu stingerea acesteia după principiul *accesorium sequitur principale* şi nu subzistă decît în cazuri excepţionale.

După cum s-a constatat, Dumitru Ciobanu a invocat 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).

Pe când creditorul gajist ÎCS „Micro Enterprice Credit (MEC) Moldova" SA ulterior încheierii contractului în 2004 și-a modificat denumirea în ÎCS „ProCredit" SA (f.d.11), și nu 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 *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Dumitru Ciobanu.

Potrivit deciziei privind radierea persoanei juridice din registrul de stat al persoanelor juridice din 11 iulie 2013 dosar nr. 1002600011557, Camera Înregistrării de Stat a decis de a admite cererea privind radierea persoanei juridice și a radiat din registrul de Stat al persoanelor juridice ÎCS „ProCredit" SA, în legătură cu decizia fondatorilor.(f.d.12)

În acest sens reiese că aceasta nu are succesori în drepturi pentru ca reclamantul/intimatul să ceară în condițiile legii, anularea grevării în Registrul bunurilor imobile.

Reieșind din probele anexate la materialele cauzei Colegiul civil reține că, BC „ProCreditBank" SA este o entitate juridică diferită de cât compania lichidată ÎCS „ProCredit" SA, nu este succesor legal al acesteia și nu poate emite avize de radiere din numele companiei lichidate.

Mai mult, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral ***** a fost grevat în temeiul contractului de gaj nr. 3957 din 26.12.2002 (13411) pe un termen de 26.12.2002 – 26.06.2004. (f.d.15)

Potrivit certificatului eliberat de BC „ProCreditBank" SA, ultimul confirmă că la 25.02.2025 Dumitru Ciobanu nu are nici o obligație financiară față de bancă (f.d.31)

Colegiul civil reține faptul că, dreptul de gaj a persoanei juridice lichidate ÎCS „ProCredit" SA care nu are succesor, a fost stins și nu există persoana care ar avea dreptul de a se adresa către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în vederea stingerii dreptului de gaj.

La caz, sunt relevante prevederile 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 redacţia 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. (1/1) 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.

Articolul 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" SA), prevede 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.

Potrivit 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.

La caz, ÎCS „ProCredit" SA 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.

Potrivit contractului de ipotecă nr. B111/B293 (A) din 26.12.2002 la pct. 15 este stipulat că, contractul își va păstra forța juridică până la onorarea integrală a angajamentelor conform contractului de împrumut.

După cum s-a constatat mai sus debitorul Dumitru Ciobanu și-a onorat obligațiile asumate, pe când creditorul nu a ridicat gajul instituit prin contractul de ipotecă.

Astfel, lipsa unui succesor legal pentru ÎCS „ProCredit" SA face ca drepturile acestuia să fie inoperante, ceea ce implică faptul că reclamantul/intimatul 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.

Prin urmare, Colegiul civil consideră întemeiată soluția instanței de fond privind temeinicia cererii de chemare în judecată înaintată de Dumitru Ciobanu.

În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate de apelant în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanța de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept procedural şi susținute de normele de drept material.

În circumstanțele de fapt și de drept constatate și descrise, și deoarece hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea corectă a probelor administrate în conformitate cu cerințele art. 130 Cod de procedură civilă, iar motivele invocate de apelant în cererea de apel se reduc, în marea sa majoritate, la critici formale, lipsite de suport probant și în lipsa unei justificări legale, Colegiul consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe pronunțată în cauză.

Conducându-se de prevederile art.385 lit. a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

D e c i d e :

Respinge apelul declarat de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile SCT Sîngerei".

Menține hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Sîngerei din 18 martie 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ciobanu Dumitru, persoane interesate Banca Comercială ,,ProCreditbank" SA și IP ,,Cadastru Bunurilor Imobile SCT Sîngerei" privind constatarea faptului stingerii dreptului de gaj.

Decizia este definitivă, fiind cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin