

prima instanță L. Gavriliuc  
instanța de apel E. Ababei  
N. Chircu  
V. Harmaniuc

dosarul nr. 2ra-1430/13

## DECIZIE

31 iulie 2013

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul Iuliana Oprea  
Judecătorii Ion Vîlcov, Iurie Șumcov  
Andrei Harghel, Ion Corolevschi

examinând recursul declarat de către Nelea Nastas reprezentată de către Sergiu Gori, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Economie și Împrumut „Cașunca” împotriva Alionei Meleca, Andrei Vasilcov și intervenienților accesorii Iurie Nastas, Nelea Nastas, Marian Nastas, Lidia Meleca și Leonid Meleca cu privire la transmiterea forțată a bunului ipotecat și evacuarea fără acordarea altui spațiu locativ, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 20 decembrie 2012, prin care apelul declarat de către Nelea Nastas a fost respins și menținută hotărârea Judecătoriei Florești din 23 februarie 2012, prin care acțiunea a fost admisă,

### c o n s t a t ă:

La 04 februarie 2011, Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Alionei Meleca, Andrei Vasilcov și intervenienților accesorii Iurie Nastas, Nelea Nastas, Marian Nastas, Lidia Meleca și Leonid Meleca cu privire la transmiterea forțată a bunului ipotecat și evacuarea fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii reclamantul Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” a indicat că la 12 februarie 2008, a încheiat cu debitorul gajist Aliona Meleca contractul de împrumut nr. 859, prin care ultimei i s-a acordat un împrumut în sumă totală de 60000 lei, cu termenul de rambursare pînă la 20 ianuarie 2011.

În aceeași zi, Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca”, în temeiul contractului de împrumut nr. 858, i-a acordat un împrumut în sumă de 60000 lei unui alt debitor Andrei Vasilcov, cu același termen de rambursare.

Menționează că la scadență, debitorul și debitorul gajist nu și-au onorat obligațiunile de rambursare a împrumuturilor și a plăților aferente acestora, legate de dobânda de împrumut, penalitatea la împrumut și penalitatea la dobânda de împrumut.

Susține că în legătură cu acest fapt, a fost inițiată procedura de transmitere benevolă a obiectului gajului în temeiul art. 487 și 488 din Codul civil, notificarea pe care însăși debitorul gajist și debitorul au semnat-o la 29 ianuarie 2010, pentru sumele restante încă din situația din 21 septembrie 2009, în care s-a indicat că s-a

constatat imposibilitatea ultimilor de a-și onora obligațiunile contractuale asumate, fapt pentru care a apărut necesitatea de a exercita dreptul de gaj înainte de expirarea termenului contractului.

La fel, li s-a adus la cunoștință faptul ca să remită benevol bunul gajat cu eliberarea spațiului gajat ocupat de către toți membrii familiei în vederea exercitării dreptului de vânzare a acestui imobil de către creditorul gajist Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca”.

Dat fiind faptul că după respectarea procedurii indicate, nici debitorul și nici debitorul gajist nu au întreprins nici o acțiune în vederea achitării împrumutului acordat și nici în vederea transmiterii benevole a bunului gajat, Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” a depus o cerere în judecată, prin care conform ordonanței Judecătoriei Florești din 10 mai 2010 a fost admisă, dar ca rezultat al obiecțiilor depuse de debitorul gajist Aliona Meleca, prin încheierea Judecătoriei Florești din 07 iunie 2010 obiecțiile au fost admise, fapt pentru ce a apărut necesitatea depunerii acțiunii în procedură generală cu comasarea materialelor examinate în procedura de ordonanță din 10 mai 2010.

Prin urmare, solicită depozitarea Alionei Meleca de bunul gajat și, anume, de apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești, cu transmiterea acestuia în temeiul contractului de gaj imobiliar nr. 1432 din 12 februarie 2008 Asociației de Economii și Împrumut „Cașunca” pentru exercitarea dreptului de gaj, în vederea înstrăinării acestui bun de către însăși asociație și evacuarea Alionei Meleca și a lui Andrei Vasilcov din apartamentul nominalizat, inclusiv a lui Iurie Nastas, Nelei Nastas, Lidiei Meleca, Leonid Meleca și încasarea cheltuielilor de judecată legate de achitarea taxei de stat în sumă de 2762,82 lei.

Prin hotărârea judecătoriei Florești din 23 februarie 2012 acțiunea a fost admisă. A fost depozitat debitorul gajist Aliona Meleca de imobilul constituit din apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești, înregistrat la OCT Soroca, care aparține debitorului gajist în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 14089, cu transmiterea acestuia în temeiul contractului de gaj imobiliar nr. 1432 din 12 februarie 2008 în adresa Asociației de Economii și Împrumut „Cașunca” pentru exercitarea dreptului de gaj, în vederea înstrăinării acestui bun de către însuși Asociație și evacuarea persoanelor în cauză din apartamentul nominalizat, inclusiv și a intervenienților accesorii. A fost încasat de la Aliona Meleca în beneficiul Asociației de Economii și Împrumut „Cașunca” cheltuielile de judecată în sumă de 2762,82 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 20 decembrie 2012 a fost respins apelul declarat de către Nelea (Meleca) Nastas și menținută hotărârea primei instanțe.

La 08 februarie 2013, Nelea Nastas reprezentată de către Sergiu Gori a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârea primei instanțe și trimiterea pricinii spre rejudecare în prima instanță.

Recurenta Nelea Nastas reprezentată de către Sergiu Gori, în motivarea recursului, a indicat că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt neîntemeiate, deoarece la soluționarea cauzei s-au produs erori procedurale grave, care au condiționat neelucidarea circumstanțelor importante pentru soluționarea cazului.

Susține că la Judecătoria Florești se examinează pricina civilă la cererea de chemare în judecată cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 18 decembrie 2007, a ordinului de repartitie seria A005 nr. 100, precum și a hotărârii Comisiei de privatizare a fondului de locuințe, la obținerea cărora Aliona Meleca a tănuuit existența celorlalți membri cu dreptul la privatizare, falsificând documente și obținând actul de proprietate pe numele său.

Menționează că prin dispoziția Primarului or. Florești nr. 322 din 28 decembrie 2005 a fost dispusă eliberarea ordinului de repartitie Alionei Meleca pentru spațiul locativ, apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești. La aceeași dată a fost eliberat și ordinul de repartitie seria A005 nr. 100. Prin hotărârea Comisiei de privatizare a fondului de locuințe a or. Florești nr. 41 din 11 decembrie 2007 s-a hotărât transmiterea în proprietate privată a locuinței din str. M. Viteazul, 50, ap. 10 Alionei Meleca și lui Maxim Chiriac, fiul acesteia. Astfel, la 11 decembrie 2007, prin contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a fost privatizat apartamentul pe numele Alionei Meleca. Contractul a fost înregistrat la OCT Florești, iar la 12 februarie 2008, Aliona Meleca și Vitalii Chiriac au încheiat cu Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” contractul de împrumut și au pus în gaj apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești.

Prin referința depusă din 30 aprilie 2013 Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” a solicitat respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei redactate.

Prin scrisoarea din 10 ianuarie 2013, Curtea de Apel Bălți a expediat părților copia deciziei din 20 decembrie 2012, iar Nelea Nastas reprezentată de către Sergiu Gori la 08 februarie 2013, adică în termenul prevăzut de lege, a depus cererea de recurs.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 02 mai 2013 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus în termen, neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârea primei instanțe din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” a solicitat depozitarea Alionei Meleca de bunul gajat și, anume, de apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești, cu transmiterea acestuia în temeiul contractului de gaj imobiliar nr. 1432 din 12 februarie 2008 Asociației de Economii și Împrumut „Cașunca” pentru exercitarea dreptului de gaj, în vederea înstrăinării acestui bun de către însăși asociație și evacuarea Alionei

Meleca și a lui Andrei Vasilcov din apartamentul nominalizat, inclusiv a lui Iurie Nastas, Nelei Nastas, Lidiei Meleca și a lui Leonid Meleca.

Instanțele judecătorești, fiind investite cu judecarea pricinii în cauză, justificat au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii.

Din materialele dosarului rezultă că la 12 februarie 2008, între Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” și Aliona Meleca a fost încheiat contractul de împrumut nr. 859, prin care ultima a primit de la Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” un împrumut în sumă de 60000 lei, cu termenul final de rambursare până la 20 ianuarie 2011.

De asemenea, în aceeași zi, între Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” și Andrei Vasilcov a fost încheiat contractul de împrumut nr. 858, prin care ultimul a primit de la Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” un împrumut în sumă de 60000 lei, cu termenul final de rambursare până la 20 ianuarie 2011.

În scopul asigurării achitării integrale și în timp util a împrumuturilor, a dobânzilor și a altor plăți, Aliona Meleca a pus în gaj apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești, care îi aparține cu drept de proprietate privată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 18 decembrie 2007, încheind contractul de gaj imobiliar (ipotecă) nr. 1432 din 12 februarie 2008.

Din materialele dosarului rezultă că pînă în prezent, Aliona Meleca și Andrei Vasilcov nu și-au onorat obligațiile contractuale față de Asociația de Economii și Împrumut „Cașunca” privind rambursarea împrumuturilor primite și a plăților aferente acestora legate de dobânda la împrumut, penalitatea la împrumut și penalitatea la dobânda de împrumut.

Conform art. 572 alin. (2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă. Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode: vânzarea bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar; vânzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanței de judecată; achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar și luarea în posesie a bunului imobil ipotecat de către creditorul ipotecar în vederea administrării.

Aceleași prevederi sunt stipulate și în art. 487 din Codul civil.

Conform art. 483 alin. (2) lit. f) din Codul civil, creditorul gajist este în drept să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj, iar în cazul neexecutării creanței sale, să pună sub urmărire obiectul gajului dacă debitorul gajist a încălcat termenul de efectuare a plăților scadente.

Conform art. 490 din Codul civil, bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vândut, în condițiile legii. Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită. Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înaintea expirării termenului indicat în preaviz,

debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziția acestuia la momentul convenit. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Din materialele dosarului rezultă că la 29 ianuarie 2010, Aliona Meleca și Andrei Vasilcov a primit de la Asociația de Economii și Împrumut notificarea nr. 09 din 28 ianuarie 2010 despre intenția acesteia de a executa dreptul la ipotecă, care a rămas fără răspuns.

În asemenea circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești corect au concluzionat că Aliona Meleca și Andrei Vasilcov nu și-au onorat obligațiile prevăzute în contractele de împrumut nr. 858 și 859 din 12 februarie 2008 și în contractul de gaj imobiliar (ipotecă) nr. 1432 din 12 februarie 2008 și, prin urmare, temeinic și legal au admis acțiunea, cu depozitarea Alionei Meleca de apartamentul nr. 10 din str. M. Viteazul, 50, or. Florești, care-i aparține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 14089 din 18 decembrie 2007, transmiterea acestuia în temeiul contractului de gaj imobiliar nr. 1432 din 12 februarie 2008 în adresa Asociației de Economii și Împrumut „Cașunca” pentru exercitarea dreptului de gaj, în vederea înstrăinării acestui bun de către însuși Asociație și evacuarea Alionei Meleca și a lui Andrei Vasilcov din apartamentul nominalizat, inclusiv și a lui Iurie Nastas, Nelei Nastas, Lidiei Meleca, a lui Marian Nastas și a lui Leonid Meleca.

Argumentul invocat de către recurenta Nelea Nastas reprezentată de către Sergiu Gori precum că la Judecătoria Florești se examinează pricina civilă la cererea de chemare în judecată cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată din 18 decembrie 2007, a ordinului de repartiție seria A005 nr. 100, precum și a hotărârii Comisiei de privatizare a fondului de locuințe nu poate constitui temei pentru admiterea recursului, deoarece pe cazul dat încă nu este o hotărâre judecătorească definitivă.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurentă sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

#### d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Nelea Nastas reprezentată de către Sergiu Gori.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 20 decembrie 2012 și hotărârea Judecătoriei Florești din 23 februarie 2012 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Asociației de Economie și Împrumut „Cașunca” împotriva Alionei

Meleca, Andrei Vasilcov și intervenienților accesorii Iurie Nastas, Nelea Nastas, Marian Nastas, Lidia Meleca și Leonid Meleca cu privire la transmiterea forțată a bunului ipotecat și evacuarea fără acordarea altui spațiu locativ.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,  
judecătorul  
Judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Vîlcov

Iurie Șumcov

Andrei Harghel

Ion Corolevschi