

Î N C H E I E R E

11 martie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curtii Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Ozarciuc Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ozarciuc Igor împotriva lui Plotnicov Andrei și Petrenco Olga cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă,

împotriva deciziei din 25 septembrie 2019 a Curtii de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Ozarciuc Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr și s-a menținut hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central,

c o n s t a t ă :

La 04 ianuarie 2017, Ozarciuc Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Plotnicov Andrei și Petrenco Olga solicitând transmiterea de la pârâta Olga Petrenco în posesia reclamantului a bunului imobil – terenul cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața totală de 0,067 ha, amplasat în XXXXX, destinat pentru deservirea și exploatarea construcției locative individuale cu suprafața totală de 130 m², cu numărul cadastral XXXXX, amplasată în XXXXX; încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 07 iulie 2011 a încheiat cu Andrei Plotnicov contractul de împrumut nr. XXXXX, autentificat notarial prin care Ozarciuc Igor ca împrumutător, i-a transmis ultimului ca împrumutat suma de 124 000 euro, termenul de rambursare fiind stabilit 07 iunie 2012.

A menționat că, în scopul garantării rambursării sumei împrumutului, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. XXXXX, autentificat de același notar și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 07 iulie 2011 cu nr. XXXXX prin care Olga Petrenco a instituit în favoarea lui Igor Ozarciuc ipotecă asupra bunului imobil – construcție locativă individuală cu suprafața totală de 130 m², cu numărul cadastral XXXXX, amplasată în XXXXX, prețul căruia a fost stabilit de 100 000 EURO.

Astfel, ținând cont de neexecutarea în termenul stabilit a obligației contractuale de rambursare a sumei împrumutului, a fost depusă acțiune civilă cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă, iar prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 februarie 2016 a fost admisă acțiunea lui Igor Ozarciuc împotriva lui Andrei Plotnicov și Olga Petrenco, fiind dispusă transmiterea silită în posesia lui Igor

Ozarcuic de la Olga Petrenco a construcției nelocative individuale cu suprafața de 130 m², cu numărul cadastral XXXXX, amplasată pe terenul pentru construcții cu suprafața de 0,013 ha, situat în XXXXX.

A precizat că, în rezultatul executării actului judecătoresc enunțat, suma împrumutului acordat debitorului Andrei Plotnicov, a fost stinsă parțial adică în sumă de 1 969 114 lei, echivalentul sumei de 89 901, 06 euro, respectiv datoria restantă față de Igor Ozarcuic constituie suma de 34 098, 94 euro.

După executarea hotărârii menționate, reclamantului Igor Ozarcuic i-a fost adus la cunoștință contractul de vânzare-cumpărare a terenului din 23 iulie 2015, obiectul căruia a constituit transmiterea în proprietate privată a debitorului gajist Olga Petrenco a terenului cu suprafața de 670 m² din str. XXXXX, destinat pentru deservirea și exploatarea casei de locuit particulare și a construcțiilor accesorii, obiect al contractului de ipotecă nr. XXXXX și ulterior obiect al hotărârii judecătorești menționate.

În drept au fost invocate prevederile art. 47 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26.06.2008 care prevede „în cazul unei construcții, ipoteca se extinde și asupra terenului pe care este amplasată aceasta dacă proprietar al terenului este debitorul ipotecar.” Subsecvent, au fost indicate prevederile punctului 1.3 al contractului de ipotecă nr. XXXXX din 07.07 2011 care reglementează, că dreptul de ipotecă se extinde asupra întregii infrastructuri, îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesorii lor obiectului ipotecat sau care vor fi dobândite sau construite în viitor, precum și asupra altor bunuri care se unesc prin accesiune cu obiectul ipotecat.

A indicat reclamantul că în circumstanțele în care prin contract, părțile au prevăzut că ipoteca se extinde și asupra oricăror îmbunătățiri aduse acestuia și deoarece terenul este destinat exclusiv pentru deservirea și întreținerea casei de locuit transmise deja reclamantului Igor Ozarcuic, luându-se în considerare prevederile art. 47 din Legea cu privire la ipotecă, reclamantului îi este garantat dreptul și asupra terenului litigios.

A afirmat reclamantul că a informat debitorul ipotecar despre intenția de a-și exercita dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă, astfel fiind respectat art. 488 alin. (1) Cod civil, art. 31 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă.

Prin hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 25 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Ozarcuic Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr și s-a menținut hotărârea din 27 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul central.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a menționat că prima instanță, just a concluzionat că la data exercitării dreptului la ipotecă în baza contractului din 07 iulie 2011, hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 03 februarie 2016, bunul imobil - terenul pentru construcții cu nr. cadastral XXXXX era înregistrat în drept de proprietate după Olga Petrenco, iar Igor Ozarcuic nu a invocat, la judecarea cauzei și eventualul drept al său asupra terenului ca rezultat al ipotecării construcției.

În conformitate cu prevederile art.30 alin.(1) din Legea cu privire la ipotecă (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), 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.

Instanța de apel a notat că Igor Ozarcuic nu a indicat norma legală care i-ar

permite adresarea repetată cu cerere cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă în baza aceluiși contract, cu privire la același bun ipotecat (îmbunătățire a bunului ipotecat, în opinia reclamantului).

Or, în cazul în speță, conform informației din Registrul bunurilor imobile se atestă că terenul pentru construcții cu suprafața de 0, 013 ha, situat în XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX aparține Olgăi Petrenco, iar bunul imobil - construcția cu nr. cadastral XXXXX este în proprietatea lui Igor Ozarciuc. Respectiv, terenul și construcția, potrivit Extrasului din registrul bunurilor imobile sunt bunuri imobile separate, care sunt în proprietate separată a doi proprietari.

La caz, art. 47 alin.(1), (2) al Legii cu privire la ipotecă (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), în cazul ipotecării unei construcții, ipoteca se extinde și asupra terenului pe care este amplasată aceasta dacă proprietar al terenului este debitorul ipotecar. Dacă terenul respectiv aparține unui terț și a fost transmis debitorului ipotecar în folosință, după executarea dreptului de ipotecă noul proprietar al construcției se subrogă în drepturile și obligațiile debitorului ipotecar, conform actului juridic prin care sânt stabilite condițiile folosinței.

Prin urmare, având în vedere materialele cauzei coroborate cu prevederile legale, instanța de apel a notat că prima instanță just a conchis că în speță, la momentul încheierii contractului de ipotecă – 07 iulie 2011, terenul pentru construcții cu suprafața de 0, 013 ha, situat în XXXXXX, cu nr. cadastral XXXXX, nu îi aparținea intimetei Petrenco Olga. Mai mult decât atât, prevederile legale enunțate, se aplică numai atunci când la momentul instituirii ipotecii, ambele bunuri sunt în proprietatea persoanei. Bunurile imobile ce vor fi dobândite ulterior instituirii ipotecii, nu constituie bunuri accesorii în sensul art.292 Cod civil (în redacția în vigoare până la 01.03.2019), deoarece au o existență de sine stătătoare, o destinație economică proprie, pot fi folosite independent și nu sânt destinate în mod permanent la folosirea bunului principal.

Așadar, instanța de apel a concluzionat că la momentul instituirii ipotecii, bunurile imobile din str. XXXXX nu formau o construcție indivizibilă, ci din contra au avut numerele cadastrale separate, precum și diferiți proprietari, bunul ipotecat fiind descris cu precizie suficientă pentru a-l determina, ca să nu existe nici o îndoială asupra identificării bunului gajat.

La 16 ianuarie 2020, Ozarciuc Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel eronat a interpretat prevederile art. 47 din Legea cu privire la ipotecă, mai mult ca atât, soluția instanței de apel în sensul adoptat rezultată din interpretarea greșită a prevederilor legale ce guvernează raportul juridic litigios și circumstanțele probatorii ale dosarului.

Conform art.434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 26 septembrie 2019 și expediată participanților la proces la 24 octombrie 2019 (f.d. 170), însă date de recepționarea deciziei recurate la materialele cauzei lipsesc. Astfel, cererea de recurs declarată la 16 ianuarie 2020 se consideră depusă în termen.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității

recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Astfel, prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 05 februarie 2020 instanța de recurs a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii (f. d.183). Potrivit avizelor de recepție Plotnicov Andrei și Petrenco Olga nu au recepționat recursul, plicul fiind restituit cu mențiunea „nereclamat” (f.d.184-185).

Până la data examinării recursului, referință asupra recursului intimații nu au depus.

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages

Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Ozarciuc Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Ozarciuc Igor, reprezentat de avocatul Tabarcea Alexandr.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru