

Dosarul nr. 2ra-1675/22  
2-20153473-01-2ra-30112022

Prima instanță: Judecătoria Cahul, sediul Central – L. Turculeț  
Instanța de apel: Curtea de Apel Cahul – G. Vavrin, N. Bondarenco, I. Dănăilă

## ÎNCHEIERE

08 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Vasile Macovei împotriva lui Nicolai Bloț, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA privind exercitarea dreptului la proprietate,

împotriva deciziei din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cahul, prin care s-a admis apelul declarat de BC „Victoriabank” SA, s-a casat hotărârea din 10 decembrie 2021 a Judecătoriei Cahul, sediul central și s-a emis o hotărâre nouă de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 04 decembrie 2020 Vasile Macovei a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Nicolai Bloț privind exercitarea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamantul Vasile Macovei a indicat că în temeiul hotărârii judecătorești din 08 octombrie 2004 a devenit proprietarul bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx

Conform deciziei Primăriei s. Balabanu r. Taraclia nr. 04/08 din 27 decembrie 2005 i s-a permis reconstrucția hambarului. Astfel, a început consolidarea construcției principale. A construit și trei anexe: xxxxx- a- construcție principală – terasă - 11,9 m.p.; xxxxx - A1 - construcție principală -anexă caldă - 36,2 m.p.; xxxxx - A2 - construcție principală - anexă caldă - 50,2 m.p.

La data de 25 martie 2008 Vasile Macovei a încheiat un contract de ipotecă cu BC „Victoriabank” SA, prin care a împrumutat suma de 205000 lei, iar în asigurarea executării obligației, acesta a gajat bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx - 399,3 m.p - clădire de producere, inclusiv și dreptul de folosință asupra terenului cu suprafața de 0,2496 ha.

Reclamantul a indicat că din cauza că nu a putut să respecte prevederile contractului de ipotecă, creditorul gajist BC „Victoriabank” SA a înstrăinat bunul imobil ipotecat în urma licitației. Astfel, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx- 399,3 m.p., a devenit Nicolai Bloț.

Conform dosarului tehnic, întocmit de SRL „Geocadgrup”, clădirea principală care a fost ipotecată, ulterior vândută lui Nicolai Bloț, mai conține trei anexe (a, A1, A2), care sunt construite fără acte permise, anul ridicării construcțiilor a fost indicat ca fiind 2005, an în care Vasile Macovei deținea dreptul de proprietate asupra construcției principale.

Reclamantul a menționat că în contractul de ipotecă din 25 martie 2008 este indicat expres bunul ipotecat și suprafața acestuia, iar anexele a, A1, A2 nu fac obiectul ipotecii. Nicolai Bloț în baza contractului vânzare-cumpărare din 31 ianuarie 2019 a devenit proprietarul construcției principale, nu și al anexelor.

De asemenea, a indicat că art. 509 alin.(1) din Codul civil prevede că dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine, se dobândește de către aceasta, dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Vasile Macovei susține că a construit din temelii cele trei anexe a, A1, A2, astfel a creat trei bunuri noi, ce-i aparțin cu drept de proprietate.

Vasile Macovei a indicat că dânsul este persoana care a construit anexele, pentru că la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului principal în temeiul hotărârii judecătorești din 08 octombrie 2004, cele trei anexe nu existau, fapt demonstrat prin datele din dosarul tehnic, unde este indicat expres că anul construcției anexelor este 2005.

Reclamantul a reiterat că obiectul contractului de ipotecă l-a constituit doar clădirea principală, nu și cele trei anexe, astfel el este nu doar proprietarul construcției gajate, dar este în continuare proprietarul de facto al tuturor materialelor de construcție din cele trei anexe construite de dânsul.

În opinia reclamantului, dânsul este proprietar și al tuturor bunurilor mobile aflate în interiorul construcției menționate, cât și a bunurilor amplasate pe terenul aferent.

A susținut că Nicolai Bloț prin contractul de vânzare-cumpărare a dobândit dreptul de proprietate exclusiv doar asupra construcției principale.

A reținut că conform art. 581. alin.(1) din Codul civil proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului.

Reieșind din cele menționate Vasile Macovei susține că, cu toate că a construit cele trei anexe (a, A1, A2) fără autorizație, totuși are dreptul să solicite recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor de construcție folosite la ridicarea lor.

Potrivit actului de constatare din 20 septembrie 2020, efectuat de SRL „Geocadgrup”, Nicolai Bloț este proprietarul construcției cu număr cadastral xxxxx-A cu suprafața de 396,9 m.p, dar date despre proprietarul construcțiilor 01 -A1; 01-A2; 01-a nu există.

Nicolai Bloț invocă faptul că construcțiile 01-A1; 01-A2; 01-a sunt în proprietatea sa, motivând că odată cu procurarea construcției 0717202.280.01-A cu suprafața de 396,9 a devenit și proprietarul anexelor, ceea ce nu corespunde realității, pentru că obiectul contractului de ipotecă l-a constituit doar construcția 01-A, mai mult ca atât cele trei imobile 01-A1 ; 01-A2; 01-a sunt construite fără acte permissive.

Din cauza faptului că construcțiile 01-A1; 01-A2; 01-a au fost construite de fără acte permissive, acestea nu pot face obiectul actului juridic, mai exact al contractului de ipotecă.

Vasile Macovei a opinat că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 31 ianuarie 2019 între BC „Victoriabank” SA și Nicolai Bloț, banca comercială a transmis cheile construcției principale noului proprietar, fără a-l notifica și a-i acorda un termen rezonabil pentru a-și ridica bunurile personale, aflate în incinta construcției, cât și pe terenul aferent. Nicolai Bloț cu rea-credință, imediat în ziua următoare, a schimbat lacătul și a interzis accesul pe terenul aferent, cât și în interiorul construcției.

Nicolai Bloț refuză categoric de a-i transmite bunurile , menționând că acestea îi aparțin ca efect al procurării construcției principale.

Vasile Macovei a solicitat recunoașterea dreptului său de proprietate asupra materialelor de construcție folosite la ridicarea anexelor: xxxxx- a- construcție principală- terasă - 11,9 m.p.; xxxxx-A1- construcție principală - anexă caldă - 36,2 m.p.; xxxxx -A2 - construcție principală - anexă caldă - 50,2 m.p.; obligarea lui Nicolai Bloț de a-i permite accesul în incinta bunului imobil și pe terenul aferent în scopul preluării bunurilor deținute cu drept de proprietate și anume: cuptor și utilaj de producția pâinii; hrănitore pentru animale din beton -10 bucăți; garduri de separație - 10 bucăți; sifon din beton cu o lungime de 6 metri; plăci betonice pentru drum cu diametru 2m/4m - 4 bucăți; mecanism „Noriea” cu căuș MK 20; buncher metalic cu capacitate de 1 tonă, destinat depozitării grâului; panou electric și încasarea cheltuielilor suportate pe parcursul examinării cauzei.

Prin hotărârea din 10 decembrie 2021 a Judecătorei Cahul, sediul central s-a admis acțiunea. S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Vasile Macovei asupra materialelor de construcție folosite la ridicarea anexelor: xxxxx- a- construcție principală - terasă - 11,9 m.p.; xxxxx-A1- construcție principală - anexă caldă - 36,2 m.p.; xxxxx -A2- construcție principală - anexă caldă - 50,2 m.p. S-a obligat Nicolai Bloț să-i permită accesul lui Vasile Macovei în incinta bunului imobil cu nr.cadastral xxxxx și pe terenul aferent în scopul preluării bunurilor aparținând reclamantului: cuptor și utilaj de producția pâinii; hrănitore pentru animale din beton -10 bucăți; garduri de separație - 10 bucăți; sifon din beton cu o lungime de 6 metri; plăci de beton pentru drum cu diametru 2m/4m - 4 bucăți; mecanism „Noriea” cu căuș MK 20; buncher metalic cu capacitate de 1 tonă, destinat depozitării grâului; panou electric. S-a încasat de la Nicolai Bloț în folosul lui Vasile Macovei cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 5000 lei pentru asistență juridică, suma de 700 lei pentru achitarea taxei de stat.

În susținerea concluziei, instanța de fond a indicat că obiectul contractului de ipotecă l-a constituit doar clădirea principală și nu cele 3 anexe construite ulterior procurării clădirii principale. Astfel, în opinia instanței, Vasile Macovei nu mai este proprietarul construcției gajate, fapt ce nici nu a fost contestată de el, însă este în

continuare proprietarul de facto al tuturor materialelor de construcție din cele 3 anexe construite de dânsul în anul 2005, precum și este proprietarul tuturor bunurilor mobile aflate în interiorul construcției menționate, cât și a bunurilor amplasate pe terenul aferent. Nicolai Bloț prin contractul de vânzare-cumpărare a dobândit dreptul de proprietate exclusiv doar asupra construcției principale.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 04 ianuarie 2022 BC „Victoriabank” SA a contestat-o cu apel.

La data de 26 decembrie 2021 Vasile Macovei a decedat.

Prin încheierea din 19 mai 2022 a Curții de Apel Cahul s-a înlocuit reclamantul decedat Vasile Macovei cu succesorul lui în drepturi Elena Macovei.

Prin decizia din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cahul s-a admis apelul declarat de BC „Victoriabank” SA, s-a casat hotărârea din 10 decembrie 2021 a Judecătorei Cahul, sediul central și s-a emis o hotărâre nouă de respingere a acțiunii.

Instanța de apel a specificat că în corespundere cu prevederile art. 7 alin. (4) a Legii nr. 146 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, ipoteca se extinde asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, dacă altfel nu este prevăzut de contract. Ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor bunurilor imobile ipotocate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, chiar dacă imobilul ipotecat sau obligația garantată cu ipotecă este divizibilă. Nu pot fi obiecte separate ale ipotecii bunurile imobile care, conform legislației, nu pot fi înstrăinate separat. Nu poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului indivizibil.

Articolul 46 a Legii nr. 146 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, prevede că în cazul instituirii ipotecii asupra terenului, aceasta se extinde și asupra construcțiilor capitale existente și viitoare, precum și asupra construcțiilor nefinalizate amplasate pe acesta, care îi aparțin debitorului ipotecar cu drept de proprietate privată.

Din conținutul normei de drept enunțate, instanța a concluzionat că toate obiectele nefinalizate (care există, dar nu au fost date în exploatare, nu au fost înregistrate în cadastru), au fost nu doar ipotocate în favoarea BC „Victoriabank” SA, dar și ulterior vândute către Nicolae Bloț în temeiul prevederilor legale citate, necătând la faptul că acestea nu au fost expres menționate în contractul de vânzare – cumpărare.

În aceeași ordine de idei, conform art. 463 Cod civil, în redacția legii până la 01 martie 2019, ipoteca se extinde asupra tuturor ameliorărilor bunului grevat, dacă în contract nu este prevăzut altfel, iar contractul de ipotecă nu prevede altfel.

În contextul dat, instanța de apel a reținut că pct. 1.3 din contractul de ipotecă din 25 martie 2008 prevede expres că ipoteca se extinde asupra accesiunilor naturale și artificiale, fructului precum și asupra bunurilor încorporate în bunul gajat sau legate de acesta prin destinație comună (accesorii): utilitățile interioare, care sunt necesare pentru exploatarea lui: sistemul termic din interior, inclusiv instalația de cazane pentru încălzit (dacă aceasta se află în interiorul bunului gajat), rețeaua interioară de alimentare cu apă, gaze și de canalizare cu toate dispozitivele, rețeaua electrică interioară de forță și de iluminare cu toată armătura de iluminat, rețelele interioare telefonice și de semnalizare, instalațiile de ventilare cu destinație sanitară.

contoarele de gaz, electrice, termice și de apa, ușile, ferestrele și alte articole de tâmplărie, pardoseala, construcțiile încorporate.

Luând în considerare cele menționate, instanța de apel a constatat că anexele 01-a; 01-A1; 01-A2 constituie accesiuni artificiale ale bunului grevat cu ipotecă (atât terenul, cât și construcția grevată cu gaj), se consideră grevate cu ipotecă și au fost înstrăinate în mod legal către cumpărătorul Nicolae Bloț.

Totodată în corespundere cu prevederile art. 292 alin. (3) din Cod civil, în redacția legii până la 01 martie 2019, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal dacă părțile nu convin altfel.

Instanța de apel a menționat că prin semnarea contractului de ipotecă din 25 martie 2008, Vasile Macovei a consimțit extinderea dreptului de gaj al Băncii asupra accesoriilor și ameliorărilor, fructelor, veniturilor și produselor bunului gajat, așa cum prevede și pct. 1.3 al contractului de ipotecă.

Conform art. 8 alin. 3 Legii cu privire la gaj, dreptul de gaj se extinde și asupra accesoriilor bunului gajat, care la fel au fost gajate la BC „Victoriabank” SA și ulterior vândute către Nicolai Bloț.

În acest context bunurile - 01-a; 01-A1; 01-A2, unindu-se prin accesiune cu bunul imobil grevat cu ipotecă, constituie părți inseparabile ale bunului imobil - obiect al ipotecii și, ca efect, al contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Banca și pârâțul Nicolai Bloș.

Instanța de apel a concluzionat că, clădirea de producere din s. Balabanu r. Taraclia este un bun complex, pe care Nicolai Bloț l-a procurat de la Bancă conform contractului de vânzare-cumpărare, împreună cu toate accesiunile sale imobile artificiale, iar panoul electric, plăcile pentru drum, gardul, etc formează accesorii ale bunului principal și sunt destinate exploatării și utilizării conform destinației a bunului principal.

La 11 octombrie 2022 Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi, a declarat recurs împotriva deciziei din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cahul, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului recurenta a invocat aplicarea eronată a normelor de drept material.

În opinia recurenteii, Nicolai Bloț a procurat doar bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx – 399,3 m.p. Anexele xxxxx- a- construcția principală - terasă - 11,9 m.p.; xxxxx-A1-construcția principală - anexă caldă - 36,2 m.p.; xxxxx -A2- construcția principală – anexă caldă - 50,2 m.p., în calitate de bunuri principale, nu au format obiectul tranzacției.

În conformitate cu articolul 433 lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecății este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Completul constată că, în speță, cererea de recurs este îndreptată împotriva deciziei din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cahul, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, aceasta este depusă de către Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi, care are calitatea procesuală de reclamantă și este îndreptățită să o conteste, nefiind depusă repetat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa recurentei Elena Macovei la data de 15 august 2022 (f.d. 201), însă date care să confirme recepționarea ei materialele dosarului lipsesc. Prin urmare, recursul declarat la data de 11 octombrie 2022 se consideră a fi depus în termen.

La data de 06 decembrie 2022 Curtea Supremă de Justiție a notificat participanților la proces copia recursului motivat, explicându-le dreptul de a depune referință asupra criticilor formulate în recurs. (f.d.233-234).

Prin referința din 29 decembrie 2022 BC „Victoriabank” SA a solicitat de a declara recursul ca fiind inadmisibil.

Examinând admisibilitatea recursului, fără prezența participanților la proces, în acord cu procedura specificată la articolul 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de recurs formulată de către Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi, este inadmisibilă, pentru motivele ce succed.

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, completul Colegiului atestă că acestea nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, deoarece se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă, nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul de admisibilitate reține că recursurile exercitate conform Secțiunii a II-a au caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Urmează a fi reiterat că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu prevederilor art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procesual.

Aliniatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

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).

Totodată, potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, pe când în recursul declarat de către Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi, asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurentei la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către recurentă nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi, ca fiind inadmisibil.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, lit. a), 440, alin. (1) și (11) 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 :

Recursul declarat de către Elena Macovei, reprezentată de Vladimir Chironachi, deciziei din 22 iunie 2022 a Curții de Apel Cahul, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas