Prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul central, judecător -Talmaci Iana
Dosarul nr. 2ai-333/24
2-23181238-02-2ai-28112024

D E C I Z I E

20 februarie 2025 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
judecători Braga Angela și Cașcaval Andrei

examinând în procedură scrisă, apelul declarat lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg, împotriva hotărârii Judecătoriei Strășeni, sediul central, din 10 septembrie 2024,

emisă în cadrul procedurii de insolvabilitate intentată față de SC ”Mariana Gîrbu” SRL,

la cererea lichidatorului SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg împotriva terțului poprit BC „Moldova-Agroindbank” SA, cu privire la validarea popririi și încasarea datoriei,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 14 februarie 2017, a fost admisă cererea introductivă depusă de administratorul debitorului SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Gîrbu Mariana și s-a intentat procedura de insolvabilitate față de debitorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL cu desemnarea administratorului autorizat Bunescu Oleg, în calitate de administrator provizoriu al SC ”Mariana Gîrbu” SRL.

La 18 decembrie 2023, administratorul insolvabilității SC ”Mariana Gîrbu” SRL – Bunescu Oleg, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva terțului poprit BC „Moldova-Agroindbank” SA, cu privire validarea poprii pe contravaloarea bunului (camera frigorifică) în sumă de 458.281 lei, încorporat în bunul imobil cu nr. cadastral *****și încasarea de la terțul poprit în beneficiul debitorului SC ”Mariana Gîrbu” SRL, a contravalorii bunului (cameră frigorifică) în mărime de 458.281 lei.

În motivarea cererii a indicat că, în rezultatul inventarierii petrecute la data de 02 iunie 2017 la SC ”Mariana Gîrbu” SRL, au fost stabilite bunuri ce au fost incluse în masa debitoare a SC ”Mariana Gîrbu” SRL, printre care și Camera frigorifică, mărimea 18m x 6m x 3,5m, încorporată în imobilul cu nr. cadastral *****cu suprafață de 720,20 m.p., aflat pe terenul (pentru construcții) cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5111 ha, din *****, str. *****, *****, ce a fost proprietate a Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL, în procedură de faliment, IDNO *****și care au fost grevate cu garanții în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA, în baza contractului de ipotecă S-14173-a din 14 mai 2014.

Totodată a menționat că, conform deciziei comitetului creditorilor SC ”Mariana Gîrbu” SRL, consemnată în procesul verbal nr. 1 din 22 septembrie 2017, a fost aprobat prețul, pasul, acontul, modul de valorificare al bunurilor evaluate.

Astfel conform raportului de evaluare a bunurilor SC ”Mariana Gîrbu” SRL nr. 39-EV/17-B din 15 august 2017, valoarea de piață a camerei frigorifice încorporată în bunul imobil cu nr. cadastral *****al Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL (în procedură de faliment), constituie 509.201 lei, ce nu a fost valorificată până în prezent.

Suplimentar administratorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL a susținut că, conform evidenței contabile, contul 123 „Mijloace fixe perioada ianuarie-mai 2017”, se constată bunuri imobile și mobile, inclusiv camera frigorifică cu valoare de intrare, este de 820.096,20 lei, iar conform contului 124 „Uzura mijloacelor fixe” calculată a camerei frigorifice este de 376.918,65 lei, respectiv valoarea reziduală (de balanță) a bunului în cauză este de 443.177,55 lei (820.096,20 – 376.918,65) la situația din luna mai 2017.

Mai menționează că, anterior, la 01 martie 2013, a fost semnat un contract de locațiune între „Mariana Gîrbu” (Locatar) și Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL (Locator) privind transmiterea în folosință temporară a trei depozite (încăperi) pentru amplasarea frigiderelor pe adresa ***** str. *****, valabil până la 31 decembrie 2015, fapt ce demonstrează suplimentar amplasarea frigiderului ce-i aparține SC ”Mariana Gîrbu” SRL, în bunul imobil al Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL, în perioada când bunurile imobile ale ultimei au fost grevate cu garanții în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA, în baza contractului de ipotecă 14173-a din 14 mai 2014.

Astfel, prin procesele-verbale din 16 octombrie 2017, din 20 aprilie 2018 și din 04 octombrie 2018, au fost declarate nule rezultatele licitației „cu strigare”, licitației repetată ”cu strigare” și a licitației ”cu reducere”, privind vânzarea bunurilor mobile și imobile proprie incluse în masa debitoare a debitorului insolvabil SC ”Mariana Gîrbu” SRL, în procedură de faliment prețul camerei

frigorifice, de la ultima licitație cu reducere a constituit 458.281 lei (minus 10% din evaluare).

Subsidiar lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL, menționează că la 06 iulie 2020, a expediat în adresa BC „Moldova-Agroindbank” SA notificarea nr. 2, care a fost recepționată la 07 iulie 2020, prin care a fost informat despre camera frigorifică proprietate a SC ”Mariana Gîrbu” SRL, ca încorporată în imobilul din proprietatea Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL, grevat în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA, în baza contractului de ipotecă S- 14173-a din 14 mai 2014, precum și au fost propuse soluțiile corespunzătoare, inclusiv stingerea creanței prin preluarea bunului.

Prin răspunsul nr. C391/E00654 din 15 septembrie 2020, BC „Moldova-Agroindbank” SA a refuzat preluarea în proprietate a bunurilor în contul stingerii creanței sale și a solicitat expunerea la vânzare a acestora conform prevederilor Legii insolvabilității.

Lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL susține că conform notificării expediate la 24 octombrie 2023 pe poșta electronică, de către lichidator ”MVS-Invest”, a fost informat că BC „Moldova-Agroindbank” SA a valorificat bunurile imobile proprietate a Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL în proces de faliment, cu nr. cadastral *****cu suprafața de 720,20 m.p., și terenul cu nr. ***** cu suprafața de 0, 5111 ha amplasate în *****, pe adresa str. ***** *****, la suma totală de 1.250.000 lei, fără TVA inclusiv: construcția cu suprafața de 720,20 m.p. la suma de 520.000 lei și terenul cu suprafața de 0,5111 ha la suma de 730.000 lei.

Ulterior, lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL, în procedură de faliment a contractat SRL “Evaluări Imobiliare Grup” specializată în evaluarea bunurilor, iar conform raportului de evaluare a bunurilor SC ”Mariana Gîrbu” SRL nr. 23-11/270 din 03 noiembrie 2023, valoarea de piață a bunului cameră frigorifică, mărimea 18m x 6m x 3,5m, amplasată pe adresa *****, str. *****, *****, constituie 490.900 lei.

Soluția instanței de fond

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul central, din 10 septembrie 2024, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea înaintată de lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg, cu privire la validarea popririi datoriei către terțul poprit BC ”Moldova -Agroindbank” SA.

S-a desființat poprirea înființată de lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg, cu privire la validarea popririi față de BC ”Moldova -Agroindbank” SA și s-a încasat de la SC ”Mariana Gîrbu” SRL (în procedura falimentului), în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 14.298,40 lei.

Solicitarea apelantului

La 23 septembrie 2024, lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Strășeni, sediul central, din 10 septembrie 2024, iar la 04 decembrie 2024, a fost înregistrată cererea de apel motivată, prin care a solicitat casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei hotărâri noi prin care cererea de validare a popririi să fie admisă integral.

În motivarea cererii de apel s-a indicat că, hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul central din 10 septembrie 2024, o consideră ca fiind nefondată, emisă cu încălcarea normelor de drept material și procesual, pasibilă de a fi casată integral.

Astfel, reiterând circumstanțele de fapt redate în cererea depusă în prima instanță, apelantul a menționat că prima instanță nu a ținut cont că, conform contractului de locațiune din 01 martie 2013 (valabil până la 31 decembrie 2015) semnat între SC ”Mariana Gîrbu” SRL (Locatar) și Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL (Locator), locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară trei depozite-încăperi sub frigidere, ce se află în ***** pe str. ***** *****, astfel se demonstrează amplasarea/încorporarea depozitului frigorific al SC ”Mariana Gîrbu” SRL în bunul imobil al Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL, în perioada când bunurile imobile ale ultimei au fost grevate cu garanții în favoarea BC ”Moldova-Agroindbank” SA, în baza contractului de ipotecă S-14173-a din 14 mai 2014.

De asemenea, apelantul consideră eronată concluzia instanței de fond că la materialele cauzei nu au fost prezentate acte probante potrivit cărora, camera frigorifică a cărei contravaloare se pretinde a fi încasată din contul BC ”Moldova-Agroindbank” SA, este un bun mobil încorporat în imobilul din str. ***** ***** *****, *****, or, la materialele dosarului au fost anexate: - raportul de evaluare a bunurilor SC ”Mariana Gîrbu” SRL nr. 39-EV/17-B din 15 august 2017; - raportul de evaluare a bunurilor SC ”Mariana Gîrbu” SRL nr. 23-11/270 din 03 noiembrie 2023; - raportul de evaluare a bunurilor Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL nr. 1098 din 03 decembrie 2019.

Respectiv, prin rapoartele de evaluare menționate supra se constată că în imobilul cu nr. cadastral *****cu suprafață de 720,20 m.p., amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5111 ha - proprietate a Firme Agricole ”MVS-Invest” SRL, din *****, str. *****. *****, este încorporat depozit/cameră frigorifică proprietate a SC ”Mariana Gîrbu” SRL.

Apelantul mai menționează că, este irelevantă concluzia instanței de fond cu privire la aspectul înregistrării camerei frigorifice în Registrul bunurilor imobile, or, construcțiile și instalațiile ale căror funcții sunt legate direct de teren sau de construcția principală nu sunt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Referitor la afirmațiile instanței de fond, precum că camera frigorifică nu poate fi considerată ca o îmbunătățire a imobilului ipotecat BC ”Moldova-Agroindbank” SA, apelantul a menționat că, potrivit p. 1.2 al contractului de ipotecă S-14173-a

din 14 mai 2014, ipoteca se extinde asupra întregii infrastructuri îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul ipotecat, precum si asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului ipotecat sau care vor fi dobândite sau construite în viitor.

Respectiv, ipoteca bunului imobil ce a fost proprietate a Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL, s-a extins și asupra depozitului frigorific, mărimea 18m x 6m x 3,5m, proprietate a SC ”Mariana Gîrbu” SRL și s-a inclus în masa debitoare a acesteia.

Totodată, conținutul art. 7 alin. (4) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 ”Cu privire la ipotecă”, prevede că ipoteca se extinde asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, iar de aici se deduce că bunul imobil cu destinație comercială/industrială amplasat pe adresa *****, str. *****, *****, cu nr. cadastral *****cu suprafață de 720,20 m.p., amplasat pe terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5111 ha - a fost îmbunătățit și i-a fost sporită considerabil valoarea, și modificate calitățile funcționale și parțial destinația economică, prin încorporarea depozitului frigorific, mărimea 18m x 6m x 3. 5m. proprietate a SC ”Mariana Gîrbu” SRL.

Suplimentar, apelantul a subliniat că, creditorul gajist BC ”Moldova-Agroindbank” SA a valorificat bunurile imobile ipotecate, în care era/este încorporat depozit frigorific - proprietate a SC ”Mariana Gîrbu” SRL, contrar art. 765 Cod civil, fără a tine cont de practicile comerciale rezonabile, fără a lua în considerație vânzarea obișnuită de bunuri de același fel pe piață organizată precum și prețul stabilit pe piață organizată în momentul vânzării, necitând la faptul cunoașterii despre bunul încorporat.

De altfel, în condițiile art. 766 Cod civil, debitorul gajist are dreptul de a cere de la creditorul gajist care a vândut bunul gajat, repararea prejudiciului cauzat, dar nu poate cere anularea vânzării.

Termenul declarării cererii de apel

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

Conform art. 8 alin. (1) din aceeași lege, hotărârile instanței de insolvabilitate pot fi atacate cu apel în termen de 15 zile de la data pronunțării dispozitivului, cu excepțiile prevăzute în prezenta lege.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Strășeni, sediul central, a fost pronunțat la 10 septembrie 2024, iar cererea de apel depusă de lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg, datează din 23 septembrie 2024, Colegiul constată că apelul, a fost declarat în termenul legal.

Aprecierea instanței de apel

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a lucrărilor din dosar, coroborate cu normele de drept, Colegiul consideră apelul declarat de lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg, neîntemeiat și pasibil de a fi respins, cu menținerea hotărârii instanței de insolvabilitate din considerentele ce succed.

În fapt, Colegiul menționează că, în procedura Judecătoriei Strășeni, sediul central, se află spre examinare cauza de insolvabilitate intentată în privința SC ”Mariana Gîrbu” SRL, în procedură de faliment.

La 18 decembrie 2023, administratorul insolvabilității SC ”Mariana Gîrbu” SRL – Bunescu Oleg, a depus cerere de chemare în judecată împotriva terțului poprit BC „Moldova-Agroindbank” SA, cu privire validarea poprii pe contravaloarea bunului (camera frigorifică) în sumă de 458.281 lei, încorporat în bunul imobil cu nr. cadastral *****și încasarea de la terțul poprit în beneficiul debitorului SC ”Mariana Gîrbu” SRL, a contravalorii bunului (cameră frigorifică) în mărime de 458.281 lei.

În materie de drept, conform art. 126 alin. alin. (1), (9) și (11) din Legea insolvabilității, sunt supuse urmăririi silite prin poprire mijloacele bănești în numerar și fără numerar, în monedă națională și în valută străină, titlurile de valoare, alte bunuri mobile incorporale care sunt datorate debitorului ori sunt deținute în numele său de un terț sau pe care acesta din urma i le va datora în viitor în temeiul unor raporturi juridice existente. De asemenea, pot fi poprite bunurile mobile corporale ale debitorului deținute de un terț în numele lui și creanța cu termen ori sub condiție. În acest caz, poprirea nu va putea fi executată decât după ajungerea la termen ori de la data îndeplinirii condiției. Dacă terțul poprit nu își îndeplinește obligațiile ce îi revin pentru efectuarea popririi, administratorul insolvabilității/lichidatorul, în cel mult o lună de la data la care terțul poprit trebuia să consemneze ori să plătească suma datorată, poate sesiza instanța de insolvabilitate în vederea validării popririi. Dacă din probele administrate rezultă că terțul poprit îi datorează sume de bani debitorului, instanța de insolvabilitate va adopta o hotărâre de validare a popririi, prin care va încasa de la terțul poprit suma datorată debitorului, iar în caz contrar, va decide desființarea popririi. Poprirea înființată asupra unei creanțe cu termen sau sub condiție poate fi validată, dar hotărârea nu poate fi executată decât după ajungerea creanței la termen sau la data îndeplinirii condiției, după caz. Dacă sumele sunt datorate periodic, poprirea se validează atât pentru sumele ajunse la scadență, cât și pentru cele care vor fi scadente, în ultimul caz validarea producându-și efectele numai la data când sumele devin scadente.

De asemenea, conform art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură

civilă și cu cele ale prezentei legi, iar potrivit art. 5 alin. (1) și (2) din Legea insolvabilității, cererea de intentare a procesului de insolvabilitate se examinează de către instanța de judecată (instanța de insolvabilitate) în conformitate cu competența jurisdicțională. Instanța de insolvabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce țin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existența unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanța de insolvabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă.

Astfel, 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 și obiecțiilor sale.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1), (3) și (5) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficienta pentru soluționarea cauzei. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.

Totodată, potrivit art. 126 alin. (10) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolvabilitate îi va cita pe administratorul insolvabilității/lichidator, precum și pe terțul poprit, și, la termenul stabilit pentru judecarea cererii de validare, va dispune administrarea oricărei probe necesare soluționării acesteia, care este admisibilă potrivit normelor de drept comun. În instanța de validare, terțul poprit poate opune creditorului urmăritor toate excepțiile și mijloacele de apărare pe care le-ar putea opune debitorului în măsura în care ele se întemeiază pe o cauză anterioară popririi. Hotărârea de validare a popririi este supusă numai apelului de către terțul poprit.

Reieșind din prevederile legale prevăzute la art. 126 din Legea insolvabilității, rezultă că poprirea este o procedură în care debitorul poate urmări sumele de bani sau bunurile ce-i sunt datorate sau deținute de o terță persoană.

Or, urmăririi silite prin poprire sunt supuse mijloacele bănești care sunt datorate debitorului în temeiul unor raporturi juridice, iar în esență, poprirea urmează a fi probată în condițiile prevăzute unei proceduri contencioase în cadrul căreia debitorul insolvabil trebuie să facă dovada existenței creanței pe care o are împotriva terțului poprit, deoarece poprirea în sine are drept scop valorificarea masei debitoare întru onorarea obligațiilor de plată.

De altfel, partea care solicită validarea popririi urmează să demonstreze faptul că pretinsa creanță întrunește trei condiții cumulative: să fie certă, adică fermă și să

nu trezească dubii; să fie lichidă, adică într-un cuantum determinat; și să fie exigibilă, adică ajunsă la scadență.

La caz, Colegiul reiterează că, în susținerea cererii cu privire la validarea popririi, lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL, a invocat că, în cadrul procedurii de insolvabilitate și faliment, ca urmare a restabilirii evidenței contabile și inventarierii masei debitoare, s-a constat că au fost stabilite bunuri care au fost incluse în masa debitoare a SC ”Mariana Gîrbu” SRL, printre care și camera frigorifică, mărimea 18m x 6m x 3,5m, încorporată în imobilul cu nr. cadastral *****cu suprafață de 720,20 m.p., aflat pe terenul (pentru construcții) cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5111 ha, din *****, str. *****, *****, care a fost proprietate a Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL în procedură de faliment, IDNO *****, și care au fost grevate cu garanții în favoarea BC „Moldova-Agroindbank” SA, în baza contractului de ipotecă S-14173-a din 14 mai 2014.

Astfel, instanța reține că, potrivit contractului de locațiune din 11 iulie 2013 (înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 17 iulie 2013), Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL a transmis în locațiune SC ”Mariana Gîrbu” SRL construcția - modul de folosință garaj, cu suprafața de 720,2 m.p. și terenul aferent ei cu suprafața de 0,5111 ha, care se află pe str. ***** ***** *****, *****, nr. cadastrale *****și, respectiv, *****.

De asemenea, conform contractului de credit nr. S-14173 din 14 mai 2014, SC ”Mariana Gîrbu” SRL a primit de la BC „Moldova-Agroindbank” SA, un credit pe termen scurt în sumă de 2.000.000 lei, cu termenul final de rambursare 28 martie 2016.

Totodată, pentru asigurarea rambursării creditului primit de către SC ”Mariana Gîrbu” SRL și achitării dobânzii, calculate pentru utilizarea lui, la 14 mai 2014, între BC „Moldova-Agroindbank” SA și Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. S-14173-a, conform căruia, garantul ipotecar a ipotecat în favoarea băncii, bunurile imobile: construcția - modul de folosință garaj, cu suprafața de 720,2 m.p. și terenul aferent ei cu suprafața de 0,5111 ha, care se află pe str. ***** ***** *****, *****, nr. cadastrale *****și, respectiv nr. *****.

Potrivit pct. 1.2. din contractul de ipotecă nr. S-14173-a din 14 mai 2014, conform contractului de credit nr. S-14173 din 14 mai 2014, creditorul ipotecar acordă SC ”Mariana Gîrbu” SRL, numit(ă) în continuare „Debitor” un credit („Credit”) în sumă de 2.000.000 lei cu termenul limită de rambursare - 28 martie 2016, în vederea asigurări achitării integrale și în timp util a creditului, dobânzii, comisioanelor, penalităților, amenzilor, cheltuielilor de urmărire, întreținere, înregistrare a bunurilor ipotecate, de radiere a informației despre ipotecă și altor plăți, precum și a prejudiciilor cauzate prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către debitor a contractului de credit (sumelor adiționale

garantate prin ipotecă), garantul ipotecar i-a ipotecat creditorului ipotecar-construcția cu suprafața de 720,2 m.p., aflată pe adresa *****, str. ***** *****, nr. cadastral *****cu terenul aferent cu suprafața de 0,5111, nr. cadastral ***** conform extrasului din registrul bunurilor imobile nr. 2501/14/8167 din 13 mai 2014 eliberat de oficiul cadastral teritorial Călărași, filiala ÎS ”Cadastru” denumită în continuare „Bun ipotecat”. Ipoteca se extinde asupra întregii infrastructuri, îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul ipotecat, precum și asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului ipotecat sau care vor fi dobândite sau construite în viitor. Ipoteca se extinde asupra fructelor bunului ipotecat.

Prin urmare, Colegiul susține concluzia instanței de fond potrivit căreia, contravaloarea camerei frigorifice, în sumă de 458.281 lei, încorporată în bunul imobil cu nr. cadastral *****.02, nu poate fi pretinsă de către SC ”Mariana Gîrbu” SRL, or, bunul indicat nu este obiect al contractului de locațiune nr. 1 din 11 iulie 2013, și nici obiect al contractului de ipotecă S-14173-a din 14 mai 2014.

Mai mult ca atât, dat fiind faptul că SC ”Mariana Gîrbu” SRL nu și-a onorat obligațiile contractuale, BC „Moldova-Agroindbank” SA a înaintat cerere de chemare în judecată privind transmiterea în posesie, pentru a fi vândute, bunurile ipotecate de către garantul ipotecar - Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL și anume: construcția - modul de folosință garaj, cu suprafața de 720,2 m.p. și terenul aferent ei cu suprafața de 0,5111 ha, care se află pe str. ***** ***** *****, *****, nr. cadastrale *****și, respectiv, *****, iar prin hotărârea Judecătoriei Călărași din 07 iunie 2016, acțiunea a fost admisă integral.

În continuare, instanța de apel reține că, potrivit hotărârii Curții de Apel Chișinău din 13 februarie 2017, a fost intentată procedura de insolvabilitate față de Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL, iar prin actul din 12 noiembrie 2021, bunurile ipotecate de către Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL au fost transmise în posesia băncii pentru valorificate.

La 09 august 2023, BC „Moldova-Agroindbank” SA, acționând din numele Firmei Agricole ”MVS-Invest” SRL, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5408, a vândut ÎI ”Maria Scurtu” construcția (garaj) cu suprafața de 720,2 m.p. și terenul aferent ei cu suprafața de 0,5111 ha, care se află pe str. ***** ***** *****, *****, nr. cadastrale *****și, respectiv, ***** la prețul de 1.250.000 lei.

În aceeași zi, BC „Moldova-Agroindbank” SA a transmis cumpărătorului ÎI ”Maria Scurtu” bunurile imobile comercializate, totodată s-a constat, că în imobile menționate se mai află niște bunuri mobile și anume, compresor *****, evaporator *****, umidificator ***** 65, ce nu constituie obiectul contractului de vânzare-cumpărare menționat supra.

Cu referire la argumentele părții apelante despre încorporarea camerei frigorifice în bunul imobil cu nr. cadastral *****ce aparține SRL „MVS-Invest”,

Colegiul menționează că, potrivit p. 5.3.5 din contractul de locațiune nr. 1 din 11 iulie 2013, SC ”Mariana Gîrbu” SRL avea dreptul să efectueze reutilarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor doar cu acordul scris al locatorului, or, la materialele cauzei nu au fost prezentate probe care să demonstreze cele sesizate.

Suplimentar, instanța de apel consideră declarative argumentele apelantului cu referire la procedura de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a Camerei frigorifice, or, potrivit art. 675 alin. (4) Cod civil, gajul asupra bunului mobil încorporat unui imobil subzistă cu titlu de ipotecă sub condiția înregistrării în registrul bunurilor imobile, chiar dacă bunul mobil și-a schimbat natura.

De altfel, dat fiind faptul că, contractul de locațiune din 01 martie 2013 nu a fost notat în registrul bunurilor imobile la data ipotecării construcției, iar din actele dosarului nu rezultă că camera frigorifică a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, nu poate fi dezambalată și instalată în alt imobil, instanța de apel susține că bunul în cauză nu poate fi considerat ca o îmbunătățire a imobilului ipotecat.

Faptul, că bunul imobil menționat a fost folosit de către SC ”Mariana Gîrbu” SRL în alte scopuri decât cel indicat în Registrul bunurilor imobile nu este opozabil BC „Moldova-Agroindbank” SA, or, acest drept nu a fost înscris în Registrul public, iar drept consecință, SC ”Mariana Gîrbu” SRL nu poate pretinde de la BC „Moldova-Agroindbank” SA contravaloarea camerei frigorifice.

Respectiv, Colegiul consideră că prima instanță corect a stabilit circumstanțele cauzei și întemeiat a dispus respingerea cererii de validare a popririi, deoarece, la caz se conturează aspectul conform căruia, BC „Moldova-Agroindbank” SA nu este creditor gajist al SC ”Mariana Gîrbu” SRL.

Suplimentar, instanța de apel subliniază că, că un raport juridic poate lua naștere numai între persoane, nu și între persoane și bunuri. Din acest punct de vedere, ipoteca este raport juridic între persoane cu privire la un bun.

Or, potrivit înscrisurilor anexate la materialele cauzei, Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL a ipotecat bunurile imobile aflate în proprietatea sa, iar camera frigorifică este în proprietatea SC ”Mariana Gîrbu” SRL, or, conform prevederilor art. 676 alin. (4) Cod civil, speței în cauză nu sânt aplicabile prevederile legii cu privire la ipotecă, deoarece proprietarul bunului ipotecat și bunului încorporat sânt diferite persoane.

Respectiv ipoteca nu se poate extinde asupra bunurilor altor proprietari, care nu sânt debitori gajiști.

În privința argumentelor apelantului despre faptul că BC „Moldova-Agroindbank” SA a valorificat bunurile imobile ipotecate de către Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL, în care este incorporată camera frigorifică proprietate a SC ”Mariana Gîrbu” SRL, contrar normelor Codului civil, fără a ține cont de practicile comerciale rezonabile, Colegiul menționează că, prevederile art. art. 764-766 Cod

civil nu sânt aplicabile speței în cauză, ori dreptul de a cere de la creditorul gajist care a vândut bunul gajat repararea prejudiciului cauzat îl are debitorul gajist.

Cu toate acestea, lichidatorul Firma Agricolă ”MVS-Invest” SRL nu a contestat procedura de vânzare a bunurilor indicate în contractul de vânzare-cumpărare.

Totodată, în conformitate cu art. 122 alin. (1) Cod procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Conform prevederilor art. 126 alin. (11) din Legea insolvabilității, coroborate cu prevederile art. 118 alin. (1) și art. 121 Cod de procedură civilă, instanța de insolvabilitate va adopta o hotărâre de validare a popririi, numai în situația în care din probele administrate rezultă că terțul poprit îi datorează sume de bani debitorului, de altfel, instituția validării popririi în cadrul procesului de insolvabilitate este o procedură specifică de constatare doar a datoriilor certe și exigibile față de debitorul insolvabil.

La caz însă, apelantul nu a argumentat și nu a prezentat înscrisuri suficiente și probe doveditoare a faptelor invocate.

În consecință, Colegiul conchide că instanța de fond a examinat cauza sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, caracteristice raportului juridic litigios, legea materială ce guvernează raportul juridic.

În circumstanțele de fapt și de drept menționate și având în vedere faptul că, hotărârea instanței de insolvabilitate este întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea probelor administrate în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, art. art. 385 lit. a), 389-390, 394 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de lichidatorul SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg.

Se menține hotărârea Judecătoriei Strășeni, sediul central, din 10 septembrie 2024, emisă în cadrul procedurii de insolvabilitate intentată față de SC ”Mariana Gîrbu” SRL, la cererea lichidatorului SC ”Mariana Gîrbu” SRL - Bunescu Oleg împotriva terțului poprit BC „Moldova-Agroindbank” SA, cu privire la validarea popririi și încasarea datoriei.

Decizia este definitivă și irevocabilă din momentul pronunțări.

Președintele ședinței,
judecător
Sîrbu Victoria

Judecători Braga
Angela

Cașcaval Andrei