

HOTĂRÎRE

în numele Legii

25 noiembrie 2015

mun. Chișinău

Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău, în componență:

Președintele ședinței, judecătorul Stella Bleșceaga

Grefier Alexei Rusacov

Traducător Eugenia Osipova

cu participarea succesorului reclamantului SRL „Idea leasing” – Movila Iurie, pârâtului Maslii Maxim,

în lipsa pârâtului Inspectoratul Fiscal de Stat mun. Chișinău (procedura de citare legală respectată),

judecând în ședința publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată a succesorului reclamantului SRL „Idea Leasing” – Movila Iurie împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat mun. Chișinău, Maslii Maxim cu privire deposedare și transmiterea silită a bunului ipotecat, evacuare din imobil,

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces:

La 04 octombrie 2011, reclamantul SRL „Idea Leasing” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Maslii Valentina, intervenient accesoriu Maslii Maxim cu privire deposedare și transmiterea silită a bunului ipotecat, evacuare din imobil.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat următoarele circumstanțe de fapt: la solicitarea dlui Maslii M. în baza contractului de vânzare-cumpărare SRL „IPB Leasing Grup”, actualmente SRL „Idea Leasing” a procurat un autoturism de marca Chery A15. Prin urmare, conform contractului de leasing nr.65.07.009 din 28 iulie 2009 IM „IPB Leasing Grup” numit Locator a transmis dlui Maslii M. mijlocul de transport de marca Chery A15 pe o perioadă de 36 de luni, valoarea totală a contractului la momentul transmiterii constituind 64000 lei. Intervenientul accesoriu a achitat 0% prima rată, iar lunar urma să achite a câte 2681,97 lei.

Se arată că, potrivit contractului de împrumut nr. 8242 din 28 iulie 2009 IM „IPB Leasing Grup” i-a împrumutat lui Maslii M suma de 59000 lei, cu termen de rambursare până la 10 iulie 2012, cu o dobândă de 28856,26 lei. Întru asigurarea executării în termen de către Maslii M. a obligațiilor pe contractul de leasing nr.65.07.009 din 28 iulie 2009 precum și a contractului de împrumut nr. 8242 din 28 iulie 2009 debitorul gajist, Maslii Valentina a gajat apartamentul nr.40 din str. Florilor 10, mun. Chișinău. Valoarea de piață a apartamentului constituie 465700 lei.

Astfel, în baza ambelor contracte, intervenientul accesoriu a acumulat datorii în valoare de 280567,31 lei.

Astfel, la 29 septembrie 2010 pârâtul a fost notificat despre necesitatea transmiterii în posesie a bunului ipotecat, dar din partea pârâtului nu a parvenit nici un răspuns. La 20 octombrie 2010 preavizul privind exercitarea dreptului de gaj a fost înregistrat la OCT Chișinău. Repetat, la 20 noiembrie 2010 pârâtului i-a fost expediat o altă notificare privind transmiterea benevolă a bunului ipotecat, dar și de data aceasta pârâtul nu a reacționat.

În drept, acțiunea se întemeiază pe art. 71 a Legii cu privire la gaj, art. 454, 488 – 491 Cod civil și art. 166, 167 Cod de procedură civilă.

Solicită, reclamantul deposedarea și transmiterea silită în posesiunea SRL „Idea Leasing” a bunului gajat pe apartamentul nr. 40 din str. Florilor 10, mun. Chișinău; evacuarea locatarilor din apartamentul menționat și încasarea taxei de stat în mărime de 2329 lei.

Cererea de chemare în judecată a fost timbrată cu taxa de stat în mărime de 2329 lei. (f. d. 2)

În dovedirea poziției acțiunii, reclamantul a anexat la cererea de chemare în judecată în copii: decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 09 august 2011 (f. d. 4 - 5); contractul de leasing nr. L65.07.009 din 28 iulie 2009 (f. d. 6 – 12); preaviz de exercitarea dreptului de gaj (f. d. 17 – 18); contract de împrumut din 28 iulie 2009 (f. d. 19 – 20); contractul de ipotecă din 28 iulie 2009 (f. d. 21 – 22) și notificarea privind transmiterea benevolă a bunului ipotecat din 27 septembrie 2010 (f. d. 23 – 24)

1. Prin încheierea Judecătoriai Râșcani, mun. Chișinău din 06 mai 2015 s-a dispus înlocuirea reclamantului „Idea Leasing” SRL cu succesorul lui în drepturi. Movila Iurie.

- 6. Ulterior, succesorul reclamantului SRL „Idea Leasing”, Movila Iurie a depus cerere de chemare în judecată concretizată împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat mun. Chișinău, Maslii Maxim cu privire deposedare și transmiterea silită a bunului ipotecat, evacuare din imobil. Suplimentar, la circumstanțele invocate în cererea de chemare în judecată inițială, a fost indicat că, pe parcursul examinării cauzei pârâtul Maslii Valentina a decedat la 17 noiembrie 2013, fapt confirmat prin certificatul de deces nr. DC-IV 1199490, iar succesori în privința bunului urmărit, nu sunt. Astfel, în speța s-a constatat că nu sunt moștenitori. Statul răspunde pentru datoriile și sarcinile moștenirii în limita patrimoniului cules. În condițiile create, statul prin organul fiscal este pârât în litigiul dat.
- 7. La fel, de la momentul depunerii cererii de chemare în judecată data de 04 octombrie 2011 a trecut mai mult de 3 ani, iar dosarul se afla în examinare în instanța de fond, grație iresponsabilității și folosirii cu rea – credință de drepturi procedurale de către pârât. Prin prisma art. 619 al Codului civil, suma dobânzii pentru perioada 04 octombrie 2011 data înaintării cererii de chemare în judecată până la 31 decembrie 2015, constituie 114543,50 lei, iar datoria totală este de 395110,81 lei.
- 8. În drept, acțiunea se întemeiază pe art. 71 a Legii cu privire la gaj, art. 454, 488 – 491 Cod civil și art. 166, 167 Cod de procedură civilă.
- 9. Solicită, reclamantul deposedarea și transmiterea silită în posesiunea Movila Iurie a bunului gajat pe apartamentul nr. 40 din str. Florilor 10, mun. Chișinău; evacuarea locatarilor din apartamentul menționat și încasarea taxei de stat în mărime de 2329 lei.
- 10. În referința înaintată de către pârâtul Maslii Maxim la întâmpinarea cererii de chemare în judecată, sunt indicate următoarele circumstanțe: până la momentul de față nu a fost depusă careva cerere cu privire la deschiderea masei succesoriale rămase după decesul defunctei Maslii Valentina. Totodată, nu au fost stabiliți toți succesorii potențial, care ar avea dreptul la moștenirea legală.
- 11. Se indică că, odată ce lipsesc informații cu privire la moștenitorii legali prevăzuți la art. 1500 Cod civil și odată ce lipsește certificatul privind succesiunea vacanta, iar din punct de vedere juridic statul încă nu a intrat în posesia patrimoniului succesoral rămase în urma decesului defunctei, cerințele reclamantului sunt neîntemeiate.
- 12. În drept, referința este întemeiată pe prevederile art. 8, 9, 315, 320, 321, 1499, 1500, 1501, 1515 Cod civil.
- 13. Cere, pârâtul Maslii Maxim respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată și inadmisibilă.
- 14. În susținerea poziției pârâtul nu a anexat careva probe la referință.
- 15. În ședința de judecată succesorul reclamantului SRL „Idea Leasing”, Movila Iurie a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.
- 16. Pârâtul Maslii Maxim a susținut referința depusă și a solicitat respingerea acțiunii. Suplimentar, a accentuat că nu are dreptul să primească succesiunea, deoarece succesiunea poate fi acceptată doar de mama și unchiul său. Mama este la evidența spitalului psihiatric, iar unchiul locuiește în Ucraina.
- 17. În ședința de judecată Inspectoratul Fiscal de Stat, mun. Chișinău fiind citat legal cu data, ora și locul ședinței de judecată, nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței de judecată, nu a comunicat instanței motivul neprezentării și nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. (f. d. 120)

Aprecierea instanței:

- 1. Audiind explicațiile participanților la proces, analizând în corespundere cu prevederile art.130 CPC al RM cumulul probelor prezentate, sub aspectul admiterii sau respingerii acțiunii înaintate, în raport cu specificul pricinii, instanța de judecată concluzionează că acțiunea lui Movila Iurie are să fie respinsă, ca neîntemeiată. În motivarea concluziei expuse instanța de judecată reține următoarele.
- 24. În conformitate cu art. 240 alin. (3) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.
- 25. Acest text de lege, presupune limitarea la obiectul acțiunii depuse de reclamant și la temeiurile invocate de acesta, atât în fapt cât și în drept, în motivarea obiectului acțiunii constituit din aceste pretenții.
- 26. În conformitate cu art. 118 alin. (1-3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.
- 27. La caz, instanța de judecată a stabilit cu certitudine că, la 28 iulie 2009 ÎM „IPB - Leasing Grup” SRL în calitate de locator și Maslii Maxim în calitate de locatar a încheiat contractul de leasing nr. 65.07.009, în care locatarul a primit în posesiune și folosință temporară mijlocul de transport de model „Chery A 15” cu nr. caroseriei LVVDA11A68D028567 și motorul nr. SQR480EDEF7M00811, pe o perioadă de 36 luni. Valoarea totală a contractului constituie 64 000 lei, cu rată lunară de 2681,97 lei. (f. d. 6 – 11 și 13 - 16)
- 28. La aceeași dată, între ÎM „IPB - Leasing Grup” SRL și Maslii Maxim a fost întocmit contractul de împrumut nr. 8242, autentificat notarial, având ca obiect acordarea de către împrumutător cu titlu de împrumut a sumei de 59 000 lei, până la 10 iulie 2012, iar în caz de neachitare a ratelor în termenul stabilit se va achita o penalitate de 0,15 % pentru fiecare zi de întârziere din suma neachitată la timp. La fel, potrivit pct. II al contractului, împrumutul va achita împrumutătorului o dobânda în mărime de 28856,26 lei pentru toată perioada împrumutului. (f. d. 19 – 20)
- 29. Întru asigurarea executării contractelor sus menționate, la 28 iulie 2009 a fost încheiat un contract de ipotecă cu nr. 8243, prin care a fost depus în gaj următorul bun: apartamentul nr. 40, cod cadastral 010041312001040, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău, cu suprafața totală echivalentă de 44,7 m.p., ce aparține cu drept de proprietate privată cet. Maslii Valentina. (f. d. 21 - 22)
- 30. Dreptul de proprietate privată asupra imobilului gajat a cet. Maslii Valentina, precum și ipotecarea acestuia se confirmă prin înregistrarea contractului la 31 iulie 2009 cu nr. 0100/09/51810 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău. (f. d. 21)
- 31. Conform art. V pct. 2) al contractului de ipotecă din 28 iulie 2009, „creditorul gajist” este în drept: în caz de neexecutare a obligațiilor de către Maslii Maxim în termenul stabilit de contractul de împrumut nr. 8242 din 28 iulie 2009 și contractului de leasing nr. 65.07.00

care masin maxim, in termenele prevazute de contractul de imprumut nr. 8242 din 28 iunie 2009 și contractului de leasing nr. L65.07.09 din 28 iulie 2009, să urmărească bunul gajat în modul stabilit de lege.

1. Drept temei de intentare a prezentei acțiuni împotriva lui Maslii Valentina, iar după decesul ei, împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat mun. Chișinău, Maslii Maxim, a servit neexecutarea obligației lui Maslii Maxim cu privire la achitarea ratelor de leasing în baza contractului de leasing nr. L65.07.09 din 28 iulie 2009 și rambursarea datoriei în temeiul contractului de împrumut nr. 8242 din 28 iulie 2009 în cuantum total de 280 567, 31 lei. Ulterior, prin cererea de concretizare depusă de succesorul reclamantului SRL „Ideea Leasing”, Movila Iurie suma cerută a constituit 395 110,81 lei, formată în urma datoriilor contractuale menționate și a dobânzii de întârziere.
2. În speță, suntem în prezența unei ipotecii convenționale, care a luat naștere din convenția părților, cu formele prevăzute de art. 6 al Legii cu privire la ipotecă, având caracterul unui drept real accesoriu, care însoțește obligația pe care o are debitorul față de creditor, supusă principiului specializării, în sensul determinării sale atât asupra imobilului afectat garanției, cât și cu privire la valoarea creanței garantate.
3. Astfel, contractul de ipotecă din 28 iulie 2009 a fost încheiat între ÎM „IPB - Leasing Grup” SRL și Maslii Valentina, iar obiectul ipotecii a constituit apartamentul nr. 40, cod cadastral 010041312001040, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău, cu suprafața totală echivalentă de 44,7 m.p., ce aparține cu drept de proprietate privată cet. Maslii Valentina.
4. Ulterior, prin Decizia privind înregistrarea modificărilor din 14 iunie 2010 denumirea ÎM „IPB - Leasing Grup” SRL a fost schimbată în ÎM „Ideea Leasing” SRL. (f. d. 76)
 36. Conform art. 31 alin. (1), lit. a) din Legea cu privire la ipoteca și art. 488 din Codul civil, la 27 septembrie 2010 ÎM „Ideea Leasing” SRL a notificat debitorului ipotecar și debitorului creanței garantate intenția sa de a executa dreptul de ipotecă, confirmat prin recepționarea avizului de recepție (f. d. 23 – 24). Ulterior, a fost preavizat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Maslii Valentina cu Maslii Maxim (f. d. 17 – 18), notat conform cererii din 20 octombrie 2010.
 37. Din probele administrare în cadrul examinării cauzei, instanța constată că în termenul, fixat în notificare, datoria față de ÎM „Ideea Leasing” SRL n-a fost achitată și nu a fost transmis benevol în posesia reclamantului bunul ipotecat pentru a fi vândut.
 38. În acest mod, debitorul Maslii Maxim conform contractului de leasing nr. L65.07.09 din 28 iulie 2009 a acumulat restanțe în mărime de 172 451, 54 lei, iar potrivit contractului de împrumut nr. 8242 din 28 iulie 2009 – suma de 108 115, 77 lei, iar în total mărimea datoriei este de 280 567, 31 lei. De altfel, suma indicată nu a fost recunoscută integral de către părătul Maslii Maxim în ședința de judecată, dar nici nu a administrat probe din care să rezulte o situație de fapt contrară celei invocate de reclamant, deși i s-a creat cadrul necesar și suficient în acest sens. Respectiv, în referința depusă la întâmpinarea cererii de chemare în judecată nu a infirmat cuantumul sumei solicitate de către reclamant, iar instanța în temeiul art. 186 alin. (2) Codul de procedură civilă, a purces la examinarea cauzei în baza materialelor anexate la dosar.
 39. În această ordine de idei, potrivit certificatului de deces nr. DC – IV 1199490 din 19 noiembrie 2013, eliberat de OSC mun. Chișinău, proprietarul apartamentul nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău, Maslii Valentina a decedat la 17 noiembrie 2013 în mun. Chișinău. Moștenitori testamentari și legali asupra bunului imobil nu au fost stabiliți. (f. d. 87)
 40. Totodată, prin contractul de cesiune a dreptului litigios din 04 februarie 2015, cedentul ÎM „Ideea Leasing” SRL a transmis, iar cesionarul Movilă Iurie a preluat dreptul litigios în cauza civilă nr. 2 – 6355/11 la acțiunea ÎM „Ideea Leasing” SRL împotriva Maslii Valentina, Maslii Maxim cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă și evacuare. Prezentul contract servește drept temei pentru substituirea reclamantului ÎM „Ideea Leasing” SRL cu Movilă Iurie. (f. d. 99 – 100)
5. Din aceste considerente și ținând cont de art. 6, 7, 9 și 27 al Legii cu privire la ipotecă, instanța urmează a examina pretenția succesorului în drepturi sub două aspecte, și anume, a regimului juridic al obiectului ipotecii după moartea debitorului ipotecar și respectarea regulilor cesiunii a dreptului litigios.
6. În primul caz, cu privire la regimul juridic al obiectului ipotecii după moartea debitorului ipotecar instanța de judecată reține următoarele.
 1. Conform art. 7 alin. (3) Legea cu privire la ipotecă, pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuit civil, deținute în proprietate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile.
 2. În contextul normei citate, se prevede expres caracterul unui bun gajat, după cum urmează: *să fie înregistrat în Registrul bunurilor imobile, să fie deținut în proprietate și să se afle în circuitul civil*. Se statuează că doar prin întrunirea cumulativă a acestor condiții apartamentul gajat nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău poate constitui obiect al unui contract de ipotecă în sensul art. 7 al Legii cu privire la ipotecă.
 3. Potrivit pct. III al contractului de ipotecă nr. 8243 din 28 iulie 2009, apartamentul gajat nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău aparține cu drept de proprietate debitorului gajist Maslii Valentina în baza contractului de donație, autentificat de notarul Lidia Snegur, înregistrat la OCT Chișinău la 17 februarie 2000 cu 4647/2000, nr. cadastral 010041312001040, confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr. 0100/09/46914 din 15 iulie 2009. Astfel, în conformitate cu art. 290 al Codului civil, bunul ipotecat este înregistrat în Registrul bunurilor imobile. (f. d. 21 – verso)
 4. După încheierea contractului de ipotecă, la 17 noiembrie 2013 a decedat proprietarul bunului ipotecat, Maslii Valentina, care totodată era și bunica lui Maslii Maxim. Iar, conform art. 1440 alin. (2) Cod civil și certificatului de deces nr. DC – IV 1199490 din 19 noiembrie 2013 (f. d. 87), data menționată constituie momentul deschiderii succesiunii asupra apartamentului nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău. Or, deschiderea succesiunii este consecința juridică a încetării din viață a persoanei fizice (încetarea calității de subiect de drept a celui despre a cărui moștenire este vorba) și produce efectul transmiterii de drept a patrimoniului său către moștenitorii legali sau testamentari, marcând, implicit, momentul în care încep să acționeze prevederile legale referitoare la instituția moștenirii.
 5. Astfel, conform art. 1517 Cod civil, termenul de acceptare a succesiunii este de 6 luni de la data deschiderii ei. În această perioadă, moștenitorul testamentar sau legal urmează să accepte succesiunea. Or, art. 1516 alin. (2) Cod civil, prevede că, succesiunea se consideră acceptată când moștenitorul depune la notarul de la locul deschiderii succesiunii o declarație de acceptare a succesiunii sau intră în posesiunea patrimoniului. Deși, legiuitorul a consfințit 2 modalități de acceptare, indiferent de modalitatea aleasă de moștenitor, aceasta trebuie efectuată în termen de 6 luni după deschiderea succesiunii prin cererea de acceptare a succesiunii efectuată notarial, cu excepția cazurilor de adresare și prezentare personală la notar.
 6. Din probele cercetate în ședința de judecată, și în special din explicațiile părătului Maslii Maxim, rezultă cert că, el a cunoscut despre deschiderea succesiunii asupra imobilului ipotecat, însă nu a acceptat succesiunea în termenul de 6 luni, invocând că nu poate pretinde la patrimoniul succesoral, întrucât succesorii legali sunt mama și unchiul lui. În context, a declarat că mama se află la evidența psihiatrică la IMSP „Spitalul Clinic de Psihiatrie”, iar unchiul nu poate veni din cauza războiului din Ucraina.

1. În acest fel, în intervalul stabilit de art. 1517 Cod civil, asupra imobilului situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău nici unul din succesorii defunctului Maslii Valentina nu a acceptat succesiune. Prin urmare, situația menționată cade sub incidența art. 1515 alin. (1) Cod civil, atunci când, patrimoniul succesoral trece în proprietatea statului în baza dreptului de moștenire.
2. La fel, potrivit alin. (2) al art. 1515 Cod civil, statul intră în posesiunea patrimoniului succesoral prin eliberarea unui certificat de succesiune vacantă. Astfel, art. 1559 Cod civil, prevede că, în cazul în care nu există nici succesor testamentari, nici succesorii legali, notarul constată, la cererea reprezentantului statului, că succesiunea este vacantă și eliberează certificatul de succesiune vacantă după expirarea termenului legal de acceptare a succesiunii.
3. Revenind la situația din speță, instanța evidențiază că, spre deosebire de ceilalți moștenitori, statul nu are drept de opțiune succesorală. Astfel, statul nu poate renunța la moștenirea vacantă, deoarece bunurile succesoriale, devenind fără stăpân, revin tot lui, acesta fiind obligat să solicite certificatul indicat mai sus, or, este inadmisibil ca o moștenire să rămână fără titular. În pofida acestui fapt, pârătul Inspectoratul Fiscal de Stat mun. Chișinău nu s-a adresat la notar pentru a-i fi eliberat certificatul de succesiune vacantă.
4. De altfel, regula referitoare la momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile poartă un caracter imperativ, deci nici chiar în situația creată, pârătul nu poate deroga de la ea. În esență, la momentul examinării cauzei apartamentul gajat nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău a rămas fără proprietar înscris în Registrul bunurilor imobile și „de jure” nu este deținut de careva persoane în proprietate.
5. Neexistând vreun text de lege care să reglementeze expres această situație, instanța apelează la principiul de drept al buneii – credințe și al asigurării stabilității circuitului civil. Prin urmare, instanța consideră că, buna-credința este suficient să existe în persoana succesorului reclamantului SRL „Idea Leasing” – Movila Iurie, căci el este singurul interesat în executarea contractului de ipotecă, debitorul ipotecar fiind oricum ținut potrivit legii și contractului, fie să satisfacă creanțele sau să transmită în posesiune bunul aflat în proprietate. Din acest considerent, nu are vreo relevanță pentru soluționarea speței acțiunile sau inacțiunile pârătului Inspectoratului Fiscal de Stat, mun. Chișinău, fiindcă numai buna – credința reclamantului este cea care are valoare. În acest mod, un minim de diligență pe care ar fi putut să-l depună succesorul reclamantului ar fi fost suficient pentru a afla și face unele demersuri în adresa reprezentantului statului, cum ar fi, informarea acestuia despre existența moștenirii vacante, precum și notificarea lui despre intenția de a executa dreptul de ipotecă. Așa cum s-a menționat, organul fiscal nu a fost parte la contractul de ipotecă, astfel că, nu i se poate opune cu succes data înregistrării cererii de ipotecă. Din probele administrate în privința succesorului reclamantului nu poate fi reținută bună – credință și diligență în acțiunile sale.
6. În privința principiului asigurării stabilității circuitului civil, instanța notează că, Inspectoratul Fiscal de Stat mun. Chișinău nu a avut posibilitatea reală de a intra în posesia, de a se folosi și de a dispune de bunul gajat nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău. Or, instanța constată, că deși bunul nu a intrat în posesiunea statului „de jure”, acestuia se aplică regimul proprietății publice. Astfel, prin transmiterea bunului spre creditorul ipotecar, fără a cunoaște poziția organului fiscal ar putea perturba circuitul civil, întrucât, într-o eventuală necesitate de a trece bunul din proprietate privată a statului în proprietate din domeniul public ar impune aplicarea art. 10 alin. 1, 2 lit. b) al Legii privind administrarea și deținerea proprietății publice, iar contractul de ipotecă ar înceta în conformitate cu art. art. 28 lit. d) al Legii cu privire la ipotecă. Deci, pârătul poate beneficia cel puțin de o „speranță legitimă” de a păstra bunul.
7. Suplimentar, împrejurarea descrisă și constatată de către instanță, nu cade sub incidența art. 1548 Cod civil, întrucât patrimoniul succesoral nu a trecut în proprietatea statului.
8. În raport de aceste argumente, instanța reține că bunul ipotecat nu are un regim juridic definit, iar proprietarul nu este individualizat în Registrul bunurilor imobile, acesta neavând calitatea cerută în art. 7 alin. (3) Legea cu privire la ipotecă. De asemenea, nici pârătul Maslii Maxim nu figurează în calitate de proprietar al imobilului sau în calitate de moștenitor al bunului indicat. În acest sens, instanța constată că cerința principală a reclamantului cu privire la deposedarea și transmiterea silită a bunului gajat pe apartamentul nr. 40 din str. Florilor 10, mun. Chișinău nu este susținută prin date pertinente, ce-ar confirma concluzii referitoare la obiectul acesteia și ar reflecta direct și efectiv justetea pretenției enunțate.
9. Cu referire la al doilea aspect, instanța de judecată reține art. 565 al Codului civil, care stipulează, regulile privind cesiunea creanței se aplică în modul corespunzător și în cazul cesiunii altor drepturi.
10. Astfel, succesiunea procesuală are loc doar în cazurile când este posibilă succesiunea în drepturile materiale, fapt confirmat prin încheierea contractului de cesiune din 04 februarie 2015 dintre ÎM „Idea Leasing” SRL și Movila Iurie (f. d. 99 – 100), însă valabilitatea acestuia urma a fi examinată odată cu judecarea cauzei în fond, potrivit art. 211 și 224 Codul de procedură civilă.
 59. Analizând înscrisul depus la materialele dosarului în original la fila 99 și anume contractul de cesiune, instanța constată că aceasta a fost semnată de către reclamantul ÎM „Idea Leasing” SRL și succesorul în drepturi Movila Iurie, întrunind condițiile prevăzute de art. 199 - 207 Codul civil.
 60. Cu toate acestea, în context instanța de judecată atestă, că actul juridic se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale, iar conform art. 680 CC, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.
 61. Aceste formalități accentuează caracterul solemn al contractului de cesiune, în cazul cesionării drepturilor ipotecare prezente și viitoare. Or, potrivit art. 27 alin. (4) al Legii cu privire la ipotecă, contractul de cesiune sau gaj al drepturilor ipotecare se încheie în forma în care a fost încheiat contractul din care a rezultat obligația garantată cu ipotecă. De altfel, prin contractul nominalizat, succesorul în drepturi al reclamantului a preluat dreptul litigios din prezenta cauză privind exercitarea dreptului de ipotecă asupra apartamentului nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău.
 62. Prin urmare, contractul de ipotecă cu nr. 8243 din 28 iulie 2009 a fost întocmit în scris și autentificat notarial de către notarul privat Ion Culai, precum și înregistrat la 31 iulie 2009 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, respectând art. 11 din Legea cu privire la ipotecă. (f. d. 21 – 22)
 63. În coraport cu cele expuse, contractul de cesiune din 04 februarie 2015 a fost întocmit în scris sub semnătură privată, însă nu a fost respectată forma autentică, prevăzută expres în art. 11 alin. (1) al Legii cu privire la ipotecă.
 64. În vederea completării și susținerii poziției sale, instanța va ține cont și de prevederile art. 27 alin. (1) al Legii cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar este în drept să cesioneze sau să gajeze terților drepturile ipotecare prezente și viitoare fără acordul debitorului ipotecar, cu condiția că acest drept este prevăzut în contractul de ipotecă.
 65. Din analiza conținutului contractului de ipotecă din 28 iulie 2009, rezultă că de către creditorul ipotecar și debitorul ipotecar nu a fost prevăzut dreptul de a cesiona terților drepturile ipotecare prezente și viitoare fără acordul debitorului ipotecar, ceea ce denotă nerespectarea exigențelor impuse de legislator.
 66. Astfel, succesorul reclamantului SRL „Idea Leasing”, Movila Iurie nu a prezentat un suport contractual și legal, în temeiul căruia ar solicita deposedarea și transmiterea silită în posesiune a apartamentului gajat nr. 40, situat în str. Florilor 10, mun. Chișinău, precum și evacuarea locatarilor din imobilul indicat. Or, contractul de cesiune din 04 februarie 2015 pentru a avea deplină forță probantă urma a fi întocmit în formă autentică, iar în contractul de ipotecă trebuia a fi prevăzut dreptul de a cesiona terților drepturile ipotecare prezente și viitoare fără

forma autentica, iar in contractul de ipoteca trebuia sa se prevada dreptul de a cesiona terțului drepturile ipotecare prezente și viitoare sau acordul debitorului ipotecar, împrejurare ce nu și-a găsit confirmare în cadrul cercetării judecătorești.

67. În circumstanțele de fapt și de drept analizate, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată a succesorului reclamantului SRL „Idea Leasing” – Movila Iurie împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat mun. Chișinău, Maslii Maxim cu privire deposedare și transmiterea silită a bunului ipotecat, evacuare din imobil, ca fiind neîntemeiată.

68. În conformitate cu art.94CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

69. În acest sens instanța reține că partea care are câștig de cauză nu a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu art. art. 28 lit. d) al Legii cu privire la ipotecă, art. 10 alin. 1, 2 lit. b) al Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121-XVI din 04.05.2007, art. 1548 Codul civil, art. 94, 236 CPC instanța de judecată,

hotărăște:

Se respinge cererea de chemare în judecată a succesorului reclamantului SRL „Idea Leasing” – Movila Iurie împotriva Inspectoratului Fiscal de Stat mun. Chișinău, Maslii Maxim cu privire deposedare și transmiterea silită a bunului ipotecat, evacuare din imobil, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii.

Președintele ședinței,

Judecătorul

semnătura

Stella Bleșceaga

Copia corespunde originalului, judecător