

D E C I Z I E

29 octombrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță
Iuliana Oprea, Valentina Clevadi

examinînd recursul declarat de Banca comercială „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” societate pe acțiuni, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca comercială „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” societate pe acțiuni împotriva Nataliei Popas și întreprinderea municipală „Regia Apa Canal Orhei”, intervenienți accesorii societatea cu răspundere limitată „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țărnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia privind ridicarea sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile grevate cu dreptul de ipotecă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2014, prin care s-a respins apelul declarat de Banca comercială „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” societate pe acțiuni și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Orhei din 28 iunie 2013,

c o n s t a t ă

La 15 decembrie 2012 BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Nataliei Popas, intervenienți accesorii SRL „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țărnă Victoria și Surchicin Maia privind ridicarea sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile grevate cu dreptul de ipotecă.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, prin contractul de ipotecă nr.5948 din 28 mai 2008 și acordurile adiționale la contract, SRL „Bar-Expres” a grevat cu ipotecă în favoarea BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA bunurile imobile situate pe str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei și anume: lotul de pămînt pentru construcții, cu suprafața 0,0369 ha, număr cadastral 6401402.326; construcția comercială, cu suprafața de 154,6 m.p., număr cadastral 6401402.326.01 și depozit, cu suprafața de 13,3 m.p., număr cadastral 6401402.326.02, întru asigurarea executării în termen a

obligățiilor asumate de SRL „Iașa”, în baza contractului de credit nr.3236 din 05 octombrie 2009.

Menționează reclamantul că debitorul SRL „Iașa” nu a executat în modul corespunzător obligațiile contractuale din care motiv banca a inițiat procedura de executare a dreptului de gaj asupra bunurilor imobile indicate, înregistrând în Registrul bunurilor imobile preavizul nr.04/2-9 din 05 iulie 2010.

Prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă nr.1671 din 12 iulie 2010 SRL „Bar-Expres” a transmis benevol în posesia băncii bunurile imobile ipotecate în vederea comercializării acestora și utilizării mijloacelor bănești obținute din vânzare la stingerea datoriei față de bancă. Acordul menționat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 13 iulie 2010, astfel banca a devenit posesor de bună-credință a bunurilor ipotecate.

La 21 martie 2012 executorul judecătoresc Țarină Victoria a emis o încheiere prin care s-a aplicat sechestrul asupra bunurilor imobile ipotecate, întru asigurarea acțiunii înaintată de Popas Natalia împotriva SRL „Bar-Expres” privind încasarea datoriei în mărime de 56 000 euro.

Totodată, la 08 iunie 2012 executorul judecătoresc Surchicin Maia a emis încheierea privind aplicarea sechestrului asupra bunurilor ipotecate, în vederea asigurării executării titlului executoriu privind încasarea în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 25 000 lei.

Susține că prin aplicarea sechestrelor menționate, BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA, în calitate de posesor de bună credință, a fost lezată în dreptul de a poseda și vinde bunurile ipotecate, drept dobândit în baza acordului de executare benevolă a dreptului ipotecat nr.1671 din 12 iulie 2010.

Potrivit art.454 alin. (1) din Codul civil și art.34 alin. (1) al Legii cu privire la ipotecă, creditorul gajist poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul gajist nu execută obligația garantată prin gaj. Creditorul ipotecar poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă.

Consideră că este în drept de a solicita ridicarea sechestrelor aplicate prin încheierile executorului judecătoresc Țărnă Victoria din 21 martie 2012 și a executorului judecătoresc Surchicin Maia din 08 iunie 2012 asupra bunurilor imobile ipotecate întrucât acestea îi lezează dreptul preferențial de ipotecă deținut.

Solicită reclamantul, ridicarea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunurilor imobile și anume: lotul de pământ pentru construcții, cu suprafața 0,0369 ha, număr cadastral 6401402.326; construcția comercială, cu suprafața de 154,6 m.p., număr cadastral 6401402.326.01 și depozit, cu suprafața de 13,3 m.p., număr cadastral 6401402.326.02 (f.d.4-6).

La 26 februarie 2013 și 02 aprilie 2014 BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA a depus cereri de modificare și concretizare a cerințelor împotriva Nataliei Popas și ÎM „Regia Apa Canal Orhei”, intervenienți accesorii SRL „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țarnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia și a solicitat ridicarea sechestrelor și interdicțiilor aplicate de către executorii judecătorești Țarnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia asupra bunurilor imobile și anume: lotul de pământ pentru construcții, cu suprafața 0,0369 ha, număr cadastral 6401402.326; construcția comercială, cu suprafața de 154,6 m.p., număr cadastral 6401402.326.01 și depozit, cu suprafața de 13,3 m.p., număr cadastral 6401402.326.02 din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei (f.d.111, 126).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 28 iunie 2013 cererea de chemare în judecată depusă de BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA împotriva Nataliei Popas și ÎM „Regia Apa Canal Orhei”, intervenienți accesorii SRL „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țarnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia privind ridicarea sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile grevate cu dreptul de ipotecă, a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2014 s-a respins apelul declarat de BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

La 16 iunie 2014 BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În susținerea recursului s-a invocat dezacordul cu decizia contestată prin faptul că au fost interpretate și aplicate eronat prevederile art.490, 491 din Codul civil și art.33 și 34 ale Legii cu privire la ipotecă, nu au fost stabilite corect circumstanțele pricinii.

Indică că instanțele judecătorești nu au luat în considerare că prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă nt.1617 din 12 iulie 2010 SRL „Bar-Expres” a transmis benevol în posesia BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA bunurile ipotecate în vederea comercializării acestora și utilizării mijloacelor bănești obținute din vânzare la stângerea datoriei față de bancă.

Menționează că au fost întreprinse acțiuni de vânzare a bunurilor ipotecate și după organizarea a patru licitații cu strigare, la 21 august 2013, a fost încheiat cu Cecan Igor antecontractul de vânzare-cumpărare, prin care banca și-a asumat obligația să-i înstrăineze bunurile ipotecate la prețul de 1 250 000 lei.

De asemenea, susține că BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA fiind posesor de bună-credință a bunurilor ipotecate este în drept să ceară ridicarea sechestrelor aplicate de executorii judecătorești, prin care este lezat dreptul băncii de a le vinde personal, drept dobândit prin semnarea acordului de executare benevolă a dreptului de ipotecă.

A mai menționat recurentul că instanțele judecătorești eronat au făcut referire doar la art.100 din Codul de executare, care urmează a fi aplicat în coroborare cu art.127 alin. (1) lit.h) Cod de executare, potrivit căruia executorul judecătoresc urmează să ridice sechestrul aplicat asupra bunului gajat, cu condiția prezentării documentelor confirmative privind prețul de vânzare-cumpărare și calculul creanței.

Judecând recursul declarat de către BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA împotriva deciziei date în apel, în limitele invocate în recurs și în baza referințelor depuse de executorul judecătoresc Țărnă Victoria și ÎM „Regia Apa Canal Orhei”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârilor judecătorești, din următoarele considerente.

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

Potrivit art. art. 454 alin. (1), 487 alin. (1) și (2) Cod civil, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj. Creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligația garantată ori o parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de lege și contract. În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vîndă el însuși bunurile gajate, să le vîndă sub controlul instanței de judecată și să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privința gajului asupra mijloacelor bănești în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Conform art.490 din Codul civil, bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vîndut, în condițiile legii. Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită. Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înaintea expirării termenului indicat în preaviz, debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziția acestuia la momentul convenit. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Conform art. art. 30 alin. (1), 32 și 34 alin.(1) ale Legii nr.142 din 30 iulie 2001 cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă. Executarea benevolă a dreptului de ipotecă se face în baza unui acord privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă, încheiat în formă autentică între

creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în orice moment convenit de părți. Creditorul ipotecar poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă sau după rămânerea definitivă a ordonanței sau hotărârii judecătorești, după caz, emise în această privință.

Din materialele dosarului s-a stabilit cu certitudine că conform contractului de credit nr.3236 din 05 octombrie 2009, BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA a acordat SRL „Iașa” un credit în sumă de 1 600 000 lei, cu termenul de rambursare pînă la 05 octombrie 2011 (f.d.10-11 Vol.I).

Prin contractul de ipotecă nr.5948 din 28 mai 2008 și acordurile adiționale la contract, încheiate între BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA și SRL „Bar-Expres”, întru garantarea executării corespunzătoare a obligațiilor de către SRL „Iașa”, au fost ipotecate bunurile imobile situate pe str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei – lotul de pămînt pentru construcții, cu suprafața 0,0369 ha, număr cadastral 6401402.326; construcția comercială, cu suprafața de 154,6 m.p., număr cadastral 6401402.326.01 și depozit, cu suprafața de 13,3 m.p., număr cadastral 6401402.326.02, care îi aparțin cu drept de proprietate privată, în baza actului de constituire al SRL „Bar-Expres” nr.1003606010995 din 23 august 2004, actul de constituire a SA „Bar-Expres” nr.14500913-0 din 02 martie 1993, contractul de vânzare-cumpărare a obiectului patrimoniului de stat la licitația de strigare nr.1-5545 din 15 noiembrie 1995 și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.6401402326 din 16 octombrie 1997, înregistrate la OCT Orhei la 11 octombrie 2001, evaluate la suma totală de 2 100 000 lei (f.d.15-22 Vol.I).

Dat fiind faptul că SRL „Iașa” nu și-a îndeplinit obligațiunile prevăzute de contractul de credit indicat BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă nr.04/2-9 din 07 mai 2010 (f.d.25 Vol.I).

La 12 iulie 2010 BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA și SRL „Bar-Expres” au încheiat acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă nr.1671, prin care ultimul a transmis benevol în posesiune creditorului ipotecar bunurile ipotecate, în baza contractului de ipotecă nr.5948 din 28 mai 2008, pentru înstrăinarea lor ulterioară în scopul stingerii datoriilor aferente contractului de credit nr.3236 din 05 octombrie 2009 (f.d.26-27 Vol.I).

Prin actele de transmitere-primire din 16 iulie 2010 bunurile ipotecate menționate au fost transmise în natură creditorului ipotecar BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA (f.d.155, 159, 163 Vol.I).

Totodată, s-a stabilit că prin încheierea executorului judecătoresc Țarină Victoria din 21 martie 2012 a fost aplicat sechestru asupra terenului cu număr cadastral 6401402.326 și construcțiilor cu număr cadastral 6401402.326.01 și 6401402.326.02 din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei, întru asigurarea documentului executoriu nr.2-246/2012 emis de Judecătoria Orhei la 15 martie 2012 (f.d. 28 Vol.I).

La 08 iunie 2012 executorul judecătoresc Surchicin Maia prin încheierea a dispus aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile cu număr cadastral 6401402.326, 6401402.326.01 și 6401402.326.02 din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei, în vederea asigurării executării titlului executoriu nr.2-246/12 din 20 martie 2012 emis de Judecătoria Orhei privind încasarea de la SRL „Bar-Expres” în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 25 000 lei (f.d. 34 Vol.I).

Prin încheierea executorului judecătoresc Corolețcaia Lilia s-a aplicat sechestrul asupra terenului cu număr cadastral 6401402.326 și construcțiilor cu număr cadastral 6401402.326.01 și 6401402.326.02 din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei, întru asigurarea documentului executoriu nr.2e-28/11 din 18 ianuarie 2012 emis de Judecătoria Orhei cu privire la încasarea de la SRL „Bar-Expres” în beneficiul ÎM „Regia Apă Canal Orhei” a datoriei în mărime de 2428 lei (f.d. 137 Vol.I). Încheierile menționate au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei la 04 aprilie 2012, 28 iunie 2012 și respectiv 21 ianuarie 2013 (f.d.113 Vol.I).

Reține Colegiul că BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA prin acțiunea înaintată în pricină împotriva Nataliei Popas și ÎM „Regia Apa Canal Orhei”, intervenienți accesorii SRL „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țărnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia a solicitat ridicarea sechestrului și interdicțiilor aplicate de către executorii judecătorești Țărnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia asupra bunurilor imobile ipotecate și anume: lotul de pământ pentru construcții, cu suprafața 0,0369 ha, număr cadastral 6401402.326; construcția comercială, cu suprafața de 154,6 m.p., număr cadastral 6401402.326.01 și depozit, cu suprafața de 13,3 m.p., număr cadastral 6401402.326.02 din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei.

Menționează instanța de recurs, că conform art. 491 din Codul civil, după ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus la registru un preaviz în modul prevăzut la art.488 alin.(2), să procedeze la vânzarea, prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică, a bunului gajat, fără nici o întârziere nejustificată, contra unui preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist. Creditorul gajist care vinde bunul acționează în numele proprietarului și este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vânzării. Cumpărătorul dobândește bunul grevat de drepturile reale existente la momentul înscrierii preavizului în registrul respectiv, fără dreptul de gaj al creditorului gajist care a vândut bunul și fără creanțele prioritare dreptului acestuia. În cazul în care cumpărătorul bunului transmite instanței judecătorești în a cărei circumscripție se află, în totalitate sau în cea mai mare parte, bunurile gajate, dovada că vânzarea a fost efectuată cu respectarea prevederilor legale și că prețul a fost plătit integral, instanța emite o hotărâre de încetare și anulare a gajurilor, sechestrului și drepturilor reale indicate în alin.(3).

Din sensul normelor de drept enunțate rezultă că, creditorul poate proceda la vânzarea gajului dacă a îndeplinit cerințele privind înaintarea și înregistrarea preavizului și a obținut bunul gajat în posesie, iar persoana care cumpără bunul în cadrul exercitării dreptului de gaj, îl obține liber de drepturile terților, constituite după înscrierea preavizului în registru. Totodată, legea protejează cumpărătorul în asemenea cazuri, oferindu-i dreptul de a cere anularea pe cale judecătorească a acestor drepturi reale, iar instanța va decide anularea drepturilor reale și grevărilor asupra bunului vândut dacă va constata că vânzarea este legală, iar cumpărătorul a plătit prețul în întregime.

Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia că acțiunea de ridicare a sechestrelor și interdicțiilor aplicate de către executorii judecătorești Țărnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia asupra bunurilor imobile ipotecate din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei nu poate fi înaintată de către recurentul BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA, în calitate de creditor gajist.

Nu este întemeiat și se respinge argumentul recurentului expus întru susținerea poziției că la 21 august 2013 BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA, în calitate de vânzător, și Cekan Igor, în calitate de cumpărător, au încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare, conform căruia vânzătorul, acționînd în numele proprietarului – debitorului ipotecar, și-a asumat obligația de a vinde cumpărătorului bunurile imobile din str.Vasile Lupu, 12, or.Orhei, la prețul de 1 250 000 lei. Or, existența dreptului de gaj nu justifică înaintarea de către titularul său a unei acțiuni de ridicare a sechestrului aplicat asupra bunului ce constituie obiectul garanției după înscrierea preavizului în registru, drept atribuit prin lege cumpărătorului după achitarea prețului bunului în întregime și constatarea de către instanța de judecată a legalității tranzacției de vânzare a bunurilor ipotecate.

La fel, sunt lipsite de suport legal și argumentele recurentului referitor la faptul că este în drept să pretindă satisfacerea creanței sale cu preferință față de alți creditori ai debitorului SRL „Bar-Expres”, deoarece în cazul în speță nu se contestă exercitarea acestui drept de către BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA.

În circumstanțele relevate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră, că instanțele judecătorești corect au ajuns la concluzia privind respingerea ca neîntemeiată a acțiunii BC „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” SA împotriva Nataliei Popas și ÎM „Regia Apa Canal Orhei”, intervenienți accesorii SRL „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țărnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia privind ridicarea sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile grevate cu dreptul de ipotecă.

În plus, raportînd la actele cauzei, motivele invocate în cererea de recurs și coroborînd temeiurile indicate cu prevederile art.432 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că

argumentele aduse în susținerea cererii de recurs nu își găsesc încadrare în prevederile legale.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel sunt legale și întemeiate, corespund circumstanțelor de fapt stabilite prin probele administrate și raportate la legea materială, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Banca comercială „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” societate pe acțiuni.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 17 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Orhei din 28 iunie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca comercială „Eximbanc – Gruppo Veneto Banca” societate pe acțiuni împotriva Nataliei Popas și întreprinderea municipală „Regia Apa Canal Orhei”, intervenienți accesorii societatea cu răspundere limitată „Bar-Expres”, executorii judecătorești Țărnă Victoria, Surchicin Maia și Corolețcaia Lilia privind ridicarea sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile grevate cu dreptul de ipotecă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Iuliana Oprea

Valentina Clevadi