

prima instanță: E.Cojocari
instanța de apel: N.Cernat, L.Bulgac, A.Pahopol

dosarul nr. 2ra-1974^a/15

DECIZIE

11 noiembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Tatiana Vieru
Iurie Bejenaru, Galina Stratulat
Dumitru Mardari, Valentina Clevadi

examinînd recursul declarat de către Sugak Pavel, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca comercială „Victoriabank” societate pe acțiuni împotriva lui Sugak Pavel, intervenienți accesorii Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia privind ridicarea sechestrului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 aprilie 2015, prin care s-a admis apelul declarat de Banca comercială „Victoriabank” societate pe acțiuni, s-a casat hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 08 octombrie 2014 și s-a emis o nouă hotărîre de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă

La 05 decembrie 2013 BC „Victoriabank” SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Sugak Pavel, intervenienți accesorii Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia privind ridicarea sechestrului.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, în baza contractului de credit nr. 336 din 26.12.2007, BC „Victoriabank” SA a acordat lui Crîsanov Iuri credit în sumă de 580 000 lei, scadent la 26.12.2010, iar în baza contractelor de credit nr.733 din 09.10.2008 și nr. 851 din 17.11.2009 a acordat SC „Prodlinecom” SRL credit în sumă de 50 000 Euro, scadent la 09.10.2010 și în sumă de 40 000 dolari SUA, scadent la 17.11.2011.

Menționează că, în vederea asigurării rambursării creditelor acordate, a dobînzilor și a altor plăți aferente, Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia au grevat cu ipotecă bunul imobil - încăpere locativă, cu suprafața de 47,1 m.p., nr. cadastral 0100506.131.01.045 și anume apartament nr.45, situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor, 61/1, în baza

contractului de ipotecă nr.10224 din 24.12.2007, bunul fiind evaluat de părți la suma de 600 000 lei.

Indică reclamantul că, Crîsanov Iuri și SC „Prodlinecom” SRL au încălcat condițiile contractelor de credit, nu achitau creditele conform graficelor stabilite și dobînda aferentă creditelor acordate, iar în legătură cu acest fapt, BC „Victoriabank” SA, prin preavizul nr.3219-B-10 din 03.12.2010, a cerut debitorilor ipotecari Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia executarea înainte de termen a obligațiilor garantate prin ipotecă conform contractului de credit nr.336 din 26.12.2007, iar prin preavizul nr.3218- B-10 din 03.12.2010, debitorului gajist SC „Prodlinecom” SRL i s-a cerut executarea înainte de termen a obligațiilor garantate prin gaj conform contractelor de credit nr.733 din 09.10.2008 și nr.851 din 17.11.2009.

Potrivit contractelor menționate, BC „Victoriabank” SA a fost în drept să inițieze procedura de executare silită a obligațiunilor, urmărind bunul grevat cu gaj sau ipotecă, în acest sens notificînd debitorii ipotecari Crîsanov Iuri, Crîsanova Natalia și SC „Prodlinecom” SRL în legătură cu inițierea dreptului de ipotecă.

A mai menționat reclamantul că, debitorii ipotecari Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia, cît și SC „Prodlinecom” SRL au fost somați să transmită în termen de 20 zile, fără întîrziere, bunul ipotecat sau gajat, pentru organizarea vînzării lui în ordinea executării dreptului de ipotecă sau de gaj, iar la 24.10.2013 prin Acordul de transmitere în proprietate prin achiziționare nr.8162, debitorii ipotecari au transmis în proprietatea creditorului ipotecar BC „Victoriabank” SA bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 61/1, apartamentul nr. 45.

Astfel, menționează că, asupra bunului imobil transmis în proprietatea băncii, este aplicat sechestrul în baza încheierii nr. 04-179/11 din 04.04.2011 conform titlului executoriu nr.2-3702/10 emis de către Judecătoria Buiucani mun. Chișinău la 10.12.2010.

Remarcă reclamantul prevederile art. 35 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008 și art. 491 alin. (3), (4) Cod civil, iar întru confirmarea respectării tuturor condițiilor și formalităților de realizare a bunului ipotecat invocă preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă nr.3219-B-10 din 03.12.2010, cererea nr. 1729-A-B din 26.06.2013 privind acordul debitorilor ipotecari de a transmite benevol în proprietatea băncii bunul imobil ipotecat în contul datoriei de 670 000 lei, precum și acordul de transmitere prin achiziționare nr. 8162 din 24.10.2013.

Solicită, anularea sechestrului aplicat prin încheierea nr. 004-179/11 din 04.04.2011 asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor nr. 61/1, apartament nr.45, cu nr. cadastral 0100506.131.01.045.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 08 octombrie 2014, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, BC „Victoriabank” SA a contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 aprilie 2015 s-a admis apelul declarat de BC „Victoriabank” SA, s-a casat hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 08 octombrie 2014 și s-a emis o nouă hotărâre privind ridicarea sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Zamșa Valentina nr. 004-179/11 din 04.04.2011 asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 61/1, apartamentul nr. 45.

La 16 iunie 2015, cu respectarea termenului prevăzut de lege, Sugak Pavel a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În susținerea recursului s-a invocat dezacordul cu hotărârea contestată, considerînd-o neîntemeiată și ilegală prin faptul că a fost emisă cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Susține recurentul că, instanța de apel nu a luat în considerare faptul că acțiunile creditorului ipotecar, precum și a debitorilor ipotecari au fost recunoscute ca fiind de rea credință prin hotărârile judecătorești irevocabile, și drept rezultat a fost anulat atât acordul de executare benevolă, cât și contractual de vânzare-cumpărare a imobilului în litigiu.

La fel, indică că, Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia au fost notificați despre inițierea procedurii de realizare a dreptului de ipotecă, fiindu-le acordat termen de 20 de zile pentru transmiterea benevolă a bunului ipotecat, iar acordul de transmitere în proprietate prin achiziționare nr. 8162 a fost încheiat la data de 24.10.2013, depășind astfel esențial termenul de executare benevolă, fiind imposibilă aplicarea art. 491 alin. (3) Cod civil, la care a făcut referire instanța de apel.

Indică că, din conținutul prevederilor art. 491 Cod civil, este obligatoriu a fi ridicare grevările instituite prin contractele de ipotecă sau gaj, și nicidecum grevările instituite în folosul terților creditori.

Verificînd în limitele invocate în recurs legalitatea hotărârii atacate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Sugak Pavel și a menține decizia instanței de apel, 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.

Instanța de recurs constată că, la 05 decembrie 2013 BC „Victoriabank” SA s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva lui Sugak Pavel, intervenienți accesorii Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia, solicitînd anularea sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc nr. 004-179/11 din 04.04.2011 asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor nr. 61/1, apartament nr.45, cu nr. cadastral 0100506.131.01.045.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii înaintate de către BC„Victoriabanak”SA.

Judecând apelul declarat de către BC„Victoriabanak”SA, Curtea de Apel Chișinău a considerat drept neîntemeiată și ilegală hotărîrea primei instanțe, ajungînd la concluzia de a emite o nouă hotărîre de admitere a acțiunii, dispunînd ridicarea sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Zamșa Valentina nr. 004-179/11 din 04.04.2011 asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 61/1, apartamentul nr. 45.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că, la materialele cauzei sunt anexate probe ce confirmă respectarea tuturor condițiilor și formalităților de realizare a bunului ipotecat, iar în asemenea circumstanțe BC„Victoriabanak”SA este îndreptățită să ceară ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil litigios, achiziționat de la debitorii ipotecari prin Acordul de transmitere în proprietate din 24.10.2013.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia adoptată de instanța de apel corespunde cerințelor art. 239 CPC, fiind apreciate corect toate probele prezentate de părți, toate circumstanțele cauzei fiind complet constatate, pricina fiind examinată cu respectarea normelor de drept material și procedural.

În susținerea poziției date, Colegiul ține să reitereze prevederile art. art. 454 alin. (1), 487 alin. (1) și (2) Cod civil, conform cărora 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. 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 rămînerea definitivă a ordonanței sau hotărîrii judecătorești, după caz, emise în această privință.

În conformitate cu art. 35 alin.(1) al Legii nr. 142 din 24.06.2008 cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate achiziționa bunul ipotecat în cadrul executării benevole prin încheierea unui acord de executare benevolă, care va avea conținutul și forma unui contract de vânzare-cumpărare.

Din materialele dosarului s-a stabilit cu certitudine că, conform contractului de credit nr. 336 din 26.12.2007, BC „Victoriabank” SA a acordat lui Crîsanov Iuri credit în sumă de 580 000 lei, scadent la 26.12.2010, iar în baza contractelor de credit nr.733 din 09.10.2008 și nr. 851 din 17.11.2009 a acordat SC „Prodlinecom” SRL credit în sumă de 50 000 Euro, scadent la 09.10.2010 și în sumă de 40 000 dolari SUA, scadent la 17.11.2011.

În vederea asigurării rambursării creditelor acordate, a dobânzilor și a altor plăți aferente, în baza contractului de ipotecă nr.10224 din 26.12.2007, Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia au grevat cu ipotecă bunul imobil - încăpere locativă, cu suprafața de 47,1 m.p., nr. cadastral 0100506.131.01.045 și anume apartament nr.45, situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor, 61/1.

Dat fiind faptul că, Crîsanov Iuri și SC „Prodlinecom” SRL au încălcat condițiile contractelor de credit, BC „Victoriabank” SA, prin preavizul nr.3219-B-10 din 03.12.2010, a cerut debitorilor ipotecari Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia executarea înainte de termen a obligațiilor garantate prin ipotecă conform contractului de credit nr.336 din 26.12.2007, iar prin preavizul nr.3218- B-10 din 03.12.2010, debitorului gajist SC „Prodlinecom” SRL i s-a cerut executarea înainte de termen a obligațiilor garantate prin gaj conform contractelor de credit nr.733 din 09.10.2008 și nr.851 din 17.11.2009.

Actele cauzei mai atestă că, la 24.10.2013 prin Acordul de transmitere în proprietate prin achiziționare nr.8162, debitorii ipotecari au transmis în proprietatea creditorului ipotecar BC „Victoriabank” SA bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 61/1, apartamentul nr. 45.

La fel, s-a constatat că prin încheierea executorului judecătoresc Valentina Zamșa din 04.04.2011 nr. 004-179/11, asupra bunului litigios a fost aplicat sechestrul, în baza titlului executoriu nr.2-3702/10 emis de către Judecătoria Buiucani mun. Chișinău la 10.12.2010.

Astfel, BC „Victoriabank” SA prin acțiunea înaintată a solicitat anularea sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc nr. 004-179/11 din 04.04.2011.

În astfel de circumstanțe și reieșind din conținutul normelor citate, Colegiul consideră întemeiată concluzia instanței de apel privind ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil – apartamentul nr. 45, situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 61/1.

În acest context, instanța de recurs menționează că, temeinicia acțiunii BC „Victoriabank” SA este justificată pe probe ce confirmă respectarea tuturor condițiilor și formalităților de realizare a bunului ipotecat și anume, preavizul de exercitare a

dreptului de ipotecă nr. 3219-B-10 din 03.12.2010, cererea nr. 1729-A-B din 26.06.2013 privind acordul debitorilor ipotecari de a transmite benevol în proprietatea Bancii bunul imobil ipotecat în contul datoriei de 670 000 lei, precum și acordul de transmitere în proprietate prin achiziționare nr. 8162 din 24.10.2013 prin care debitorii ipotecari au transmis în proprietatea creditorului ipotecar BC „Victoriabank” SA bunul imobil litigios, care are conținutul și forma unui contract de vânzare-cumpărare.

Or, actele nominalizate, nefiind contestate, capătă putere legală, Banca obținând dreptul de proprietate – drept real potrivit art. 454 Cod civil, care îi permite satisfacerea creanțelor sale, iar aplicarea sechestrului pe apartamentul ipotecat în beneficiul băncii, contravine cadrului legal și în consecință îi încalcă drepturile sale.

În asemenea împrejurări, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel, fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, reieșind din obiectul acțiunii și temeiurile invocate, corect a ajuns la concluzia admiterii acțiunii prin ridicarea sechestrului aplicat prin încheierea executorului judecătoresc Zamșa Valentina nr. 004-179/11 din 04.04.2011 asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor 61/1, apartamentul nr. 45, și conchide că o astfel de soluție este justă, fapt ce rezultă din interpretarea corectă a prevederilor legale.

Argumentul recurentului Sugak Pavel precum că, BC „Victoriabank” nu este îndreptățită de a solicita ridicarea sechestrului aplicat pe bunul imobil, nu poate fi reținut ca întemeiat dat fiind că, dreptul creditorului ipotecar asupra bunului ipotecat este prioritar în raport cu drepturile terților.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că, acțiunile creditorului ipotecar, precum și a debitorilor ipotecari au fost recunoscute ca fiind de rea credință prin hotărâri judecătorești, deoarece este neîntemeiat și irelevant cazul dat.

Prin urmare, celelalte argumente invocate de către recurent, care au fost obiectul dezbaterilor judiciare și în instanța de apel, fiind apreciate în coroborare cu probele administrate, nu pot servi temei pentru admiterea recursului în sensul declarat.

Reieșind din considerentele menționate și având în vedere că circumstanțele pricinii au fost constatate de instanța de apel, care a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, aplicând corect normele de drept material și procesual, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Sugak Pavel și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin.(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 Sugak Pavel.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 28 aprilie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca comercială „Victoriabank” societate pe acțiuni împotriva lui Sugak Pavel, intervenienți accesorii Crîsanov Iuri și Crîsanova Natalia privind ridicarea sechestrului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Valentina Clevadi