

prima instanță: E. Cojocari
instanța de apel: M. Guzun, A. Nogai, A. Doga

dosarul nr. 2ra-2691/15

DECIZIE

16 decembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Elena Covalenco
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Banca Comercială „Moldova-Agroinbank”
Societatea pe Acțiuni,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale „Moldova-Agroinbank” Societatea pe Acțiuni împotriva lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor cu privire la executarea dreptului de ipotecă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2015, prin care a fost admis apelul declarat de către Nichifor Adrian și Nichifor Aurica, casată hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 27 noiembrie 2014, în partea transiterii în posesia BC „Moldova-Agroinbank” SA a bunului ipotecat și emisă în acest sens o nouă hotărâre prin care cerințele au fost respinse, în rest hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 27 noiembrie 2014 a fost menținută,

c o n s t a t ă:

La 12 mai 2014, BC „Moldova-Agroinbank” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor cu privire la executarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii a indicat că potrivit contractului de credit nr. S07088 din 28 martie 2007, Nichifor Adrian a primit de la bancă un credit în sumă de 1 488 000 lei, cu termenul final de rambursare 19 martie 2027.

Pentru asigurarea rambursării creditului primit și achitării dobânzii, calculate pentru utilizarea lui, Nichifor Andrian și Nichifor Aurica au ipotecat băncii, conform contractului de ipotecă S07088-A și nr.S07088-B din 28 martie 2007 bunurile imobile evaluate de către părți în sumă de 194 00 lei și respectiv, în sumă de 1 746 430 lei.

Menționează că Nichifor Adrian nu-și onorează obligațiile contractuale privind rambursarea creditului și achitarea dobânzii calculate pentru utilizarea lui, încălcând,

astfel, prevederile subpunctului 2.5.1 al contractului de credit nr.S07088 din 28 martie 2007 și prevederile legislației în vigoare privind executări a obligațiunilor.

Indică că potrivit prevederilor subpunctului 2.2, lit. c) al contractului de ipotecă nr. S07088 - A și nr. S07088 - din 28 martie 2007, în caz de neachitare de către debitor a creditului, dobânzii aferente și altor plăți în termenele stabilite de contractul de credit, creditorul ipotecar are dreptul să-și execute dreptul de ipotecă asupra bunului ipotecat conform legislației în vigoare.

Cu referire la prevederile art. 31 din Legea cu privire la ipotecă și art. 488 din Codul civil, insistă că la data de 27 ianuarie 2014, a notificat debitorii ipotecari și debitorul creanței garantate despre intenția sa de executare a dreptul de ipotecă, înregistrând ulterior la Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” preavizul de executare a dreptului de ipotecă, însă, în termenul fixat de bancă în preaviz, debitorul n-a achitat datoria față de bancă, iar garanții ipotecari nu au transmis benevol în posesia băncii bunurile ipotecate pentru a fi vândute.

Invocă că la situația din 18 martie 2014, datoria lui Nichifor Adrian față de bancă constituia suma de 1 053 956 lei, inclusiv, creditul la termen în sumă de 977 461 lei, creditul restant în sumă de 21 269 lei, dobînda neachitată în sumă de 52 679, 86 lei și alte datorii aferente contractului de credit în sumă de 2 546, 14 lei.

Solicită transmiterea în posesia BC „Moldova-Agroindbank” SA pentru a fi vîndut apartamentul nr.1, situat în mun. Chișinău, str. Alba Iulia 184/3, înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100509.012.03001 și a apartamentului nr.6, situat în mun. Chișinău, str. Tighina 50, înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100420.116.06.006 cu evacuarea lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor din aceste imobile, și încasarea în mod solidar din contul lui Nichifor Adrian și Nichifor Aurica în beneficiul BC „Moldova Agroindbank” SA cheltuielile suportate în legătură cu achitarea taxei de stat în sumă de 5 269, 78 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 27 noiembrie 2014, acțiunea a fost admisă integral, fiind dispusă transmiterea în posesia BC „Moldova Agroindbank” SA a bunurilor ipotecate și anume a apartamentului nr. 1 din str. Alba Iulia 184/3, mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100509.012.0300 și a apartamentului nr.6 din str. Tighina 50 mun. Chișinău înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100420.116.06.006 cu evacuarea lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor din bunurile imobilele menționate pentru a fi vîndute în satisfacerea creanțelor ipotecate în valoarea de 1 053 956 lei. Totodată, a fost încasat în mod solidar de la Nichifor Adrian și Nichifor Aurica în beneficiul BC „Moldova Agroindbank” SA, taxa de stat achită la înaintarea acțiunii în mărime de 5 269, 78 lei și cheltuielile de judecată pentru publicarea avizului public în mărime de 100 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2015, a fost admis apelul declarat de către Nichifor Adrian și Nichifor Aurica, casată hotărârea primei instanțe în partea transmiterii în posesia BC „Moldova Agroindbank” SA a bunului ipotecat - apartamentul nr. 1, din str. Alba Iulia 184/3, mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, filiala ÎS „Cadastru” sub numărul cadastral 0100509.012.03. 001 și evacuarea lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-

Maria și Nichifor Ioan-Tudor din acest imobil și emisă în acest sens o nouă hotărâre, prin care cerințele au fost respinse, în rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 25 august 2015, BC „Moldova Agroinbank” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea acțiunii a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o ilegală, neîntemeiată și emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, fiind aplicată o lege care nu trebuia aplicată.

Susține că potrivit contractului de credit nr. S.S07088 din 28 martie 2007, Nichifor Adrian a primit de bancă un credit în sumă de 1 488 000 lei, cu termen final de rambursare 19 martie 2027, iar pentru asigurarea rambursării creditului primit și achitării dobânzii calculate intimații au ipotecat băncii conform contractului de ipotecă nr. S07088-A din 28 martie 2007 - apartamentul nr. 1 din str. Alba Iulia, 184/3, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 204,4 m.p., înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100509.012.03001 în valoare de 194 000 lei și potrivit contractului de ipotecă nr. S07088-B din 28 martie 2007 - apartamentul nr. 6, din str. Tighina 50, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 90,2 m.p., înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100420.116.06.006 în valoare de 1 746 430 lei.

Cu referire la prevederile art. 7 alin. (7) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, care indică că ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor bunurilor imobile ipotecate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, chiar dacă imobilul ipotecat sau obligația garantată cu ipotecă este divizibilă, insistă că debitorului putea fi asigurat cu mai multe bunuri de mai multe persoane, dreptul de ipotecă subzistând integral asupra tuturor bunurilor ipotecate, iar banca în calitate de creditor ipotecar este în drept să-și satisfacă creanțele sale față de debitorul creanței garantate din contul tuturor bunurilor ipotecate, sau din contul unei părți ale acestuia indiferent de mărimea sau valoare creanței garantate, prin urmare, consideră că instanța de apel eronat a concluzionat, că transmiterea ambelor bunuri mobile ipotecate în posesia băncii pentru a fi vândute este nejustificată și contravine art. 572 alin. (2) Cod civil.

La fel, indică că atât legislația în vigoare, cât și prevederile contractelor de ipotecă încheiate între Nichifor Adrian, Nichifor Aurica și bancă nu prevăd obligația băncii de a vinde bunurile ipotecate în cazul executării dreptului de ipotecă la valoarea de ipotecă, or, modalitatea de vânzare a bunului în cadrul executării dreptului de ipotecă nu presupune vânzarea acestuia la un preț prestabilit prin contract de ipotecă sau o hotărâre judecătorească, acesta fiind determinat de cererea și oferta pe piață pentru tipurile de bunuri vândute.

Susține că instanța de apel la emiterea deciziei nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, n-a dovedit cu probe veridice și suficiente circumstanțele portante pentru soluționarea pricinii pe care le consideră constatate, iar concluziile lor fiind în contradicție cu circumstanțele pricinii.

La 16 octombrie 2015, Aurica Nichifor și Adrian Nichifor au depus referință la recursul declarat, prin care au invocat caracterul neîntemeiat al acestuia solicitând respingerea lui ca fiind neîntemeiat. Indică că Curtea de Apel Chișinău în decizia din 16

iunie 2015, a dat o apreciere corectă circumstanțelor de fapt ale cauzei în raport cu normele de drept aplicate, pe când argumentele recurentului sunt declarative.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

După cum atestă materialele cauzei copia deciziei instanței de apel din 16 iunie 2015 a fost expediată în adresa părților, însă data expedierii nu este reflectată în materialele cauzei (f.d. 108).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 15 august 2015, în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, având ca obiect executarea dreptului de ipotecă conform Contractelor de ipotecă nr. S07088-A și nr. S07088-B din 28 martie 2007, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei cerințelor, dispunând admiterea acestora, transmiterea în posesia BC „Moldova-Agroindbank” SA a apartamentului nr. 1 din str. Alba Iulia 184/3, mun. Chișinău și a apartamentului nr. 6, din str. Tighina 50 mun. Chișinău pentru a fi vândute în scopul satisfacerii creanțelor ipotecate în valoare de 1 053 956 lei, evacuarea lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor și a bunurilor acestora din imobilele respective, și încasarea în mod solidar din contul lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor a taxei de stat în mărime de 5 269,78 lei și cheltuielile de judecată pentru publicarea avizului public în mărime de 100 lei.

Judecând apelul declarat de către Nichifor Adrian și Nichifor Aurica, instanța de apel, a ajuns la concluzia temeiniciei apelului, ilegalității hotărârii primei instanțe în partea transmiterii în posesia BC „Moldova-Agroindbank” SA a bunului ipotecat apartamentul nr. 1 din str. Alba Iulia 184/3 mun. Chișinău pentru a fi vândut în scopul satisfacerii creanțelor ipotecare și evacuarea lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor și a bunurilor acestora din imobilul respectiv, casînd hotărîrea primei instanțe în partea dată, a emis o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii, iar în rest menținînd hotărîrea primei instanțe.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, pe când prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia de a admite integral acțiunea BC „Moldova-Agroindbank” SA.

În susținerea opiniei enunțate instanța de recurs reține materialul probator al cauzei, din care rezultă cu certitudine faptul că în temeiul Contractului de credit nr. S07088 din 28 martie 2007, BC „Moldova-Agroindbank” SA, filiala nr. 6 Chișinău i-a

acordat un credit lui Nichifor Andrei în sumă de 1 488 000 lei cu termenul final de rambursare la 19 martie 2027 (f.d. 4-6).

Tot actele cauzei atestă că în scopul asigurării rambursării creditului acordat și achitării dobânzii pentru utilizarea lui, prin contractele de ipotecă nr. S07088-A și S 07088-B din 28 martie 2007, Nichifor Adrian și Nichifor Aurica au ipotecat băncii bunurile imobile: apartamentul nr. 1, din str. Alba Iulia, 184/3, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 204,4 m.p., înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100509.012.03001 evaluat în sumă de 194 000 lei și apartamentul nr. 6, din Tighina, 50, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 90,2 m.p., înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100420.116.06.006 evaluat la suma de 1746430 lei (f.d. 7-10).

Prevederile art. 1 al Legii cu privire la gaj direct indică că gajul este o garanție reală în al cărei temei creditorul gajist poate urmări bunul gajat având prioritate față de alți creditori, inclusiv față de stat, la satisfacerea creanței garantate. Valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligației garantate prin gaj.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat cu certitudine și faptul că Nichifor Adrian nu și-a onorat obligațiile contractuale privind rambursarea la timp și integral a creditului și a dobânzii contractuale, iar potrivit calculului BC „Moldova-Agroindbank” SA datoria lui Nichifor Adrian la data de 18 martie 2014 constituie suma de 1 053 956 lei, inclusiv, creditul la termen - 977 461 lei, creditul restant - 21 269 lei, dobânda neachitată - 52 679 86 lei, alte datorii aferente contractului de credit - 2 546,14 lei (f.d. 18).

Drept urmare a circumstanțelor stabilite și în conformitate cu art.31 din Legea cu privire la ipotecă, prin notificările privind intenția de executare a dreptului de ipotecă nr. 20005/62/1 nr. 20005/60 din 27 ianuarie 2014, BC „Moldova-Agroindbank” SA în scopul evitării intentării procedurii de executare a dreptului de ipotecă a solicitat lui Nichifor Adrian și Auricăi Nichifor achitarea datoriei restante în sumă de 55 086,78 lei, (f.d. 11,13,15), preavizul nr. 20005/61 din 27 ianuarie 2014, fiind înregistrat la OCT Chișinău, însă după cum este constatat Nichifor Adrian și Nichifor Aurica nu au întreprins careva măsuri în scopul stingerii datoriei

Conform art. 30 alin. alin. (1) și (2) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 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. Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode: vânzarea bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar; vânzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanței de judecată; achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar și luarea în posesie a bunului imobil ipotecat de către creditorul ipotecar în vederea administrării.

Aceleași stipulări sunt prevăzute și de art. 487 alin. (1) și (3) Cod civil, care indică că 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. Creditorul gajist își exercită dreptul de gaj indiferent de faptul cine deține bunul gajat.

Conform art. 490 alin. (1)-(2) Cod civil, bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vândut, în condițiile legii. Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită.

Astfel, raportând la caz prevederile enunțate, reieșind din constatările relatate și având în susținere dispozițiile art. 572 alin. (2) Cod civil, care reglementează condițiile generale de executare a obligațiilor și statuează că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, corect prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și transmiterea în posesia BC „Moldova Agroindbank” SA a bunurilor ipotecate și anume a apartamentului nr. 1 din str. Alba Iulia 184/3, mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100509.012.0300 și a apartamentului nr.6 din str. Tighina 50 mun. Chișinău înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral 0100420.116.06.006, or debitorii ipotecari Nichifor Andrian și Nichifor Aurica aveau la cunoștință consecințele statuate în clauzele contractelor de ipotecă nr. S07088-A și nr.S07088-B, care survin în cazul neonorării obligațiilor asumate prin contractul de credit.

La acest segment, instanța de recurs reține drept corectă și soluția instanțelor judecătorești cu privire la evacuarea silită a tuturor persoanelor și a bunurilor acestora din imobilele ipotecate și anume a apartamentului nr. 1 din str. Alba Iulia 184/3, mun. Chișinău și a apartamentului nr.6 din str. Tighina 50 mun. Chișinău.

Prin urmare, se constată a fi neîntemeiată concluzia instanțe de apel cu referire la faptul că transmiterea ambelor bunuri ipotecate în posesia BC „Moldova-Agroindbank” SA pentru a fi vândute în scopul satisfacerii creanțelor ipotecate este nejustificată și contravine prevederilor legale, pe motivul că valoarea imobilului – apartamentului nr. 6 din str. Tighina 50 mun. Chișinău ipotecat prin contractul de ipotecă S07088 - B din 28 martie 2007, ce a fost stabilită de ambele părți contractante și constituie suma de 1 746 430 lei, este mai mare cu 692 474 lei decât creanța debitorului și respectiv asigură stingerea acestuia.

Aceasta deoarece, potrivit art. 7 alin. (7) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor bunurilor imobile ipotecate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, chiar dacă imobilul ipotecat sau obligația garantată cu ipotecă este divizibilă, insistă că debitorului putea fi asigurat cu mai multe bunuri de mai multe persoane, dreptul de ipotecă subzistând integral asupra tuturor bunurilor ipotecate, iar banca în calitate de creditor ipotecar este în drept să-și satisfacă creanțele sale față de debitorul creanței garantate din contul tuturor bunurilor ipotecate, sau din contul unei părți ale acestuia indiferent de mărimea sau valoare creanței garantate.

Mai mult că prevederile contractelor de ipotecă încheiate între Nichifor Adrian, Nichifor Aurica și bancă nu prevăd obligația băncii de a vinde bunurile ipotecate în cazul executării dreptului de ipotecă la valoarea de ipotecă, or, modalitatea de vânzare a bunului în cadrul executării dreptului de ipotecă nu presupune vânzarea acestuia la un preț prestabilit prin contract de ipotecă sau o hotărâre judecătorească, acesta fiind determinat de cererea și oferta pe piață pentru tipurile de bunuri vândute.

În conexiunea celor se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când prima instanță în mod temeinic și legal a admis integral acțiunea BC „Moldova Agroindbank” SA.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Banca Comercială „Moldova Agroinbank” Societatea pe Acțiuni.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 27 noiembrie 2014 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale „MoldovaAgroinbank” Societatea pe Acțiuni împotriva lui Nichifor Adrian, Nichifor Aurica, Nichifor Ana-Maria și Nichifor Ioan-Tudor cu privire la executarea dreptului de ipotecă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Elena Covalenco

Tamara Chișca-Doneva