

Prima instanță; Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău (jud: V. Gîrleanu)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: Iu. Cimpoi, N. Craiu, N. Simciuc)

DECIZIE

23 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței
Judecătorii

Tatiana Vieru
Valentina Clevadî
Tamara Chișca-Doneva
Mariana Pitic
Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de către Bucur Liuba împotriva deciziei din 21 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de BC „Victoriabank” SA împotriva Liubei Bucur privind transmiterea silită pentru vânzare a bunului imobil cu evacuarea persoanelor și bunurilor din imobilul respectiv,

c o n s t a t ă :

La data de 17.07.2013, BC „Victoriabank” SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Liubei Bucur privind transmiterea silită pentru vânzare a bunului imobil cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul respectiv.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, în baza contractului de credit nr. 256 din 31.10.2006, BC „Victoriabank” SA a acordat Liubei Bucur un credit în sumă de 790000 lei, cu termenul final de rambursare la data de 31.10.2016. În vederea asigurării rambursării creditului acordat, a dobânzilor și a altor plăți aferente, Bucur Liuba a grevat în baza contractului de ipotecă înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 1-10726 din data de 31.10.2006, autentificat de notarul public Oleg Gladîș, următorul bun imobil și anume: construcție, modul de folosință casă de locuit individuală, cu suprafața de 110.8 m.p., numărul cadastral 0100417.416.03, precum și 1/2 din terenul aferent, cu suprafața de 0,044 ha, numărul cadastral 0100417.416, situat în mun. Chișinău, str. Cramei, 7, bunul gajat fiind evaluat de către părți la suma de 810000 lei.

Menționează reclamantul că, pârâta a încălcat prevederile cap. 8.1 al contractului de credit și anume nerespectarea obligației de rambursare a creditului, cât și a dobânzii aferente conform graficului stabilit, înregistrând la data de 05.03.2013 suma datoriei restante în mărime de 62766 lei, inclusiv datoria la credit în mărime 35781,94 lei, datoria la dobândă în sumă de 26984,06 lei. Conform aceluiași contract și anume cap. 12.3, Banca a fost în drept să inițieze procedura de executare silită a obligațiilor, urmărind bunul grevat cu ipotecă. La data de 12.03.2013, în temeiul prevederilor art. 31 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XVI

din 26.06.2008, art. 488 Cod civil, pârâtei Bucur Liuba i-a fost expediată notificarea nr. 510-B-13 din 12.03.2013, prin care creditorul ipotecar având ca temeii prevederile art. 483 alin. (2) lit. f) Cod civil a solicitat executarea înainte de termen a obligației garantate prin ipotecă, iar în caz de neachitare prin preavizul nr. 511-B-13 din 12.03.2013 să transmită bunul ipotecat indicat supra în posesiunea Băncii pentru vânzarea acestuia în modul prevăzut de lege.

Susține reclamantul că, la data de 07.05.2013, preavizul menționat supra a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii nr. 0100/13/56854. Astfel, la data de 09.07.2013 pârâta Bucur Liuba îi datorea reclamantului, conform contractului de credit nr. 256 din 31.10.2006, suma de 506850 lei, inclusiv soldul creditului constituind suma de 443232,83 lei, dobânda restantă în mărime de 48527,10 lei, penalitatea în sumă de 15090,90 lei, comision anual administrativ în mărime de 2285,91 lei.

Solicită reclamantul transmiterea silită de la pârâta Bucur Liuba în posesia BC „Victoriabank” SA, pentru vânzare, în scopul acoperirii datoriilor apărute în baza contractului de credit nr. 256 din 31.10.2006 a bunului imobil ce constă din construcție, modul de folosință casă de locuit individuală, cu suprafața de 110,8 m.p., cu numărul cadastral 0100417.416.03, precum și ½ teren, cu modul de folosință – construcție locativă, cu suprafața de 0,044 ha, cu numărul cadastral 0100417.416, situat în mun. Chișinău, str. Cramei, 7 cu dispunerea evacuării tuturor persoanelor și a bunurilor din imobilul respectiv și încasarea de la pârâta Bucur Liuba a taxei de stat în mărime de 4050 lei.

Prin hotărârea din 09 noiembrie 2015 a judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău s-a admis acțiunea înaintată de BC „Victoriabank” SA; s-a transmis silit de la Bucur Liuba în posesia BC „Victoriabank” SA, pentru vânzare, în scopul acoperirii datoriilor ce rezultă din contractul de credit nr. 256 din 31.10.2006, bunul imobil ce constă din construcție, modul de folosință casă de locuit individuală, cu suprafața de 110,8 m.p., cu numărul cadastral 0100417.416.03, precum și ½ din terenul aferent cu suprafața de 0,044 ha, cu numărul cadastral 0100417.416, situat în mun. Chișinău, str. Cramei, 7; s-a dispus evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul respectiv și s-a încasat de la Bucur Liuba în beneficiul BC „Victoriabank” SA cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în mărime de 4050 lei.

Prin decizia din 21 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul depus de Liuba Bucur și s-a menținut hotărârea primei instanțe.

La data de 06 mai 2016 Bucur Liuba a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel solicitând casarea hotărârilor instanțelor judecătorești cu restituirea pricinii în prima instanță pentru rejudecare.

În motivarea recursului s-a invocat că, hotărârile instanțelor ierarhic inferioare sunt ilegale, neîntemeiate și pasibile de a fi casate, deoarece instanțele de judecată la examinarea pricinii au interpretat eronat legea.

Menționează recurenta că, atât instanța de apel, cât și prima instanță nu au luat în considerare faptul că valoarea imobilului ipotecat este mai mare decât datoria scadentă la bancă conform contractului de credit nr. 256 din 31.10.2006.

Susține recurenta că, de nenumărate ori s-a adresat către bancă cu rugămintea de a schimba graficul de rambursare a creditului și de a-i permite achitarea cu

întârziere a creditului, fără a fi inclusă penalitatea, pe motiv că întreprinderea la care era angajată nu mai activa. Solicitățile date au fost respinse de către reclamant.

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Chișinău a fost adoptată la 21 aprilie 2016 și expediată participanților la proces în baza scrisorii de însoțire datate cu 28.04.2016 (f.d. 163). Recursul declarat la data de 06 mai 2016 se consideră a fi declarat în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, prezentele recursuri se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului prin prisma argumentelor invocate în recurs și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră neîntemeiat recursul depus de către Bucur Liuba și care urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, 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.

Înaintând acțiune în instanța de judecată împotriva pârâtei Bucur Liuba, BC „Victoriabank” SA a solicitat transmiterea silită, pentru vânzare, a bunului imobil situat în un. Chișinău, str. Cramei nr. 7, constituit din: ½ teren, cu modul de folosință – construcție locativă cu suprafața de 0,044 ha, cu nr. cadastral 0100417.416 și construcția locativă – casa de locuit cu suprafața de 110,8 m.p., cu nr. cadastral 0100417.416.03, cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul dat.

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză, având ca obiect executarea dreptului de ipotecă conform contractului de credit nr. 256 din 31.10.2006, prima instanță, prin hotărârea din 09 noiembrie 2015, a ajuns la concluzia temeiniciei cerințelor înaintate de BC „Victoriabank” SA, dispunând admiterea acestora și transmiterea silită de la Bucur Liuba în posesia BC „Victoriabank” SA, pentru vânzare, în scopul acoperirii datoriilor, bunul imobil ce constă din: ½ teren, cu modul de folosință – construcție locativă cu suprafața de 0,044 ha, cu nr. cadastral 0100417.416 și construcția locativă – casa de locuit cu suprafața de 110,8 m.p., cu nr. cadastral 0100417.416.03 situat în mun. Chișinău, str. Cramei, 7, cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul respectiv. Concomitent, instanța a încasat de la Bucur Liuba în beneficiul BC „Victoriabank” SA cheltuielile de judecată sub formă de taxă de stat în mărime de 4050 lei, soluție menținută și de instanța de apel prin decizia din 21 aprilie 2016.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră că atât prima instanță, cât și instanța de apel au determinat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a

pricinii, au apreciat probele prezentate de părți în corespundere cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, multiaspectual, complet, în ansamblul și interconexiunea lor, corect au aplicat normele de drept material, și întemeiat au ajuns la concluzia de admitere a acțiunii înaintate de BC „Victoriabank” SA.

În susținerea opiniei enunțate Colegiul reține materialul probator al cauzei, din care rezultă cu certitudine faptul că în temeiul contractului de credit nr. nr. 256 din 31.10.2006, BC „Victoriabank” SA i-a acordat Liubei Bucur un credit în sumă de 790000 lei, cu termenul – limită de rambursare la data de 31 octombrie 2016.

Tot actele cauzei atestă că, în scopul asigurării rambursării creditului acordat și achitării dobânzii pentru utilizarea lui, prin contractul de ipotecă încheiat la 31 octombrie 2006, Liuba Bucur a ipotecat băncii imobilul situat în mun. Chișinău, str. Cramei, 7, care constă din: ½ teren, cu modul de folosință – construcție locativă cu suprafața de 0,044 ha, cu nr. cadastral 0100417.416 și construcția locativă – casa de locuit cu suprafața de 110,8 m.p., cu nr. cadastral 0100417.416.03, evaluate la suma de 810000 lei. (f.d. 16)

Conform art. 1 al Legii cu privire la gaj, 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 Liuba Bucur nu și-a onorat obligațiile contractuale privind rambursarea la timp și integral a creditului și a dobânzii contractuale, iar conform calculului întocmit de BC „Victoriabank” SA datoria Liubei Bucur la data de 09 noiembrie 2015 constituie suma de 809673,50 lei, dintre care: creditul – 436232,83 lei, dobânda – 188842,69 lei, penalitatea – 175768,59 lei, comisionul anual – 8829,39 lei. (f.d. 85)

Drept urmare a circumstanțelor stabilite și în conformitate cu art. 31 din Legea cu privire la ipotecă, prin notificarea nr. 510-B-13 din 12.03.2013 privind intenția de executare a dreptului de ipotecă, BC „Victoriabank” SA în scopul evitării intentării procedurii de executare a dreptului de ipotecă, a solicitat Liubei Bucur achitarea datoriei restante în sumă de 491161 lei, preavizul nr. 511-B-13 din 12.03.2013, fiind înregistrat la OCT Chișinău în Registrul bunurilor imobile. Însă, după cum este constatat, Liuba Bucur nu a întreprins careva măsuri în scopul stingerii datoriei. (f.d. 13, 20).

Dovada recepționării de către Liuba Bucur a notificării și a preavizului se confirmă prin avizele de recepție anexate la dosar. (f.d. 21)

Conform art. 30 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; 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.

Tot aici, este de menționat că, creditorul ipotecar care deține dreptul de ipotecă asupra mai multor bunuri imobile ipotecate în vederea garantării aceleiași obligații poate executa dreptul de ipotecă asupra bunurilor ipotecate în mod simultan sau succesiv, la discreția sa.

Astfel, raportând la caz prevederile enunțate, rezultând 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 instanțele de judecată au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și transmiterea în posesia BC „Victoriabank” SA a bunurilor ipotecate și anume $\frac{1}{2}$ teren, cu modul de folosință – construcție locativă cu suprafața de 0,044 ha, cu nr. cadastral 0100417.416 și construcția locativă – casa de locuit cu suprafața de 110,8 m.p., cu nr. cadastral 0100417.416.03 situate în mun. Chișinău, str. Cramei, 7, or debitorul ipotecar Liuba Bucur avea la cunoștință consecințele statuate în clauzele contractelor de ipotecă din 31 octombrie 2006, care survin în cazul neonorării obligațiilor asumate prin contractul de credit.

La acest segment, Colegiul reține drept corectă și soluția instanțelor judecătorești cu privire la evacuarea silită a tuturor persoanelor și a bunurilor acestora din imobilul ipotecat constituit din: $\frac{1}{2}$ teren, cu modul de folosință – construcție locativă cu suprafața de 0,044 ha, cu nr. cadastral 0100417.416 și construcția locativă – casa de locuit cu suprafața de 110,8 m.p., cu nr. cadastral 0100417.416.03 situate în mun. Chișinău, str. Cramei, 7.

Ori, conform art. 36, alin. (1) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, debitorul ipotecar, cât și celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sânt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de executare benevolă, semnat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, dacă părțile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămânerii definitive a ordonanței judecătorești ori, după caz, a hotărârii judecătorești – în cazul executării forțate a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în notificare și preaviz conform art. 31 – în cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

Prin urmare, se constată a fi neîntemeiate criticile recurente referitor la faptul că transmiterea bunurilor ipotecate în posesia BC „Victoriabank” SA pentru a fi vândute în scopul admiterii creanțelor ipotecate sunt nejustificate și contravin prevederilor legale, pe motivul că valoarea bunului imobil ipotecat constituit din: $\frac{1}{2}$ teren, cu modul de folosință – construcție locativă cu suprafața de 0,044 ha, cu nr. cadastral 0100417.416 și construcția locativă – casa de locuit cu suprafața de 110,8

m.p., cu nr. cadastral 0100417.416.03 situate în mun. Chișinău, str. Cramei, 7, ce a fost stabilită de ambele părți contractante este mai mare în raport cu creanța debitorului.

Aceasta deoarece, conform 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 valoarea creanței garantate.

Mai mult că atât, prevederile contractului de ipotecă încheiat între Bucur Liuba și BC „Victoriabank” SA 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.

De asemenea, Colegiul consideră irelevant argumentul recurente precum că aceasta s-ar fi adresat BC „Victoriabank” SA cu mai multe cereri în vederea modificării graficului de rambursare sau a încheierii unui acord adițional la contractul de credit, însă banca a refuzat solicitarea înaintată.

La caz, Colegiul menționează că banca este în drept de a încheia o astfel de tranzacție, dar nu este și obligată de a întreprinde astfel de acțiuni. Ține de discreția Băncii de a încheia acte juridice în privința drepturilor sale, solicitările debitorului nefiind obligatorii pentru executare.

Respectiv, Colegiul conchide că argumentele recurente expuse în cererea de recurs sunt declarative și nu pot servi drept temei de admitere a acestuia.

În conexiunea celor expuse, având în vedere că circumstanțele pricinii au fost constatate de către instanțele ierarhic inferioare, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Bucur Liuba împotriva deciziei din 21 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău.

Concomitent, Colegiul reține ca întemeiată concluzia instanțelor judecătorești în vederea admiterii cerințelor BC „Victoriabank” SA privind transmiterea silită pentru vânzare a bunului imobil cu evacuarea persoanelor și bunurilor din imobilul respectiv. Ori, atunci când instanțele judecătorești au dat o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor nu mai poate fi pusă în discuție.

În consecință se constată că instanțele de judecată examinând prezenta cauză s-au expus asupra tuturor aspectelor juridice, la probele administrate și corect au ajuns la concluzia legalității acțiunilor înaintate de BC „Victoriabank” SA, astfel că toate criticele formulate în recurs sunt nejustificate.

Distinct de cele enunțate, se reține că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare sânt adoptate în limitele competenței sale, cu aplicarea corectă a legii materiale care

guvernează raportul juridic litigios, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate cu respectarea normelor de drept procedural.

În asemenea împrejurări și având în vedere faptul că actele judecătorești emise de către instanțele inferioare sânt întemeiate și legale, iar temeiurile 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 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 Bucur Liuba.

Se menține decizia din 21 aprilie 2016 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 noiembrie 2015 a judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de BC „Victoriabank” SA împotriva Liubei Bucur privind transmiterea silită pentru vânzare a bunului imobil cu evacuarea persoanelor și a bunurilor din imobilul respectiv.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecătorii

Valentina Clevadî

Tamara Chișca-Doneva

Mariana Pitic

Oleg Sternioală