

Prima instanță: Judecătoria Comrat
(judecător Lazareva N.)
Instanța de apel: Curtea de Apel Comrat
(judecători Colev G., Caraianu L., Galupa M.)

DECIZIE

17 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în următoarea componență:

Președintele ședinței
Judecători

Tatiana Vieru
Iuliana Oprea
Dumitru Visternicean
Ion Druță
Luiza Gafton

examinând recursurilor declarate de BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai împotriva BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 13 aprilie 2016,

împotriva deciziei Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, prin care s-a admis apelul declarat de Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai, prin intermediul reprezentantului, avocatul Arnaut Alexandru, casată hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017,

C O N S T A T Ă :

La 27 aprilie 2016 Manastîrlî Maria s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr, prin care a solicitat recunoașterea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2016 a terenului de pământ cu suprafața totală de 0,0398 ha, cu numărul cadastral xxxxxx și construcției nefinisate, cu suprafața totală de 293,5 m.p., cu numărul cadastral xxxxxx, situate pe adresa zzzzzzz (f.d. 4-6, vol.I).

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat, că potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2016, BC "Moldova-Agroindbank" SA a vândut lui Cîvîrjic Piotr terenul de pământ cu suprafața totală de 0,398 ha, cu numărul cadastral xxxxxxxx și construcției nefinisate, amplasate pe acest teren, cu suprafața totală de 293,5 m.p., cu numărul cadastral xxxxxx, situate pe adresa zzzzzzzz, la prețul de 550000,00 lei.

Reclamanta menționează faptul că, BC "Moldova-Agroindbank" SA având calitatea de creditor ipotecar, în temeiul contractului de ipotecă asupra bunurile menționate cu nr. S07186/A din 21.03.2007, acordului adițional nr.S07636/1 la contractul de ipotecă din 18.07.2007, acordului adițional nr. S08280/1 la contractul de ipotecă din 24.07.2008, acordului adițional nr. S09009/1 din contractul de ipotecă din 20.01.2009 și hotărârii Judecătorei Ceadâr-Lunga nr. 2-627/2009 din 15.02.2010, procesului-verbal de transmitere-primire silită a bunului imobil nr. 161-32/12 din 05.07.2012, avizului de executare a dreptului de gaj MAIB 20001/543-1 din 26.08.2009 a intrat în posesia bunurilor imobile indicate.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2016 este nul, deoarece contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri, precum și încheiat cu rea-credință de către reprezentantul BC "Moldova-Agroindbank" SA.

În acest sens reclamantul a remarcat că potrivit informației BC "Moldova-Agroindbank" SA din 07.12.2015 cu privire la credite, datoria, în temeiul contractului de credit nr. S08281 din 24 iulie 2008, a constituit suma de 389718,00 lei și dobânda de întârziere în mărime de 175362,00 lei, iar conform ordinului de plată nr. 08189 din 18 decembrie 2015, Manastîrli Maria a stins integral datoria în sumă de 389718,00 lei. Astfel, la momentul vânzării-cumpărării imobilului din 13 aprilie 2016, datoria reclamantei față de BC "Moldova-Agroindbank" SA constituia suma de 175362,00 lei.

Reclamanta mai consideră că, contrar prevederilor Legii nr. 449 din 30.07.2001 "Cu privire la gaj" și Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 "Cu privire la ipotecă", în urma acordului de rea-credință dintre părțile contractante, bunul ipotecat a fost vândut mai ieftin decât valoarea recomandată de Camera de Comerț și Industrie, filiala din Găgăuzia din 22.10.2015.

Mai mult ca atât, conform contractului de ipotecă, în posesia BC "Moldova-Agroindbank" SA a fost transmisă construcția nefinisată cu suprafața de 195,30 m.p., iar la momentul vânzării construcția avea suprafața de 293,00 m.p., astfel diferența de 98,20 m.p. urma să fie separată de bunul ipotecat.

Prin încheierea protocolară a Judecătorei Ceadâr-Lunga din 08 septembrie 2016, în calitate de coreclamant în proces a fost atras Nicolai Manastîrlî (f.d. 94-96, vol.I).

Prin încheierea protocolară a Judecătorei Ceadâr-Lunga din 20 octombrie 2016, în calitate de intervenient accesoriu a fost atrasă Întreprinderea Individuală "Manastîrlî Nicolai" (f.d. 114-116, vol.I).

La data de 13 februarie 2017, prin hotărârea Judecătorei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga, acțiunea înaintată de Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria împotriva lui BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ din 13 aprilie 2016, a fost respinsă ca neîntemeiată (f.d. 167, 187-198, vol.I).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria, prin intermediul reprezentantului lor, avocatul Alexandr Arnaut au declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017, prin care au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă acțiunea (f.d.183-186, 243-245, vol.I).

Prin decizia Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, apelul declarat de Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria a fost admis, s-a casat hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017, emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea depusă de Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria a fost admisă, a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ din 13 aprilie 2016, cu repunerea părților în poziția inițială (f.d. 71-80, vol.II).

În motivarea deciziei sale, instanța de apel a concluzionat că BC "Moldova-Agroindbank" SA, cu încălcarea art. 491 alin. (1) Cod Civil al R. Moldova, a înstrăinat bunul ipotecat la un preț nerezonabil, astfel încălcând drepturile și interesele debitorilor ipotecari Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria.

Totodată, instanța de apel a menționat că BC "Moldova-Agroindbank" SA a înstrăinat bunul ipotecat la un preț ce depășește de 12 ori datoria debitorilor Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria în mărime de 175362,75 lei, ceea ce constituie restanța pentru achitarea dobânzii, în condițiile în care suma creditului a fost rambursată, iar debitorii au negociat posibilitățile achitării integrale a datoriei.

Dat fiind constatat faptul că contractul de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2016 contravine normelor imperative ale legii, dar și ordinii de drept, întrucât nu îndeplinește criteriile rezonabilității și buneii credințe, actul juridic a fost declarat nul de către instanța de apel și în temeiul art. 219 alin. (1) Cod Civil, părțile au fost repuse în poziția inițială.

La data de 01 august 2017, BC "Moldova-Agroindbank" SA, nefiind de acord cu decizia Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017, precum și încasarea în mod solidar de la Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria în beneficiul BC "Moldova-Agroindbank" SA cheltuielile pentru achitarea taxei de stat la depunerea recursului în sumă de 8250,00 lei (f.d.149-151, vol.II).

În motivarea recursului, recurentul BC "Moldova-Agroindbank" SA a opinat că decizia Curții de Apel Comrat din 15.06.2017 a fost adoptată cu încălcarea prevederilor art. 432 alin. (2) lit. a), b) și c) din Codul de procedură civilă. Recurentul consideră că instanța de apel, făcând referință la art. 220 din Codul Civil, nu a indicat expres cărei norme imperativă contravine contractul de vânzare-cumpărare din 13.04.2016 și în ce mod acesta contravine ordinii publice sau bunelor moravuri.

Totodată, prin cererea din 30 august 2018, BC "Moldova-Agroindbank" SA a solicitat suspendarea executării deciziei Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017 (f.d. 160, vol.II).

La data de 28 august 2017, Cîvîrjic Piotr a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017 (f.d. 174-176, vol. II).

În argumentarea recursului său, recurentul Cîvîrjic Piotr a indicat că nu este de acord cu decizia Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, considerând că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și în același timp a aplicat o lege care

nu trebuia să fie aplicată, interpretând eronat legea, ceea ce constituie temei de admitere a recursului.

La 29 noiembrie 2017 Curtea Supremă de Justiție a expediat intimațiilor o copie a cererii de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii copiei respective (f.d. 181, vol.II). Având în vedere că intimații, nu au prezentat referință în termenul acordat, admisibilitatea recursului urmează a fi decisă în lipsa acesteia.

La data de 12 septembrie 2017, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a emis încheiere prin care a fost admisă cererea înaintată de BC "Moldova-Agroindbank" SA cu privire la suspendarea executării deciziei Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, până la examinarea recursului (f.d. 107-108, vol. II).

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 10 ianuarie 2018, recursurile declarate de BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr au fost considerate admisibile (f.d. 183, vol.II).

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Colegiul judiciar constată că Curtea de Apel Comrat a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei integrale la data de 10 iulie 2017 (scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului, f.d. 81, vol. II), astfel recursul declarat de BC "Moldova-Agroindbank" SA la data de 30 august 2017 și recursul declarat de Cîvîrjic Piotr la 29 august 2017 se consideră a fi depuse în termen.

Potrivit 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. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În speță, Colegiul a considerat că examinarea recursurilor este posibilă fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând recursurile declarate de BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr împotriva deciziei Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, studiind materialele dosarului și raportând cele constatate la prevederile legale care guvernează speța, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar să admită recursurile, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe din următoarele raționamente.

Potrivit art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Verificând, în limitele invocate în recursuri, legalitatea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, Colegiul constată următoarele temeiuri de admitere a recursurilor.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform art. 432 alin. (2) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Din materialele dosarului se distinge cert faptul că, la 13 aprilie 2016, între BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului de pământ cu suprafața totală de 0,0398 ha cu numărul cadastral xxxxxxxx și construcției nefinisate, cu suprafața totală de 293,5 m.p., cu numărul cadastral xxxxxxxx, situate pe adresa zzzzzzz (f.d. 28, vol. I).

Potrivit pct. 2 și 3 din contract, la momentul înstrăinării bunul imobil indicat aparținea cu drept de proprietate lui Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai și constituia obiectul contractului de ipotecă nr. S07186/A din 21.03.2007, acordului adițional nr.S07636/1 la contractul de ipotecă din 18.07.2007, acordului adițional nr. S08280/1 la contractul de ipotecă din 24.07.2008, acordului adițional nr. S08280/2 la contractul de ipotecă din 30.09.2008, acordului adițional nr. S09009/1 la contractul de ipotecă din 20.01.2009, încheiate cu BC "Moldova-Agroindbank" SA și care, în temeiul hotărârii Judecătoriei Ceadâr-Lunga nr. 2-627/2009 din 15 februarie 2010 și procesului-verbal de transmitere-primire silită a bunului imobil din 05.07.2012, la data de 14.08.2012 a trecut în posesia creditorului ipotecar BC "Moldova-Agroindbank" SA.

Tot din materialele dosarului judiciar rezultă că, prin hotărârea Judecătoriei Ceadâr-Lunga nr. 2-627/2009 din 15 februarie 2010 bunurile ipotecate BC "Moldova-Agroindbank" SA de către Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria și anume terenul de pământ cu suprafața totală de 0,0398 ha, cu numărul cadastral xxxxxxxx și construcția nefinisată, cu suprafața totală de 195,3 m.p., cu numărul cadastral xxxxxxxx, situate pe adresa zzzzzzz trec în posesia BC "Moldova-Agroindbank" SA (f.d.. 39-40, vol.I). Ulterior prin decizia Curții de Apel Cahul din 14 februarie 2014 sintagma "cu suprafața de 195,3 m.p." a fost exclusă din dispozitivul hotărârii Judecătoriei Ceadâr-Lunga din 15 februarie 2010 (f.d. 72-76, vol.I),.

Anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2016, creditorul ipotecar BC "Moldova-Agroindbank" SA, prin scrisoarea nr. 39103/1540 din 23 noiembrie 2015 a informat debitorul ipotecar Manastîrlî Maria, despre intenția de a expune la vânzare construcția și terenul aferent cu suprafața de 0,0398 ha, situate pe adresa or. zzzzzzz, aflate în posesiunea BC "Moldova-Agroindbank" SA în temeiul hotărârii Judecătoriei Ceadâr-Lunga nr. 2-627/2009 din 15 februarie 2010 și procesului-verbal de transmitere-primire silită a bunului imobil din 05.07.2012, cu propunerea onorării obligațiunilor contractuale privind rambursarea creditelor și achitarea dobânzii pentru utilizarea creditelor (f.d.79, vol.II).

Potrivit avizului publicat în ziarul "Makler" nr.93 din 20 noiembrie 2015 și ziarul "Znamea" nr. 46 din 20 noiembrie 2015, de către creditorul ipotecar BC "Moldova-

Agroindbank” SA a fost anunțată desfășurarea, la data de 09.12.2015, a licitației de vânzare a bunului ipotecat (f.d. 81, vol.I).

În legătură cu lipsa cererilor de participare la licitația de vânzare a bunului menționat din data de 09.12.2015, la data de 11 decembrie 2015 a fost anunțată a doua licitație privind vânzarea bunului imobil din or. zzzzzzzzzzzzz (f.d. 82, vol.I), la data de 06 ianuarie 2015 a fost anunțată a treia licitație (f.d. 83, vol.I), iar ulterior a fost anunțată comercializarea bunului imobil prin negocieri directe, fapt ce se confirmă prin publicarea anunțului în ziarul ”Znamea” (f.d. 84-verso, vol.I).

La data de 01 martie 2016, prin scrisoarea nr. 10013/45, creditorul ipotecar BC ”Moldova-Agroindbank” SA, a comunicat administratorului ÎI ”Manastîrlî Nicolai”, despre existența ofertei cumpărătorului Cîvîrjic Piotr de a procura bunurile ipotecate la prețul de 550000,00 lei și a solicitat achitarea datoriei până la data de 15 martie 2016 (f.d. 85, vol.I).

La data de 27 aprilie 2016, Manastîrlî Maria, s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată prin care a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 13 aprilie 2016, în temeiul art. 216-217, 220, 231 Cod civil al RM, invocând faptul că contractul a fost încheiat cu încălcarea art. 75 alin. (2) din Legea nr. 449 din 30.07.2001 cu privire la gaj și art. 34 alin. (2) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, precum și faptul că creditorul ipotecar a înstrăinat bunul imobil cu suprafața mai mare, decât cea care a fost grevată cu ipotecă.

Prin hotărârea Judecătoreiei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017, acțiunea înaintată de Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria împotriva BC ”Moldova-Agroindbank” SA și Cîvîrjic Piotr cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ din 13 aprilie 2016, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017, apelul declarat de Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria a fost admis, s-a casat hotărârea Judecătoreiei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria a fost admisă, a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ din 13 aprilie 2016, cu repunerea părților în poziția inițială.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluziile instanței de apel neîntemeiate, rezultate din aplicarea eronată a normelor de drept material, fapt care constituie temei de casare a hotărârii judecătorești.

Potrivit art. 195 Cod Civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

În conformitate cu art. 216 Cod Civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Conform art. 217 Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Alin. (1) și (2) ale art. 220 Cod Civil, statuiază că, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

În sensul normei enunțate este de înțeles că regula generală consacrată în acesta normă rezultă din principiul legalității și are ca finalitatea respectarea prevederilor legii și deci apărarea interesului pentru ocrotirea căruia s-a instituit legea respectivă. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută. Norma aliniatului (1) al acestui articol prevede că sunt lovite de nulitatea absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli, sau care prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni.

Potrivit alin. (1) art. 231 Cod Civil, actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte poate fi declarat nul de instanța de judecată.

Conform art. 490 alin. (1) și (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.

În conformitate cu art. 491 alin. (1) Cod 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.

Potrivit alin. (2) art. 75 din Legea nr. 449 din 30.07.2001 cu privire la gaj, creditorul gajist trebuie să vândă bunurile gajate fără nici o întârziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil și ținând cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vânzare, dacă nu s-a convenit altfel în conformitate cu prevederile alin.(8).

În conformitate cu aliniatele (1), (2), (3) ale art. 34 din Legea nr. 142 din 26.06.2008, 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 ori după neexecutarea de către debitor a obligațiilor de plată rezultate din contractul de ipotecă investit cu formulă executorie. Creditorul ipotecar trebuie să vândă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, ținând cont de interesele debitorului ipotecar. Creditorul ipotecar poate alege modalitatea de vânzare a bunului ipotecat: ofertă-tender, negocieri directe sau licitație publică, organizată în conformitate cu legislația în vigoare. În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a executării silită a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc va aplica, ca modalitate de vânzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris

al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de executare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de prezenta lege.

Raportând la caz prevederile normelor enunțate, instanța de recurs constată că instanța de fond, examinând pricina just a stabilit că creditorul ipotecar BC "Moldova-Agroindbank" SA, în temeiul hotărârii Judecătoriai Ceadâr-Lunga nr. 2-627/2009 din 15 februarie 2010 și procesului-verbal de transmitere-primire silită a bunului imobil din 05.07.2012, a notificat debitorii ipotecari Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai despre intenția de înstrăinare a bunului ipotecat, în caz de nelichidare a creanței formate în urma nerespectării obligațiunii asumate prin contractul de ipotecă, însă, deoarece somațiile menționate nu a determinat pe ultimii la careva acțiuni în vederea stingerii datoriei, astfel cu respectarea prevederilor art. 491 alin.(1) Cod civil, creditorul ipotecar BC "Moldova-Agroindbank" SA, obținând în posesiune bunul gajat era îndreptățit să procedeze la vânzarea bunului gajat, fapt ce respinge argumentele reclamantului privind încălcarea prevederilor imperative ale normelor legale, care reglementează modalitatea de înstrăinare a bunului gajat.

În acest context se va menționa că în sensul normelor relevate o condiție esențială pentru exercitarea dreptului de gaj este preluarea bunului în posesiunea creditorului, care la caz, a fost preluat în temeiul hotărârii Judecătoriai Ceadâr-Lunga nr. 2-627/2009 din 15 februarie 2010 și procesului-verbal de transmitere-primire silită a bunului imobil din 05.07.2012, care la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat între BC "Moldova-Agroindbank" SA și Cîvîrjic Piotr din 13 aprilie 2016, erau în vigoare și au fost executate în modul stabilit de lege.

Astfel în aceste condiții, dreptul creditorului ipotecar BC "Moldova-Agroindbank" SA la momentul vânzării imobilului gajat, prin prisma art. 487 alin.(2) Cod civil, a constituit un drept real, garantat și de alte norme privind exercitarea dreptului de gaj, precum și nemijlocit de condițiile contractului de gaj.

Respectiv, fiind posesor a bunului imobil în litigiu, BC "Moldova-Agroindbank" SA în condițiile art. 491 alin.(1) Cod civil era în plin drept de a dispune de imobil după bunul său plac, inclusiv și de a-l înstrăina, aspect ce respinge, la caz, argumentele aduse de către reclamanți în susținerea poziției date. Or, prin vânzarea bunului imobil gajat prin contractul de ipotecă nr. S07186/A din 21.03.2007 și acordurilor adiționale ulterioare, recurentul BC "Moldova-Agroindbank" SA și-a exercitat dreptul său de creditor gajist de a opta pentru exercitarea obligației garantate pentru stingerea datoriei.

În aceeași ordine de idei, instanța accentuează că anularea contractului de vânzare-cumpărare pretinsă de Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai, nu poate fi admisă fără încălcarea dreptului de proprietate a dobânditorului de bună credință, și anume, a dreptului lui Cîvîrjic Piotr, care a procurat bunul imobil litigios în temeiul contractului de vânzare-cumpărare și actelor valabile la momentul semnării tranzacției, iar din momentul înscrierii în Registrul bunurilor imobile a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil litigios, acesta, în sensul art. 315 Cod civil, se bucură de toate atribuțiile acestui drept cum sunt dreptul de posesiune, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție.

Subsecvent, instanța de recurs conchide că instanța de fond corect a respins argumentul reclamanților, potrivit căruia creditorul ipotecar nu era în drept să înstrăineze bunul ipotecat extins până la suprafața de 293,50 m.p., cu diferența de 98,20 m.p. față

de suprafața de 195,30 m.p., statuată în contractul de ipotecă și acordurile adiționale ulterioare, or, după cum a fost constatat în cardul examinării cauzei civile, prin decizia Curții de Apel Cahul din 14 februarie 2014 (f.d. 72-76, vol.I), sintagma ”cu suprafața de 195,3 m.p.” a fost exclusă din dispozitivul hotărârii Judecătorei Ceadâr-Lunga din 15 februarie 2010, astfel bunul ipotecat a intrat în posesia băncii cu suprafața extinsă, inclusiv cu toate îmbunătățirile ulterioare.

La fel instanța de recurs consideră întemeiată concluzia instanței de fond privind respingerea argumentului invocat de către reclamânți privind anularea actului juridic în legătură cu încheierea acestuia în urma înțelegerii dolosive ale reprezentantului creditorului ipotecar BC ”Moldova-Agroindbank” SA, Gospodinova Ana, în condițiile în care pe tot parcursul examinării cauzei civile, reclamânții nu au prezentat probe pertinente care ar confirma înțelegerea dolosivă a reprezentantului creditorului ipotecar cu partea contractuală, precum nu s-a confirmat faptul că actului juridic contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Concluzia instanței de apel, potrivit căreia creditorul ipotecar, contrar interesului major al debitorului, a înstrăinat bunul ipotecat, în prezența informației că cei din urmă intenționează să ramburseze datoria, se respinge de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, or, aceasta este lipsită de suport probatoriu, contrar poziției pârâtului BC ”Moldova-Agroindbank” SA, care în cadrul examinării cauzei a adus probe pertinente, care demonstrează informarea repetată a debitorilor despre intenția de a înstrăina bunul aflat în posesie, în cazul neachitării datoriei acumulate, astfel interesul major al debitorului ipotecar a fost respectat. În acest sens fiind prezentată notificarea nr. 39103/1540 din 23 noiembrie 2015, expediată în adresa lui Manastîrlî Maria, prin care debitorului i-a fost propusă achitarea datoriei rezultate din contractul de ipotecă și acordurile adiționale, or, în caz contrar bunurile ipotecate vor fi expuse spre vânzare și scrisoarea nr. 10013/45 din 01 martie 2016 prin care BC ”Moldova-Agroindbank” SA informează administratorul ÎI ”Manastîrlî Nicolai” despre existența ofertei cumpărătorului Cîvîrjic Piotr de a procura bunurile ipotecate la prețul de 550000,00 lei, acordându-i un termen până la data de 15 martie 2016, pentru achitarea datoriei.

Astfel, prin prisma circumstanțelor indicate și a normelor de drept, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017 este neîntemeiată, fiind adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și urmează a fi casată. Totodată, hotărârea instanței de fond este legală, adoptată cu aplicarea corectă a normelor de drept material și procedural, motiv din care se admit recursurile declarate de BC ”Moldova-Agroindbank” SA și Cîvîrjic Piotr, se casează decizia instanței de apel, cu menținerea hotărârea primei instanțe.

Cu referire la solicitarea recurentului BC ”Moldova-Agroindbank” SA privind încasarea în mod solidar de la Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai în beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” SA a cheltuielilor privind achitarea taxei de stat la depunerea recursului în sumă de 8250,00 lei, instanța de recurs consideră această solicitarea întemeiată și care urmează a fi admisă, luând în considerare că recursul declarat de BC ”Moldova-Agroindbank” SA a fost admis.

Or, potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Iar alin. (2) și (3) ale aceleiași norme statuiază că, în cazul mai multor reclamanți sau pârâți, aceștia sunt obligați să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporțional sau solidar, în funcție de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanți a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalți nu sunt responsabili de cheltuielile lui. Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs și în cadrul revizuirii.

Potrivit înscrisurilor anexate la materialele cauzei civile și anume ordinului de plată nr. 1 din 22 iunie 2017 (f.d. 152, vol.II), de către recurentul BC ”Moldova-Agroindbank” SA la depunerea cererii de recurs a fost achitată taxa de stat în suma de 8250,00 lei, care urmează a fi încasată în mod solidar din contul lui Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria.

În conformitate cu prevederile art. 444 , art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

DECIDE:

Se admit recursurile declarate de BC ”Moldova-Agroindbank” SA și Cîvîrjic Piotr.

Se casează decizia Curții de Apel Comrat din 15 iunie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Ceadâr-Lunga din 13 februarie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Manastîrlî Maria și Manastîrlî Nicolai împotriva BC ”Moldova-Agroindbank” SA și Cîvîrjic Piotr cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 13 aprilie 2016.

Se încasează din contul lui Manastîrlî Nicolai și Manastîrlî Maria în beneficiul BC ”Moldova-Agroindbank” SA cheltuielile de judecată suportate de recurent la depunerea cererii de recurs în sumă de 8250 (opt mii două sute cincizeci) lei 00 bani.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Iuliana Oprea

Dumitru Visternicean

Ion Druță

Luiza Gafton

