

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani, judecător L. Holevițcaia  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători N. Vascan, A. Panov, E. Fistican

## DECIZIE

25 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător – Valeriu Doagă,

Judecători – Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,  
Iuliana Oprea, Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de către BC „EXIMBANK-Gruppo Veneto Banca” SA împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017, prin care a fost casată hotărârea Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău din 30 decembrie 2015,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a BC „EXIMBANK-Gruppo Veneto Banca” SA către SC „Tvediscom” SRL, Tcaciuc Elena, intervenient accesoriu CA „Garanție” cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului ipotecat pentru vânzare, cu evacuarea debitorului și a bunurilor din imobil,

### c o n s t a t ă:

La 22.05.2012, BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SC „Tvediscom” SRL, Tcaciuc Elena, intervenient accesoriu CA „Garanție”, cu privire la încasarea datoriei și transmiterea în posesie a bunului ipotecat.

În motivarea acțiunii, a indicat că, potrivit contractului de credit nr. 3423 din 01.06.2010, BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA i-a acordat SC „Tvediscom” SRL un credit în valoare de 295.000 de euro.

În scopul asigurării îndeplinirii în termen și în modul stabilit a obligațiilor asumate, în baza contractului de credit nr. 3423 din 01.06.2010, debitorul ipotecar Tcaciuc Elena a ipotecat băncii, în baza contractului de ipotecă nr. 1211 din 03.06.2010, încăperea locativă cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 49,5 m.p., situată în XXXXX. Valoarea bunului imobil a fost estimată în sumă de 468 000 de lei.

SC „Tvediscom” SRL nu și-a onorat obligațiile contractuale asumate prin contractul de credit menționat, iar în baza calculului datoriilor nerambursate, efectuat de filiala nr. 20 a Băncii la 15.02.2012, a acumulat o datorie de 403 220,37 euro.

La 15.02.2012, banca a expediat în adresa pârâților notificarea nr. 04/2-4 privind exercitarea dreptului de ipotecă, prin care a solicitat SC „Tvediscom” SRL achitarea integrală a datoriilor acumulate în temeiul contractului de credit nr. 3423 din 01.06.2010, comunicând debitorului SC „Tvediscom” SRL și debitorului ipotecar Tcaciuc Elena despre decizia privind rezilierea unilaterală a contractului de credit, a informat despre intenția de exercitare a dreptului de ipotecă. Notificarea a fost recepționată de către pârâți la 10.03.2012.

Dat fiind faptul că atât debitorul SC „Tvediscom” SRL, cât și debitorul ipotecar Tcaciuc Elena, nu și-au executat obligațiile contractuale, indicate și în notificarea din 15.02.2012, Banca a înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul privind exercitarea dreptului de ipotecă nr. 03/2-37 din 21.03.2012.

La 19.03.2012, în adresa Băncii a fost expediat răspunsul la notificarea din 15.02.2012, prin care pârâtul SC „Tvediscom” SRL a confirmat recepționarea notificării. În comunicatul pârâtului a fost solicitată acordarea unui termen suplimentar de 1 an de zile pentru executarea obligațiilor ce rezultă din contractul de credit. Astfel, BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” a solicitat prezentarea în acest sens a unor garanții reale suplimentare menite să asigure executarea obligațiilor, a raportului financiar pe anul 2011, precum și a informațiilor privind existența altor datorii. Ca rezultat a fost prezentat raportul financiar pe anul 2011, din care rezultă că pârâtul se află în incapacitate de plată, iar acordarea unui nou termen va determina agravarea situației.

Prin răspunsul său, pârâtul s-a obligat să execute obligațiile contractului de credit și cel de ipotecă, însă până în prezent nici o obligație nu a fost îndeplinită.

Prin notificarea din 15.02.2012, pârâților SC „Tvediscom” SRL și Tcaciuc Elena, le-a fost comunicat faptul rezilierii contractului. Potrivit pct. 5.4 al contractului de credit, BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” este în drept să rezilieze contractul în mod unilateral în cazul când pârâtul SC „Tvediscom” SRL nu va executa obligațiile contractuale, inclusiv și cele ce țin de nerambursarea sumelor în termen. Astfel, pârâtul a dispus de 15 zile, termen de grație pentru a executa obligațiile și a rambursa sumele datorate, însă contrar dispozițiilor menționate, pârâtul nu a achitat sumele datorate.

Potrivit pct.6.2 al contractului de credit nr. 3423 din 01.06.2010, în cazul rezilierii anticipate a contractului de credit în baza pct. 5.4, în cazul neachitării datoriei în termen de 15 zile, debitorul plătește băncii o clauză penală în mărime de 0,5 % calculată de la suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere.

La momentul depunerii cererii de chemare în judecată penalitatea calculată potrivit pct. 6.2 al contractului de credit 3423 din 01.06.2010, constituie suma 120 560,24 de euro, iar pe parcursul examinării cauzei reclamantul va preciza penalitatea până la momentul pronunțării hotărârii.

Reclamantul de mai multe ori și-a concretizat cerințele și potrivit ultimei cereri de concretizare (f.d.178), reclamantul pretinde la:

1) încasarea de la SC „Tvediscom” SRL în beneficiul Băncii a datoriei în sumă de 195 000 de euro, penalității de întârziere în sumă de 265500 euro, dobânzii de întârziere în sumă de 45073,31 de euro;

2) transmiterea silită și deposedarea Elenei Tcaciuc de bunul ipotecat nr. cadastral XXXXX, situat pe adresa: XXXXX, ap.76, cu evacuarea debitorului și a altor persoane din imobilul menționat;

3) încasarea din contul părților a cheltuielilor suportate în cadrul procesului judiciar.

În data de 30 decembrie 2015, prin încheierea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău, a fost dispusă încetarea procesului în partea cerințelor privind încasarea datoriei de la SC „Tvediscom” SRL, deoarece în cadrul procesului de insolvență a întreprinderii nominalizate, a fost aprobat tabelul definitiv a creanțelor validate, fapt care are puterea lucrului judecat.

Prin hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 30 decembrie 2015, acțiunea înaintată de către BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA a fost admisă parțial, s-a dispus transmiterea silită de la debitorul ipotecar Tcaciuc Elena în posesia creditorului ipotecar BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA pentru vânzare, în scopul acoperirii datoriilor rezultate din contractul de credit nr. 3423 din 01.06.2010, a bunului imobil - încăperea locativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 49,5 m.p., situat în XXXXX, în temeiul contractului de ipotecă nr. 1211 din 03.06.2010 și s-a dispus evacuarea debitorului ipotecar Tcaciuc Elena și a bunurilor din imobilul încăperea locativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 49,5 m.p., situată XXXXX. S-a încasat de la Tcaciuc Elena cu titlu de taxă de stat suma de 2 340 (două mii trei sute patruzeci) de lei în folosul BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA. În rest, acțiunea a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017, a fost admis apelul declarat de către Tcaciuc Elena, s-a casat hotărârea primei instanțe, fiind pronunțată o hotărâre nouă de respingere a acțiunii.

La 17.08.2017, BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA a declarat recurs împotriva decizia Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea. Astfel, instanța de apel a aplicat cu efect retroactiv prevederile Legii privind modificarea și completarea Legii cu privire la ipotecă, prin care au fost operate modificări referitor la notificarea cu privire la intenția de executare a dreptului de ipotecă și modul de recepționare, în vigoare din 02.06.2017.

La 05.03.2018, Tcaciuc Elena a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat respingerea recursului.

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.

Din materialele dosarului rezultă că, de textul integral a deciziei recurate recurentul a luat cunoștință la 19 iunie 2017, fapt ce se confirmă prin recipisa (f. d. 31, Vol. II), iar recursul a fost depus la 17.08.2017.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017, în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 14 martie 2018, recursul a fost declarat admisibil.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, prevederile legale și referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este neîntemeiat și urmează a fi respins din considerentele ce urmează.

Fiind învestită cu examinarea speței în cauză, având ca obiect de examinare pretenția despre transmiterea silită în posesie a bunului ipotecat pentru vânzare, cu evacuarea debitorului și a bunurilor din imobil, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a admis cererea de chemare în judecată depusă de către BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA împotriva SRL „Tvediscom” și Tcaciuc Elena, intervenient accesoriu CA „Garanție”.

Judecând apelul declarat de către Tcaciuc Elena, instanța de apel a decis admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoreiei Rîșcani, mun. Chișinău din 30 decembrie 2015 și emiterea unei hotărâri noi, prin care a dispus respingerea acțiunii ca neîntemeiată, invocând că, la caz, nu a fost respectată procedura de notificare a debitorului ipotecar, prevăzută de art. 31 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă.

Colegiul, examinând legalitatea hotărârilor judecătorești enunțate, prin prisma circumstanțelor cauzei și cadrului normativ aplicabil speței, constată că decizia Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017 este întemeiată și corespunde prevederilor legale.

Astfel, instanța de apel, în justificarea soluției, a indicat că din textul notificării invocate în cererea de chemare în judecată rezultă cu certitudine faptul

că transmiterea benevolă a bunului gajat a fost solicitată în decurs de 20 de zile calendaristice – până la 06.03.2012 inclusiv (f. d. 17), iar notificarea a fost recepționată la 10.03.2012 (f. d. 19), adică după expirarea termenului stabilit în notificare.

Prin urmare, Colegiul reține ca întemeiată aprecierea dată de Curtea de Apel Chișinău a situației în cauză „ca drept o inexistență a notificării debitorului ipotecar”. Or, creditorul ipotecar pentru a oferi acestuia respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege urma să îndeplinească anumite condiții de calitate, având grija de a întreprinde toate măsurile de rigoare pentru ca debitorul ipotecar să fie informat în termenul potrivit și în modul corespunzător despre intenția sa de a-și exercita dreptul de gaj asupra bunurilor gajate.

Totodată, Colegiul menționează că, după cum denotă materialele speței, creditorul ipotecar nu a prezentat probe pertinente și concludente care să confirme că a întreprins toate măsurile necesare în vederea informării în termen a debitorului ipotecar despre transmiterea benevolă a bunului gajat, iar recepționarea notificării peste termenul prevăzut de aceasta nu este din cauza creditorului ipotecar ci se datorează altor factori, mai ales în situația în care notificarea datează cu 15.02.2012, dar conform avizului de recepție a fost recepționată tocmai la 10.03.2012. De alt fel, legislatorul nu ar fi prevăzut obligativitatea notificării prealabile, unul din scopul acesteia constând în posibilitatea de a-i permite debitorului ipotecar să-și corecteze conduita. În așa fel, Colegiul conchide despre efectuarea defectuoasă a procedurii de notificare a debitorului ipotecar.

Față de cele menționate *supra* se mai specifică că, Curtea Constituțională prin hotărârea nr. 26 din 27.09.2016 privind excepția de neconstituționalitate a unor prevederi din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, referindu-se la importanța respectării procedurii de notificare a reținut că, notificarea reprezintă o etapă de acordare a unui termen suplimentar debitorului ipotecar, precum și o ultimă procedură amiabilă, care oferă acestuia posibilitatea de a stinge ipoteca instituită asupra imobilului.

În același rând, Curtea a mai reținut că procedura de notificare a debitorului ipotecar constituie o etapă premergătoare executării obligației ipotecare și una esențială pentru păstrarea imobilului în proprietatea sa. Această procedură are drept scop prevenirea introducerii de către creditorul ipotecar a unor cereri abuzive sau intempestive, care să pună în dificultate posibilitatea executării benevole a obligației.

În același timp, Colegiul relevă că cele menționate *supra*, mai indică și la faptul că exigențele legale, nu în ultimul rând, impun respectarea procedurii de notificare a debitorului ipotecar în scopul de-a exclude pe viitor orice prezumție de viciu a acestei proceduri.

Pe cale de consecință, circumstanțele analizate conduc la concluzia că, la caz, efectuarea defectuoasă a procedurii de notificare a debitorului ipotecar echivalează cu nerespectarea procedurii de notificare a acestuia.

Astfel, Colegiul consideră recursul declarat de ca fiind declarativ și neîntemeiat și care necesită a fi respins, ori soluția instanței de apel din 15 martie 2017 este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea exigențelor prevăzute de lege.

Conform art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, 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.

Reieșind din cele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, în conformitate cu art.445 alin.(1) lit. a) din Codul de procedură civilă,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către BC „Eximbank-Gruppo-Veneto Banca” SA.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a BC „EXIMBANK-Gruppo Veneto Banca” SA către SC „Tvediscom” SRL, Tcaciuc Elena, intervenient accesoriu CA „Garanție” cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului ipotecat pentru vânzare, cu evacuarea debitorului și a bunurilor din imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecător

Valeriu Doagă

Judecători –

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Iuliana Oprea

Svetlana Filincova