

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul central
(judecător Maria Țurcan)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
(judecători Maria Guzun, Ion Țurcan, Iurie Cotruță)

DECIZIE

25 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența
Președintele ședinței
Judecători

Tatiana Vieru
Iuliana Oprea
Maria Ghervas
Ion Druță
Luiza Gafton

examinând recursul declarat de SRL „Kirsan-Invest”,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Kirsan-Invest” către Rotari Vera și Rotari Iurie, intervenienți accesorii SRL „Kirsan Com” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la încasarea datoriei și executarea dreptului la ipotecă,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de ÎS ”Cadastru” și casată parțial hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Central din 27 aprilie 2017,

c o n s t a t ă :

La 27 februarie 2017 SRL "Kirsan-Invest" s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către Rotari Vera și Rotari Iurie, intervenienți accesorii SRL "Kirsan Com" și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la executarea dreptului de ipotecă (f.d.4-6).

În motivarea cererii, reclamantul a indicat că, la 20 iulie 2015 între SRL „Kirsan-Invest” și Rotari Vera, a fost încheiat contractul de împrumut nr.0381/KRI. Potrivit prevederilor contractuale, SRL „Kirsan-Invest” a acordat Verei Rorari un împrumut în valoare de 20 818,00 euro, care urma a fi rambursat începând cu data de 28 aprilie 2016.

Conform punctului 1.3. a contractului de împrumut menționat, scopul acestuia constituie "achitarea ratei privind achiziționarea de la SRL "Kirsan Com" a încăperii locative (apartament) nr.B4/9, blocul B situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 147, conform contractului privind investirea capitalului în construcții nr.057/KRS 14-B4/9 din 16 iulie 2015".

Totodată, în scopul garantării obligațiilor contractuale, la data de 20 iulie 2015 a fost încheiat contractul de fidejusiune nr.0381/KRI, prin care Rotari Iurie și-a asumat obligația

să răspundă solidar împreună cu Rotari Vera față de împrumutătorul SRL „Kirsan-Invest”, pentru onorarea obligațiilor stipulate în contractul de împrumut.

Tot la 20 iulie 2015 între SRL „Kirsan- Invest” și Rotari Vera a fost semnat contractul de gaj a drepturilor patrimoniale nr.0381/KRI. Conform pct.1 al contractului dat, s-a instituit gajul în favoarea SRL „Kirsan- Invest” asupra drepturilor patrimoniale prezente și viitoare, ce reies din contractul privind investirea capitalului în construcții nr.057/KRS 14-B4/9 din 16.07.2015, încăpere locativă (apartament) nr.B4/9, blocul B situat în mun. Chișinău, str. Grenoble 147. La 22 iulie 2015 gajul a fost înregistrat în registrul gajului cu nr.250816 de către notarul public Olga Andronic-Gabura.

Reclamantul a mai indicat că la data depunerii acțiunii, pârâta Rotari Vera, a acumulat o datorie la împrumutul acordat și intenționat se eschivează de la onorarea obligațiilor sale contractuale. Iar în scopul soluționării amiabile a litigiului, reclamantul prin scrisoare recomandată a somat pârâții (împrumutatul și fidejutorul), privind neexecutarea obligațiilor contractuale, solicitând rambursarea ratelor scadente neachitate, la care aceștia nu au întreprins nici o măsură în vederea stingerii datoriei acumulate.

La data de 25 noiembrie 2016 SRL „Kirsan-Invest”, prin intermediul unei notificări privind exercitarea dreptului de gaj, a solicitat de la debitorul gajist achitarea ratelor scadente și a tuturor sumelor datorate, iar la 15 decembrie 2016 a înregistrat în registrul gajului Preavizul de exercitare a dreptului de gaj, inițiind executarea silită a dreptului de gaj.

Indică, că datoria financiară a pârâților față de SRL "Kirsan-Invest", la data de 03 februarie 2017 era compusă din: - 20727,50 euro cu titlu de datorie de bază; - 5949,09 euro cu titlu de dobândă fixă la împrumutul acordat; - 3724,71 euro cu titlu de dobândă majorată prevăzută în punctul 4.8 al contractului de împrumut nr.0381/KRI și care este calculată, 0,5% de la suma împrumutului neachitat în termen, pentru fiecare zi de întârziere; - 1500,90 euro cu titlu de dobândă de întârziere.

A mai reiterat că, la momentul instituirii dreptului de gaj, în baza contractului nr. 0381/KRI din 20 iulie 2015, debitorul gajist a notat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău raportul născut din contractul privind investirea capitalului în construcții la 16 iulie 2015 cu nr.0100/15/117307. Astfel, în urma accesării bazei centrale de date a Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, reclamantul a ajuns la concluzia că SRL "Kirsan Com" în baza Procesului-verbal de recepție finală nr. 39 din 19.01.2016 (0100/16/11422) și Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr. 01/KRS din 31.12.2015 (0100/16/11422) a finisat construcția obiectului menționat, cu atribuirea adresei noi: din adresa mun. Chișinău, str. Grenoble 147 în adresa mun. Chișinău, Arheolog Ion Casian Suruceanu 1B, ap. 40. Drept urmare dreptul patrimonial viitor deținut de Rotari Vera asupra încăperii locative (apartament) nr. B4/9, blocul B s-a transformat în bun imobil.

Reclamantul a solicitat încasarea în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în beneficiul SRL "Kirsan-Invest" a sumei de 31 902,20 euro cu titlu de datorie de bază; - transmiterea în posesie, pentru a fi ulterior comercializat bunul imobil locativ, apartamentul nr. 40, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, cu numărul cadastral 0100101.864.030.40, ce aparține Verei Rotari, cu evacuarea tuturor persoanelor care locuiesc în acest bun imobil; - obligarea SRL "Kirsan Com" să elibereze Actul de

primire- predare pe numele lui Rotari Vera pentru a efectua înregistrarea primară și înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de către SRL "Kirsan Invest", asupra apartamentului nr. 40, cu nr. cadastral 010010186403040, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B; - obligarea Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să primească de la SRL "Kirsan-Invest" Actul de primire predare eliberat de SRL "Kirsan Com" pe numele lui Rotari Vera, întru efectuarea înregistrării primare și înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil (apartament) nr.40, cu nr. cadastral 010010186403040, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, cu înregistrarea /menținerea grevării și a preavizului de exercitare a dreptului de gaj/ipotecă; - încasarea în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în beneficiul SRL "Kirsan-Invest" a sumei de 20 318,51 lei cu titlu de taxă de stat; - încasarea în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în beneficiul SRL "Kirsan-Invest" a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 27 aprilie 2017, a fost admisă integral cererea de chemare în judecată a SRL "Kirsan-Invest". S-a dispus încasarea în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în beneficiul SRL "Kirsan-Invest" suma de 20727,50 euro cu titlu de datorie de bază, suma de 5949,09 euro cu titlu de dobândă fixă la împrumut, suma de 3724,71 euro cu titlu de dobândă majorată de întârziere, suma de 1500,90 euro cu titlu de dobândă de întârziere, iar în total suma de 31 902,20 euro, în lei moldovenești conform cursului oficial al BNM la momentul executării hotărârii. S-a dispus transmiterea silită de la Rotari Vera în posesia SRL "Kirsan-Invest" pentru a fi vândut silit bunul imobil locativ, apartamentul nr. 40, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, filiala ÎS "Cadastru" sub nr. cadastral 010010186403040, cu evacuarea tuturor persoanelor care locuiesc și a bunurilor din imobilul transmis în posesie. S-a obligat SRL "Kirsan Com" să elibereze Actul de primire-predare pe numele lui Rotari Vera pentru a efectua înregistrarea primară și înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de către SRL "Kirsan-Invest", asupra bunului imobil locativ (apartament) nr. 40 cu nr. cadastral 010010186403040, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu. S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să primească de la SRL „Kirsan-Invest” Actul de primire-predare eliberat de SRL "Kirsan Com" pe numele lui Rotari Vera, întru efectuarea înregistrării primare și înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil locativ (apartament) nr. 40 cu nr. cadastral 010010186403040, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu, cu înregistrarea/menținerea grevării și a preavizului de exercitare a dreptului de gaj/ipotecă. S-a încasat în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în beneficiul SRL "Kirsan-Invest" suma de 20318,51 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 6000,00 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 26318,51 lei. S-a încasat de la Rotari Vera în beneficiul statului suma de 2375,00 lei cu titlu de taxă de stat (f.d. 69, 83-86).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 08 iunie 2017, s-a corectat eroarea materială din hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 27 aprilie 2017, cu

înlocuirea sintagmei „nr. cadastral 0100101.864.030.40” cu sintagma „nr. cadastral 0100101.864.020.40” (f.d. 92).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, Întreprinderea de Stat ”Cadastru”, la 23 mai 2017, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii Judecătorei, sediul Central din 27 aprilie 2017 și casarea încheierii din 08 iunie 2017, cu remiterea pricinii la rejudecare (f.d. 75).

Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, prin decizia din 14 noiembrie 2017, a admis apelul declarat de Întreprinderea de Stat ”Cadastru” împotriva hotărârii primei instanțe, a fost casată parțial hotărârea din 27 aprilie 2017 și integral încheierea din 08 iunie 2017, emise de judecătoria Chișinău, sediul Central, în partea admiterii capetelor de cerere privind exercitarea dreptului la gaj, obligarea transmiterii Actului de predare-primire, obligarea înregistrării dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor pentru achitarea taxei de stat și a cheltuielilor pentru asistența juridică, încasarea de la pârâți la buget a taxei de stat în valoare de 2375,00 lei, emițând în partea casată o nouă hotărâre, prin care s-a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată a lui SRL „Kirsan-Invest” către Rotari Vera și Rotari Iurie, intervenienții accesorii SRL „Kirsan Com” și OCT Chișinău cu privire la executarea dreptului la ipotecă, obligarea SRL „Kirsan Com” să elibereze, pe numele lui Rotari Iurie și Rotari Vera, Actul de predare-primire a bunului imobil-apartamentului nr. 40 din str. Arheolog Ion Casian Suruceanu, 1/B din mun. Chișinău, nr. cadastral 010010186403040, obligarea OCT Chișinău să primească de la SRL „Kirsan-Invest” Actul de predare-primire a bunului imobil-apartamentului nr. 40 din str. Arheolog Ion Casian Suruceanu, 1/B din mun. Chișinău, nr. cadastral 010010186403040 cu înregistrarea dreptului de proprietate. S-a menținut hotărârea primei instanțe în partea încasării datoriei și a dobânzilor aferente. S-a modificat hotărârea primei instanțe în partea încasării cheltuielilor legate de achitarea taxei de stat și a cheltuielilor pentru asistența juridică, micșorând sumele de la 20 318,51 lei până la 19 849,00 lei și de la 6 000,00 lei până la 1500,00 lei (f.d. 111-121).

În motivarea soluției sale, instanța de apel a considerat eronată poziția primei instanțe privind admiterea pretenției reclamantului privind transmiterea în posesia SRL ”Kirsan Invest” a bunului imobil gajat: apartamentul nr. 40, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, filiala ÎS ”Cadastru” sub numărul cadastral 010010186403040, pentru a fi vândut silit.

În acest sens, instanța de apel a reținut că, din pct.1 al Contractului de gaj nr.0381/ KRI nu este clar obiectul gajului, or, părțile nu au identificat care bun urmează a fi transmis în gaj, ultimii indicând că urmează a fi transmise în gaj drepturile patrimoniale prezente și viitoare, ce reies din Contractul investițional privind construcția încăperii locative nr. B4/9, blocul B, cu S-50,54 m.p., situată în mun. Chișinău, str. Grenoble nr.147, însă singurul indice a bunului fiind doar suprafața acestuia, altfel acesta nefiind identificat.

Având în vedere că, din contractul de investiții nr.057/KRS 14-B4/9 rezultă că obiectul contractului îl constituie imobilul ce urmează a fi construit de către Investitor, conform anexei nr.1, iar potrivit acesteia, bunul imobil a fost identificat cu numărul cadastral 0100101864.02, Colegiul a conchis a anula și încheierea primei instanțe din 08 iunie 2017,

or, faptul indicării numărului cadastral al bunului imobil „0100101.864.03.040” nu este o greșeală mecanică comisă de către instanță, ci aceste date au fost indicate de către reclamant, atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererile depuse ulterior, iar instanța de judecată este obligată să se expună în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Subsecvent, instanța de apel a concluzionat că pretenția privind obligarea SRL "Kirsan Com" să elibereze Actul de primire predare pe numele Verei Rotari pentru a efectua înregistrarea primară și înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău de către SRL "Kirsan Invest", asupra apartamentului nr. 40, cu nr. cadastral 0100101.864.030.40, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, urmează a fi respinsă, or, din contractul de gaj reiese că înregistrarea dreptului de proprietate urmează a fi amânată până la onorarea obligațiilor din contractul de împrumut.

La data de 06 ianuarie 2018, SRL "Kirsan-Invest", prin intermediul reprezentantului său, administratorul Sîrghii Valeriu, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea parțială a deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017 și anume în partea în care a fost casată parțial hotărârea din 27 aprilie 2017 și integral încheierea din 08 iunie 2017, referitor la capătul de cerere privind exercitarea dreptului la gaj, încasarea cheltuielilor pentru achitarea taxei de stat și a cheltuielilor pentru asistența juridică și emisă o hotărâre nouă prin care s-a respins ca nefondat pretenția cu privire la exercitarea dreptului la gaj, cu menținerea hotărârii Judecătoriai Chișinău, sediul Central din 27 aprilie 2017 și încheierea de corectare a greșelilor din 08 iunie 2017 (f.d. 127-131).

În motivarea recursului, recurentul a indicat că instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, a aplicat eronat normele de drept material, aplicând legea care nu trebuia să fie aplicată.

Prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 21 martie 2018, recursul declarat de SRL "Kirsan-Invest" a fost recunoscut admisibil.

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, potrivit scrisorii de însoțire nr. 18534 (f.d.122), decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017 a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 21 decembrie 2017, astfel recursul depus la data de 05 ianuarie 2018 se consideră a fi declarat 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. 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.

Conform art. 445 alin. (1) lit. a) 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.

Examinând argumentele recursului în raport cu circumstanțele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de SRL "Kirsan-Invest" urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele motive.

Pentru a ajunge la această concluzie, instanța de recurs a constatat că la 16 iulie 2015 SRL "Kirsan Com" a încheiat cu Rotari Vera contractul nr. 057/KRS 14-B4/9 privind investirea capitalului în construcție, potrivit căruia SRL "Kirsan Com" s-a obligat să construiască din cont propriu și din contul investițiilor investitorului și să transmită acestuia în proprietate un apartament cu 1 odaie, cu suprafața totală de 50,54 m², apartamentul nr. B4/9, blocul B, situat la etajul 9 al casei, conform planului general al proiectului Casei de locuit din mun. Chișinău, str. Grenoble, 147, numărul cadastral 0100101.864.02 (f.d. 32-39).

Potrivit contractului de împrumut nr.0381/KRI, la 20 iulie 2015 SRL "Kirsan-Invest" a acordat Verei Rotari un împrumut în sumă de 20 818,00 euro, cu scopul achitării ratei privind achiziționarea de la SRL "Kirsan Com" a încăperii locative (apartament) nr. B4/9, blocul B situat în mun. Chișinău, str. Grenoble, nr. 147, conform contractului privind investirea capitalului în construcții nr.057/KRS 14-B4/9 din 16.07.2015 (f.d.14-21).

La aceiași data între SRL "Kirsan-Invest" și Rotari Iurie a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 0381/KRI, potrivit căruia fidejusalul Rotari Iurie și-a asumat obligația să răspundă solidar cu Rotari Vera în fața împrumutătorului privind restituirea împrumutului, achitarea dobânzii și altor plăți conform contractului de împrumut nr.0381/KRI din 20 iulie 2015, încheiat între SRL "Kirsan-Invest" și Rotari Vera (f.d. 24-25).

Potrivit ordinului de plată nr. 603, la 06 noiembrie 2015, SRL "Kirsan-Invest" a transferat pe contul SRL "Kirsan Com" suma de 449 668,80 lei, cu destinația – plata pentru eliberarea împrumutului conform contractului de împrumut nr.0381/KRI din 20 iulie 2015 (Rotari Vera Iurii – apartamentul nr. B4/9, bl.B cu S.tot – 50,54 m.p.) (f.d.41).

Totodată se mai constată, că în legătură cu faptul că împrumutatul Rotari Vera nu și-a onorat corespunzător obligațiile contractuale, la 18 iulie 2016, SRL "Kirsan-Invest" a expediat în adresa Verei Rotari și Iurie Rotari o somația prin care a solicitat achitarea sumei restante în mărime de 6273,54 euro, formată din împrumutul restant: 1057,28 euro, dobânda restantă – 2168, 45 euro, dobânda majorată – 931, 76 euro, penalitate – 1918, 34 euro și comision de administrare – 197, 71 euro (f.d. 8).

La fel, instanța de recurs mai reține că, potrivit notificării privind executarea dreptului de gaj din 25 noiembrie 2016, SRL "Kirsan-Invest", în calitate de creditor gajist, a solicitat de la Vera Rotari și Iurie Rotari executarea obligației garantate sau transmiterea benevolă în posesiunea creditorului gajist a bunului corporal gajat. Totodată, cei din urmă au fost notificați despre inițierea procedurii de exercitare a dreptului de gaj de către SRL "Kirsan-Invest", în cazul neachitării, în termen de 15 zile, a sumei integrale a împrumutului și a plăților aferente acestuia (f.d. 10).

Instanța de recurs, analizând situația de fapt din prezenta speță, în raport cu prevederile legale relevante, conchide că instanțele ierarhic inferioare corect au ajuns la concluzia de a admite pretenția privind încasarea în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în

beneficiul SRL "Kirsan Invest" a sumei de 20 727,50 euro cu titlu de datorie de bază, suma de 5949,09 euro cu titlu de dobândă fixă la împrumut, precum și suma de 3724,71 euro cu titlu de dobândă majorată de întârziere.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiată și legală soluția sus-menționată, or, cu referire la existența datoriei și respectiv neonorarea de către debitori a condițiilor contractuale, instanța de recurs menționează că potrivit art. 512 alin. (1) Cod Civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

În conformitate cu art. 513 alin.(1) Cod Civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform art. 514 Cod Civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 572 alin. (2) Cod Civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art. 867 Cod Civil al R. Moldova, prin contractul de împrumut o parte (împrumutător) se obligă să dea în proprietate celeilalte părți (împrumutatul) bani sau alte bunuri fungibile, iar aceasta se obligă să restituie banii în aceeași sumă sau bunuri de același gen, calitate și cantitate la expirarea termenului pentru care i-au fost date.

Totodată, potrivit art. 871 Cod Civil, împrumutatul trebuie să restituie împrumutul în termenul și în modul stabilit în contract.

Conform art.1153 Cod Civil, fidejutorul răspunde în toate cazurile doar până la suma maximă menționată în contractul de fidejusiune. Până la suma maximă menționată în contractul de fidejusiune, fidejutorul răspunde, în absența unei clauze contrare, pentru: a) totalul, din momentul respectiv, al datoriei principale, în special atunci când datoria principală a fost modificată datorită vinovăției ori întârzierii debitorului principal, însă în situația unei penalități contractuale sau a unei despăgubiri globale prevăzute pentru cazul încetării contractului, doar atunci când s-a convenit expres în acest sens; b) cheltuielile de reziliere a contractului și de urmărire în justiție dacă trebuie suportate de debitorul principal în măsura în care fidejutorului i s-a dat la timp posibilitatea de a le evita prin satisfacerea cerințelor creditorului. c) dobânzile datorate de debitorul principal dacă s-a convenit în mod expres asupra acestui lucru.

În temeiul art. 1156 Cod Civil, în cazul neexecutării obligației principale, fidejutorul și debitorul sunt obligați solidar în fața creditorului dacă în contract nu este prevăzut altfel. Părțile pot conveni ca fidejutorul să fie obligat să plătească datoria numai după urmărirea debitorului. În acest caz, fidejutorul trebuie să indice bunurile debitorului și să avanseze cheltuielile pentru urmărirea acestor bunuri.

Astfel, stabilind cu certitudine existența relațiilor obligaționale dintre părți, precum și neonorarea obligațiilor sale contractuale, instanța de recurs consideră întemeiată concluzia instanței de fond, menținută de către instanța de apel cu privire la încasarea în mod solidar de la Rotari Vera și Rotari Iurie în beneficiul SRL "Kirsan Invest" a sumei de 20727,50 euro

cu titlu de datorie de bază și a sumei de 5949,09 euro cu titlu de dobândă fixă la împrumut, suma de 3724,71 euro cu titlu de dobândă majorată de întârziere, precum și suma de 1500,90 euro cu titlu de dobândă de întârziere, în temeiul pct. 4.1. și 4.8 din contractul de împrumut nr. 0381/KRI din 20 iulie 2015 și calculul descifrat al dobânzilor de întârziere prezentat instanței de către reclamant.

În susținerea acestei poziții Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă prevederile art. 585 Cod Civil, care stipulează că, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligația este purtătoare de dobândă, se plătește o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei dacă legea sau contractul nu prevede o altă rată.

Conform art. 619 Cod Civil, obligațiilor pecuniare li se aplică dobânzi pe perioada întârzierii. Dobândă de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus. În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobânda este de 9% peste rata dobânzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Nu este admisă proba unui prejudiciu mai redus. În cazul în care creditorul poate cere în alt temei juridic dobânzi mai mari, ele vor trebui plătite. Nu se exclude invocarea dreptului privind repararea unui alt prejudiciu. Dobânzile de întârziere nu se aplică la dobânzi.

Conform prevederilor art. 872 alin. (2) Cod Civil, dacă în contract este prevăzută restituirea împrumutului în rate și împrumutatul nu restituie în modul stabilit nici cel puțin o rată, împrumutătorul poate cere restituirea imediată a întregului împrumut și a dobânzii aferente.

Coraborând prevederile legale precitate cu circumstanțele de fapt ale cauzei civile și anume faptul că împrumutatul nu a achitat nici o rată din suma împrumutată, iar creditorul-împrumutător, prin notificarea din 25 noiembrie 2016, a somat debitorul despre achitarea completă a sumei împrumutate, instanța de recurs consideră că reclamantul la momentul depunerii cererii de chemare în judecată a fost îndreptățit să solicite încasarea integrală a sumei împrumutate de la Rotari Vera și Rotari Iurie.

În acest context, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție remarcă că este greșită constatarea instanței de fond și de apel precum că termenul limită de rambursare a împrumutului este 20 iulie 2015, or, potrivit pct. 1.4. al contractului de împrumut nr. 0381/KRI din 20 iulie 2015, împrumutul a fost acordat pe un termen de 120 luni, calculat de la data semnării contractului cu data finală a scadenței – 20 iulie 2025 (f.d. 14-20).

În conformitate cu art. 487 alin. (1) Cod Civil al RM, 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.

Potrivit prevederilor art. 490 alin. (1), (2) Cod Civil al RM, 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.

Art. 30 alin. (1) Legea cu privire la ipotecă din 26.06.2008 prevede că, 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.

Având la bază normele de drept materiale citate, instanța de recurs menționează că, este întemeiată poziția instanței de apel prin care s-a stabilit că sunt greșite concluziile instanței de fond în sensul admiterii acțiunii înaintate în partea ce ține de transmiterea în posesia SRL "Kirsan Invest" a bunului imobil gajat: apartamentul nr. 40, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, filiala ÎS "Cadastru" sub numărul cadastral 0100.101.864.03.040, pentru a fi vândut silit.

În acest sens, instanța de recurs menționează că Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău corect a ajuns la concluzia că reclamantul a solicitat transmiterea în posesie a unui alt bun imobil, decât cel ce constituie obiect al contractului de investiții. Or, potrivit anexei nr. 1 la contractul de investiții nr. 057/KRS 14-B4/9 din 16 iulie 2015, obiect al contractului îl constituie bunul imobil cu numărul cadastral 0100.101.864.02 situat în mun. Chișinău, str. Grenoble, 147 și nicidecum bunul imobil cu numărul cadastral 0100.101.864.03.040 situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu, 1/B.

Instanța de recurs consideră declarativ și fără suport probatoriu argumentul recurentului, potrivit căruia la finisarea construcției obiectului menționat, în baza Procesului-verbal de recepție finală nr. 39 din 19.01.2016 (0100/16/11422) și Procesului-verbal la terminarea lucrărilor nr.01/KRS din 31.12.2015 (0100/16/11422), obiectului contractului de investiții – bunului imobil cu numărul cadastral 0100.101.864.02 din mun. Chișinău, str. Grenoble, 147 i-a fost atribuit o nouă adresă - mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, apartamentul nr. 40, or, aceasta nu a fost probat de către reclamant nici la momentul înaintării acțiunii, nici în timpul examinării cauzei în ordine de apel.

În același context se mai reține că, potrivit pct.1 al contractului Contractul de gaj nr.0381/ KRI rezultă că debitorul gajist, Rotari Vera își exprimă acordul expres de a institui gajul în favoarea creditorului gajist, SRL "Kirsan-Invest", cu transmiterea în gaj a drepturilor patrimoniale prezente și viitoare ce reies din Contractul investițional privind construcția încăperii locative nr. B4/9, blocul B, cu S-50,54 m.p., situată în mun. Chișinău, str. Grenoble nr.147, fără a mai indica alte semne distinctive ale bunului imobil. Nu este identificat bunul gajat nici în confirmarea de înregistrare a gajului, fiind indicat aceleași date: încăpere locativă nr. B4/9, cu S.tot 50,54 m.p., situată în mun. Chișinău, str. Grenoble, 147 (f.d.31).

Colegiul de recurs consideră întemeiată concluzia instanței de apel privind anularea încheieri primei instanțe din 08 iunie 2017, având în vedere faptul că indicarea numărului cadastral al bunului imobil „0100101.864.03.040” nu este o greșeală mecanică comisă de către instanță, ci sunt date indicate de către reclamant în cererea de chemare în judecată, care ulterior au fost susținute pe tot parcursul examinării cauzei.

Or, în conformitate cu art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța de judecată era obligată să se expună în limita pretențiilor înaintate de reclamant.

Potrivit alin. (5) art. 238 Cod de procedură civilă, după semnarea hotărârii, nici un judecător nu poate reveni asupra opiniei sale.

În acest context, Colegiul de recurs menționează că corectarea unor greșeli din hotărârea judecătorească este posibilă doar în cazurile când această greșeală a fost comisă de către instanța de judecată la redactarea acesteia, iar îndreptarea acestei greșeli nu va duce la schimbarea esenței hotărârii, ceea ce nu este relevant speței.

Prin urmare, luând în considerare cele constatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă și concluzia instanței de apel de a respinge pretenția privind obligarea SRL "Kirsan Com" să elibereze Actul de predare-primire pe numele lui Rotari Vera pentru a efectua înregistrarea primară și înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de către SRL "Kirsan-Invest", asupra bunului imobil (apartamentul) nr. 40, cu număr cadastral 0100.101.864.03.040 situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B.

Or, potrivit pct.6. lit. f) al Contractului de gaj nr. 0381/KRI din 20 iulie 2015, "Debitorul gajist" este obligat să mențină dreptul de gaj în beneficiul „Creditorului gajist” asupra apartamentului indicat la pct. 2 (încăpere locativă nr. B4/9, blocul B, cu S.tot - 50,54 m.p. situată în mun. Chișinău, str. Grenoble, 147) și a amână înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia, în cazul dării în exploatare a blocului locativ până la onorarea deplină de către „Debitorul gajist” a tuturor obligațiilor conform contractului de împrumut indicat la pct.1 al contractului.

De asemenea, instanța de recurs consideră relevante argumentele aduse de către instanța de apel, în susținerea poziției sale privind respingerea pretențiilor privind obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să primească de la SRL „Kirsan-Invest” Actul de predare-primire eliberat de SRL ” Kirsan Com” pe numele lui Rotari Vera, întru efectuarea înregistrării primare și înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil locativ (apartament) nr. 40 cu nr. cadastral 0100.101.864.03.040, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu, 1/B, cu înregistrarea /menținerea grevării și a preavizului de exercitare a dreptului de gaj/ipotecă.

În acest sens, instanța de recurs reține ca justă concluzia instanței de apel, potrivit căreia Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, având calitatea de intervenient accesoriu nu poate fi obligat de a face sau a nu face ceva, or, acesta nu are drepturi sau obligații reciproce cu subiecții raportului litigios, ci a fost atras în proces ca o persoană interesată întru-un litigiu între alte persoane și nu are interese proprii la obiectul litigiului.

Mai mult ca atât, Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău nu poate fi obligat să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului litigios, în condițiile în care nu a existat un refuz în executarea benevolă a acțiunii.

Or, potrivit art. 26, alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998 (cu modificările și completările ulterioare), înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege.

Alin. (7) al aceleași norme legale prevede că, transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepția cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sunt suspendate simultan sau, până la acea dată, ele au fost îndeplinite ori și-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.

Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil, prin prisma art.28 alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, se face în temeiul următoarelor documente: actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor; contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor; certificatele de succesiune; hotărârile instanței de judecată; procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor; alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi.

Astfel, potrivit alin. (3) art. 31 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, respingerea cererii în temeiul invocat la alin. (1) lit. f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Totodată, Colegiul de recurs consideră întemeiată concluzia instanței de apel de a respinge pretenția reclamantului privind obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil locativ (apartamentul) nr. 40 cu numărul cadastral 0100101.864.03.040, situat în mun. Chișinău, str. Arheolog Ion Casian Suruceanu 1/B, în condițiile în care, potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, prezentat de către apelantul ÎS ”Cadastru” rezultă că obiectul litigios cu numărul cadastral 0100101.864.03.040 este înregistrat cu drept de proprietate după Ostafi Igor și Ostafi Diana, în temeiul Actului de transmitere-primire nr.136 din 26.05.2016, Contractului de cesiune a creanței nr.8926 din 21.09.2015, Contractul privind investițiile în construcții nr. 246 din 21.09.2014 (f.d.80).

În asemenea circumstanțe, Colegiul consideră argumentele indicate în cererea de recurs, ca strict declarative și lipsite de suport juridic.

Art. 6 al Convenției garantează participanților dreptul la un proces echitabil.

Dreptul instituit de art. 6 al Convenției este un drept de ordin procesual, ce presupune apărarea tuturor drepturilor personale și patrimoniale ale unui subiect de drept, în cadrul procedurilor interne și care urmează a fi realizate cu respectarea imperativă a unor garanții, ce trebuie să se înscrie în coordonatele unui proces echitabil, în sensul Convenției.

Curtea a statuat că textul art. 6 al Convenției obligă instanțele să-și argumenteze deciziile luate. Această obligație nu poate fi înțeleasă în sensul că ele trebuie să răspundă în mod detaliat la fiecare argument al părților procesului. Obligația de motivare a deciziilor variază în funcție de natura acestora. „O instanță nu este obligată să dea un răspuns detaliat la fiecare argument înaintat de justițiabil. Totuși, dacă o observație era esențială pentru soluționarea cauzei (în situația în care ar fi fost acceptată de către tribunal) și a fost prezentată de părți întru susținerea poziției lor, atunci tribunalul trebuia să o trateze în mod distinct în hotărârea judecătorească” (Hiro Balani vs Spania nr. 1021/2001 din 28 martie 2003)

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel este legală, iar argumentele 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 declarat de SRL ”Kirsan-Invest” și a menține decizia instanței de apel.

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

DECIDE :

Se respinge recursul declarat de SRL ”Kirsan-Invest”.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Kirsan-Invest” către Rotari Vera și Rotari Iurie, intervenienți accesorii SRL „Kirsan Com” și Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău cu privire la încasarea datoriei și executarea dreptului la ipotecă.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecător

Tatiana Vieru

Judecători

Iuliana Oprea

Maria Ghervas

Ion Druță

Luiza Gafton