

Dosarul nr.2ra-1178/2019

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (M. Soficiuc)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (E. Grumeza, N. Chircu, E. Procopciuc))

DECIZIE

31 iulie 2019

mun.Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ion Druță
Tatiana Vieru
Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Banca Comercială „Moldova-Agroindbank”
Societate pe Acțiuni,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială
„Moldova-Agroindbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Mihail Colța,
Cooperativa de Întreprinzător „Sortransim”, intervenient accesoriu AEÎ
„Niorcăneanul” privind exercitarea dreptului de ipotecă,
împotriva deciziei din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă :

La 19 noiembrie 2015 BC „Moldova-Agroindbank” SA a depus cerere de
chemare în judecată împotriva lui Mihail Colța, Cooperativa de Întreprinzător
„Sortransim” privind exercitarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat, că conform contractului de credit
nr.S08082 din 28 februarie 2008 în redacția acordurilor adiționale nr.2 din 31 martie
2009 și nr.3 din 28 mai 2010, AEÎ „Niorcăneanul” a primit de la BC „Moldova-
Agroindbank” SA. filiala Soroca, credit în sumă de 1 478 700 de lei, cu termenul
limită de rambursare la 30 septembrie 2011. Dat fiind faptul că, AEÎ
„Niorcăneanul” nu și-a onorat obligațiile financiare, BC „Moldova-Agroindbank”
SA a fost nevoită să se adreseze în instanța de judecată competentă cu acțiune
privind încasarea datoriei.

Astfel, la 15 aprilie 2014 de către Curtea de Apel Bălți, a fost adoptată hotărîrea
judecătorească prin care s-a dispus încasarea din contul AEÎ „Niorcăneanul” a
datoriei în valoare de 160 650 de lei și a dobînzii în cuantum de 298 988,31 de lei.
În scopul executării hotărîrii nominalizate, de către Judecătoria Soroca a fost emis

titlul executoriu nr.2-435/12 din 16 octombrie 2014, care ulterior a fost transmis spre executare Executorului judecătoresc, Repeșcu Anastasie.

Contrar măsurilor de executare silită întreprinse, documentul executoriu nu a putut fi executat, iar la 24 iunie 2015 a fost restituit BC „Moldova- Agroindbank” SA.

A menționat că rambursarea creditului a fost asigurată prin ipotecarea de către Colța Mihail și CÎ „Sortansim” conform contractului de ipotecă nr.S09029,„b” din 31 martie 2009 în redacția acordului adițional din 28 mai 2010 a bunului imobil compus din terenul cu suprafața totală de 1,1116 ha, inclusiv (livezi) plante prinse de rădăcini pe terenul cu suprafața totală de 1.1116 ha, care se află în extravilanul xxxxxx, nr. cadastrale xxxxxxx.

A susținut că în adresa debitorilor ipotecari au fost expediate notificările privind intenția de executare a dreptului de ipotecă, iar ulterior la Oficiului Cadastral Teritorial Soroca, filiala Î.S. „Cadastru”, a fost înregistrat preavizul de executare a dreptului de ipotecă nr.10014/62 din 02 februarie 2010. Contrar măsurilor întreprinse de a soluționa litigiul pe cale extrajudiciară, datoria nu a fost stinsă.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul a depus cerere suplimentară, ulterior concretizată prin care a solicitat încasarea în mod solidar din contul lui Mihail Colța și CÎ „Sortansim” în beneficiul BC „Moldova- Agroindbank” SA a cheltuielilor de transport în sumă totală de 2615,11 de lei.

A solicitat reclamantul deposedarea lui Mihail Colța și CÎ „Sortansim” de bunul imobil compus din teren cu suprafața totală de 1.1116 ha, inclusiv (livezi) plante prinse de rădăcini pe terenul cu suprafața totală de 1,1116 ha, care se află în extravilanul xxxxxx, nr. cadastrale xxxxxxx pentru a fi vândut, cu evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor de pe imobil și încasarea în mod solidar de la Mihail Colța și CÎ „Sortansim” în beneficiul BC „Moldova- Agroindbank” SA a taxei de stat în sumă de 251,41 de lei și a cheltuielilor de transport în sumă totală de 2615,11 de lei.

Prin încheierea din 07 iunie 2016 a Judecătorei Soroca, s-a dispus atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu AEÎ „Niorcăneanul” (f.d.98, vol.I).

Prin hotărârea din 04 mai 2018 a Judecătorei Soroca, sediul Central, acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de BC „Moldova-Agroindbank” SA împotriva lui Mihail Colța, Cooperativa de Întreprinzător „Sortansim” privind exercitarea dreptului de ipotecă, s-a admis.

S-a dispus deposedarea lui Mihail Colța și Cooperativa de Întreprinzător „Sortansim” de bunul imobil compus din teren cu suprafața totală de 1.1116 ha, inclusiv (livezi) plante prinse de rădăcini pe terenul cu suprafața totală de 1,1116 ha, care se află în extravilanul xxxxxxxx, nr. cadastrale xxxxxx pentru a fi vândut, cu evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor de pe imobil.

S-a încasat, în mod solidar, de la Mihail Colța și Cooperativa de Întreprinzător „Sortansim” în beneficiul BC „Moldova- Agroindbank ” SA cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 251,41 de lei și cheltuielile de transport în sumă de 2615,11 de lei.

Prin decizia din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, s-a admis apelul declarat de către Mihail Colța, s-a casat integral hotărârea primei instanțe și s-a dispus scoaterea de pe rol a acțiunii civile.

Pentru a decide astfel, instanța de apel, a concluzionat că instanța de fond eronat a constatat că reclamantul BC „Moldova-Agroindbank” SA a respectat procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Astfel că potrivit art. 31 alin. (3) al Legii cu privire la ipotecă, nr. 142 din 26 iunie 2008, notificarea și preavizul trebuie să conțină: a) temeiul executării dreptului de ipotecă; b) mărimea creanței și obligației garantate cu ipotecă; c) intenția creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă; d) indicarea termenului la expirarea căruia creditorul ipotecar va executa dreptul de ipotecă, care nu va fi mai mic de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului; e) determinarea obiectului ipotecii; f) cererea creditorului ipotecar privind transmiterea în posesiunea sa a bunului imobil ipotecat; g) valoarea sumelor restante, inclusiv dobânda, penalitățile și alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, sau alte acțiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligațiilor sale; h) semnătura creditorului ipotecar.

A reținut că la materialele cauzei este anexată notificarea adresată organului cadastral, datată cu 02.02.2010, prin care BC „Moldova-Agroindbank” SA și-a declarat intenția de a executa dreptul de ipotecă în cazul nerambursării împrumutului în termen de până la 28.02.2010 (f.d.22), cu dovada înregistrării acesteia în registrul bunurilor imobile la 09.02.2010 (f.d. 23), însă lipsește vre-o notificare adresată debitorilor-gajiști Colța Mihail și CÎ „Sortransim” până la înregistrarea preavizului la organul cadastral.

Astfel că, potrivit art. 31 alin. (2-21) al Legii cu privire la ipotecă, nr. 142 din data de 26 iunie 2008, notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea poate fi expediată și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de ipotecă, care să permită confirmarea expedierii și recepționării notificării. Notificarea se consideră recepționată la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire și semnătura debitorului ipotecar/debitorului se înscriu pe formularul confirmării de primire. În notificarea adresată organului cadastral creditorul ipotecar a menționat că notificarea adresată debitorilor ipotecari a fost recepționată, deși la materialele cauzei o asemenea lipsește.

Dimpotrivă, în ședința instanței de apel reprezentantul intimatului/creditor ipotecar a menționat că la bancă o asemenea notificare nu a fost găsită.

Astfel, consecutivitatea acțiunilor creditorului ipotecar pentru a iniția procedura de exercitare a dreptului de ipotecă este următoarea: 1) creditorul trebuie să expedieze prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire debitorului ipotecar notificare privind intenția sa de a executa dreptul de ipotecă, care se expediază la domiciliul sau sediul debitorului sau o altă adresă indicată în contractul de ipotecă, 2) după primirea confirmării privind recepționarea notificării, creditorul ipotecar va solicita înregistrarea preavizului de executare a dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile.

La materialele cauzei sunt anexate copiile notificările nr.10012/373 din

07.09.2012 și nr. 10012/370 din 07.09.2012 adresate debitorilor gajiști Colța Mihail și respectiv CÎ „Sortransim” (f.d.20. 21 vol.1), însă nu este anexată dovada de expediere a acestora pe numele ultimilor, precum și dovada de recepționare de către acestea, fapt din care se deduce că nu a fost respectată procedura prealabilă inițierii dreptului de ipotecă, prevăzută la art.31 al Legii nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă.

A reținut că după notificarea debitorului, creditorul gajist depune la registrul în care a fost înregistrat gajul un preaviz, la care anexează dovada notificării debitorului gajist. Preavizul trebuie să indice mărimea creanței garantate, temeiul începerii urmăririi, dreptul pe care creditorul gajist intenționează să-l exercite, să conțină descrierea bunului gajat și somația ca debitorul gajist să transmită, în termenul acordat de creditorul gajist, bunul gajat. Preavizul se semnează de creditorul gajist. Astfel, pentru a fi respectată procedura de exercitare a dreptului de ipotecă un exemplar al preavizului împreună cu dovada notificării debitorului gajist se depune la registrul în care a fost înscris gajul în termenul stabilit de creditor. Registratorul va înscrie fără întârziere informația din preaviz în registru și va elibera creditorului, la cerere, un extras din registru în care se va conține informația înscrisă.

A menționat că exemplarul preavizului urma a fi însoțit de dovada notificării debitorului gajist, fapt ce nu poate fi atestat la caz, ori preavizul adresat Oficiului Cadastral Teritorial este datat cu 02.02.2010, anterior notificării invocată ca fiind expediate în adresa debitorilor gajiști Colța Mihail, CÎ „Sortransim” la 07.09.2012, deși aceste acte urmau a fi datate cel târziu cu aceeași dată. Mai mult, chiar și notificarea înregistrată la 09.02.2010 cu privire la exercitarea dreptului de gaj și-a pierdut valabilitatea și nu mai poate produce nici un efect juridic, atît timp cît după aceasta părțile au modificat condițiile contractuale ce țin de suma datorată și data scadenței, care s-a prelungit pînă la 30.09.2011.

A constatat că creditorul ipotecar BC „Moldova-Agroindbank” SA nu a respectat procedura prealabilă de exercitare a dreptului de ipotecă, motiv pentru care acțiunea urmează a fi scoasă de pe rol.

La 12 aprilie 2019 BC „Moldova-Agroindbank” SA, a declarat recurs împotriva deciziei din 20 decembrie 2019 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărîrii instanței de fond.

În motivarea recursului a indicat dezacordul cu hotărîrea adoptată de instanța de apel și a menționat că de către instanța de apel, eronat s-a reținut că „la materialele cauzei sunt anexate copiile notificările nr.10012/373 din 07.09.2012 și nr.10012/370 din 07.09.2012 adresate debitorilor gajiști Colța Mihail și respectiv, CÎ „Sortransim”, însă nu este anexată dovada de expediere a acestora pe numele ultimilor, precum și dovada de recepționare de către acestea, fapt din care se deduce că nu a fost respectată procedura prealabilă inițierii dreptului de ipotecă, prevăzută la art.31 al Legii nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă or, la materialele cauzei au fost prezentate avizele de recepție a notificărilor expediate în adresa debitorilor gajiști la data de 07.09.2012.

A susținut că instanța de apel a interpretat eronat prevederile normei juridice incidente la speța, or conform prevederilor art. 31 alin. (3) al Legii nr. 142/2008, creditorul ipotecar înregistrînd preavizul de executare a dreptului de ipotecă la

organul cadastral realizează calea prealabilă de soluționare a cauzei pe cale extrajudiciară. Iar faptul că, ulterior înregistrării preavizului dar la organul cadastral părțile au convenit asupra prelungirii termenului de executare a obligației, nu constituie temei de anulare a preavizului înregistrat la organul cadastral, deoarece, după prelungirea termenului debitorul nu a întreprins măsurile specificate în notificare și preaviz, respectiv, creditorul ipotecar are dreptul să continue procedura de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă.

A indicat că, instanța de apel, nu a apreciat corect faptul că la 04.11.2016, Colța Mihail a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, filiala Soroca, intervenient accesoriu BC „Moldova-Agroindbank” SA prin care a solicitat recunoașterea drept ilegal refuzul la cererea de rectificare a înscrisului de către ÎS Cadastru, filiala Soroca. Totodată, s-a solicitat instanței recunoașterea ilegală înregistrarea preavizului de executare a dreptului de ipotecă a BC „Moldova-Agroindbank” SA, asupra bunurilor imobile cu nr.cadastral xxxxxxx și dispunerea radierii din cadastrul bunurilor imobile a înregistrării preavizului de executare a dreptului de ipotecă.

La 01.08.2017, Judecătoria Soroca, sediul Central, a emis hotărârea judecătorească nr. 2-985/16 prin care a decis asupra respingerii ca neîntemeiată a acțiunii civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Colța Mihail împotriva ÎS „Cadastru” filiala Soroca, intervenient accesoriu BC „Moldova – Agroindbank” SA, privind recunoașterea ilegalității refuzului de rectificare a înscrierii, recunoașterea ilegală a înregistrării preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă și dispunerea radierii preavizului de executare a dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile. Astfel, la data examinării prezentei cauze, în instanța de fond, hotărârea judecătorească nr. 2-985/16 din 01.08.2017, era definitivă și irevocabilă, prin urmare, circumstanțele privind legalitatea refuzului de rectificare a înscrierii, legalitatea înregistrării preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă și dispunerea radierii preavizului de executare a dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile, au fost constatate prin hotărâre judecătorească irevocabilă. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că pîrîtul Colța Mihail, invocă aceleași circumstanțe asupra cărora o instanță judecătorească a adoptat o hotărâre care nu a fost supusă nici unei căi de atac, devenind astfel irevocabilă, or, în sensul art. 15 din Codul de procedură civilă, căile de atac urmează a fi exercitate în termenul stabilit de lege, or, la expirarea acestuia, hotărârile judecătorești devin definitive și irevocabile, intrînd în puterea lucrului judecat.

Astfel, instanța de fond just a constatat că BC „Moldova-Agroindbank” SA a respectat procedura prealabilă de soluționare a litigiului prevăzut de lege, a fost expediat preavizul de executare a dreptului de ipotecă și înregistrat la OCT Soroca pentru data de 05.02.2010.

A indicat că instanța de apel eronat a reținut că „la materialele cauzei este anexată notificarea adresată organului cadastral, datată cu 02.02.2010, prin care BC „Moldova-Agroindbank” SA și-a declarat intenția de a executa dreptul de ipotecă în cazul nerambursării împrumutului în termen de pînă la 28.02.2010, cu dovada înregistrării acesteia în registrul bunurilor imobile la 09.02.2010, însă lipsește vreo notificare adresată debitorilor-gajiști Colța Mihail și CÎ „Sortransim” pînă la înregistrarea preavizului la organul cadastral”. Consideră că, de fapt,

concluzia instanței de apel este una vădit greșită și nu corespunde realității, deoarece, la materialele cauzei de către partea reclamantă au fost prezentate instanței, notificarea privind intenția de executare a dreptului de ipotecă nr. 10014/49 din 25 ianuarie 2010 adresată în adresa debitorului-gajist Colța Mihail, cu copia avizului recomandat nr. 778 din 26.01.2010, care reprezintă dovada receptionării notificării de către Colța Mihail la data de 03.02.2010 și notificarea privind intenția de executare a dreptului de ipotecă nr. 10014/50 din 25 ianuarie 2010 adresată debitorului-gajist CÎ „Sortransim”, cu copia avizului recomandat nr. 777 din 26.01.2010, care reprezintă dovada receptionării notificării de către conducătorul CÎ „Sortransim”, Igor Slivca, la data de 03.02.2010.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă faptul că decizia din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, a fost expediată pentru cunoștință participanților la proces conform scrisorii de însoțire la 12 februarie 2019 (f.d. 24, vol.II), fiind recepționată de către recurent la 14 februarie 2019 (f.d. 26, vol.II) astfel, recursul declarat de BC „Moldova-Agroindbank” SA, la 12 aprilie 2019 se consideră a fi depus în termen.

Prin încheierea din 10 iulie 2019 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de BC „Moldova-Agroindbank” SA, a fost considerat admisibil.

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.

Potrivit prevederilor 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.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (2), lit. c), alin. (4) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau

în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din materialele cauzei rezultă că la 19 noiembrie 2015 BC „Moldova-Agroindbank” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Colța, Cooperativa de Întreprinzător „Sortransim” privind deposedarea lui Mihail Colța și CÎ „Sortransim” de bunul imobil compus din teren cu suprafața totală de 1.1116 ha, inclusiv (livezi) plante prinse de rădăcini pe terenul cu suprafața totală de 1,1116 ha., care se află în xxxxxxxx pentru a fi vândut, cu evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor de pe imobil și încasarea în mod solidar de la Mihail Colța și CÎ „Sortransim” în beneficiul BC „Moldova- Agroindbank” SA a taxei de stat în sumă de 251,41 de lei și a cheltuielilor de transport în sumă totală de 2615,11 de lei.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță prin hotărârea din 04 mai 2018 a Judecătoarei Soroca, sediul Central, a admis acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de BC „Moldova-Agroindbank” SA împotriva lui Mihail Colța, Cooperativa de Întreprinzător „Sortransim” privind exercitarea dreptului de ipotecă.

S-a dispus deposedarea lui Mihail Colța și Cooperativa de Întreprinzător „Sortransim” de bunul imobil compus din teren cu suprafața totală de 1.1116 ha., inclusiv (livezi) plante prinse de rădăcini pe terenul cu suprafața totală de 1,1116 ha., care se află în extravilanul xxxxxxxx pentru a fi vândut, cu evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor de pe imobil.

S-a încasat, în mod solidar, de la Mihail Colța și Cooperativa de Întreprinzător „Sortransim” în beneficiul BC „Moldova- Agroindbank ” SA cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 251,41 de lei și cheltuielile de transport în sumă de 2615,11 de lei.

Judecând apelul declarat de către Mihail Colța, instanța de apel l-a admis și a casat integral hotărârea primei instanțe și s-a dispus scoaterea de pe rol a acțiunii civile.

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând situația de fapt din prezenta speță, menționează că conform contractului de credit nr.S08082 din 28 februarie 2008 în redacția acordurilor adiționale nr.2 din 31 martie 2009 și nr.3 din 28 mai 2010, AEÎ „Niorcăneanul” a primit de la BC „Moldova-Agroindbank” SA. filiala Soroca, credit în sumă de 1 478 700 de lei, cu termenul limită de rambursare la 30 septembrie 2011 (f.d.2-3, vol.I).

Prin acordul adițional din 28 mai 2010, termenul de rambursare a creditului a fost modificat (f.d. 4, vol.I).

La 15 aprilie 2014 de către Curtea de Apel Bălți, a fost adoptată hotărârea judecătorească prin care s-a dispus încasarea din contul AEÎ „Niorcăneanul” a datoriei în valoare de 160 650 de lei și a dobânzii în cuantum de 298 988,31 de lei. În scopul executării hotărârii nominalizate, de către Judecătoria Soroca a fost emis Titlul executoriu nr.2-435/12 din 16 octombrie 2014, care ulterior a fost transmis spre executare Executorului judecătoresc, Repeșcu Anastasie.

Contrar măsurilor de executare silită întreprinse, documentul executoriu nu a putut fi executat, iar la 24 iunie 2015 a fost restituit BC „Moldova- Agroindbank” SA.

Rambursarea creditului a fost asigurată prin ipotecarea de către Colța Mihail și CÎ „Sortansim” conform contractului de ipotecă nr.S09029,,b” din 31 martie 2009 în redacția acordului adițional din 28 mai 20010 a bunului imobil compus din terenul cu suprafața totală de 1,1116 ha., inclusiv (livezi) plante prinse de rădăcini pe terenul cu suprafața totală de 1.1116 ha., care se află în extravilanul xxxxxxxxx.

În adresa debitorilor ipotecari au fost expediate notificările privind intenția de executare a dreptului de ipotecă, iar ulterior la Oficiului Cadastral Teritorial Soroca, filiala Î.S. „Cadastru”, a fost înregistrat preavizul de executare a dreptului de ipotecă nr.10014/62 din 02 februarie 2010 (f.d.20, 21, 22).

La 04 noiembrie 2016, Colța Mihail a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Cadastru”, filiala Soroca, intervenient accesoriu BC „Moldova-Agroindbank” SA prin care a solicitat recunoașterea drept ilegal refuzul la cererea de rectificare a înscrisului de către ÎS Cadastru, filiala Soroca. Totodată, s-a solicitat instanței recunoașterea ilegală a înregistrării preavizului de executare a dreptului de ipotecă a BC „Moldova-Agroindbank” SA, asupra bunurilor imobile cu nr.cadastral xxxxxxxxx și dispunerea radierii din cadastrul bunurilor imobile a înregistrării preavizului de executare a dreptului de ipotecă.

La 01 august 2017, Judecătoria Soroca, sediul Central a emis hotărîrea judecătorească nr. 2-985/16 prin care s-a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Colța Mihail împotriva ÎS „Cadastru” filiala Soroca, intervenient accesoriu BC „Moldova – Agroindbank” SA, privind recunoașterea ilegalității refuzului de rectificare a înscrierii, recunoașterea ilegală a înregistrării preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă și dispunerea radierii preavizului de executare a dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, Colegiul reține că în partea ce ține de inițierea procedurii prelabile de exercitare a dreptului de ipotecă, instanța de recurs menționează că debitorii gajiști Colța Mihail și CÎ „Sortransim”, au primit contra semnătură notificările nr. 10014/49 și nr. 10014/50 privind intenția de executare a dreptului de ipotecă, din 25 ianuarie 2010, fapt constatat și prin hotărîrea irevocabilă nr. 2-985/16 din 01 august 2017 a Judecătoriei Soroca, sediul Central prin care s-a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Colța Mihail împotriva ÎS „Cadastru” filiala Soroca, intervenient accesoriu BC „Moldova – Agroindbank” SA, privind recunoașterea ilegalității refuzului de rectificare a înscrierii, recunoașterea ilegală a înregistrării preavizului de exercitare a dreptului de ipotecă și dispunerea radierii preavizului de executare a dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile.

Aici, Colegiu reține că potrivit art.123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Prin urmare, Colegiul menționează că concluzia Curții de Apel Bălți precum că nu a fost respectată procedura prelabilă de exercitare a dreptului de ipotecă contravine circumstanțelor cauzei, din care considerente soluția instanței de apel de a scoate de pe rol a acțiunii este greșită.

Situația descrisă, impune necesitatea rejudecării cauzei, cu judecarea cererii de apel, în fond.

Colegiul menționează că potrivit art. 31 alin. (1), lit. b), alin. (6), (7) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 (în vigoare pînă la 01 martie 2019) în vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

Dacă pînă la expirarea termenului menționat sau a termenului mai mare, stabilit în notificare sau preaviz, debitorul nu a întreprins măsurile specificate în notificare și preaviz, creditorul ipotecar are dreptul să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Dacă debitorul a întreprins măsurile indicate în notificare sau preaviz după expirarea termenului specificat la alin.(6), acest fapt nu îl lipsește pe creditorul ipotecar de dreptul de a continua procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Actele pricinii certifică faptul că BC „Moldova – Agroindbank” SA a înregistrat în registrul bunurilor imobile la 26 februarie 2010 preavizurile de exercitare a dreptului de ipotecă în privința bunurilor imobile ipotecate de debitorii ipotecari menționați mai sus, acorîndu-le termen de pînă la 07 octombrie 2012 din data înregistrării, pentru transmiterea benevolă în posesia Băncii a bunurilor ipotecate, termen care expirase, iar din motiv că în acest termen și nici ulterior aceste imobile nu au fost transmise benevol în posesia Băncii, la 19 noiembrie 2015, BC „Moldova – Agroindbank” SA s-a adresat cu acțiune în judecată, în vederea deposedării silite.

Colegiul precizează că circumstanțele relatate supra atrag încălcarea dreptului la un proces echitabil, respectarea căruia este accentuată și în jurisprudența constantă a Curții Europene pentru Drepturile Omului.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Concomitent, conform art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică circumstanțele pricinii constatate de instanță, probele care se întemeiază concluziile ei privitor la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepția cazurilor cînd consimte și cînd hotărîrea este atacată și de alți participanți la proces.

La rejudecarea cauzei, se va ține cont de criticile invocate în textul deciziei și se vor înlătura omisiunile admise, pentru asigurarea unei judecări corecte și legale a pretențiilor înaintate.

Din considerentele menționate, avînd în vedere faptul că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de BC „Moldova – Agroindbank” SA, a casa decizia instanței de apel, cu remiterea pricinii pentru rejudecare în Curtea de Apel Bălți.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Banca Comercială „Moldova-Agroindbank” Societate pe Acțiuni.

Se casează decizia din 20 decembrie 2018 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „Moldova-Agroindbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Mihail Colța, Cooperativa de Întreprinzător „Sortransim”, intervenient accesoriu AEÎ „Niorcăneanul” privind exercitarea dreptului de ipotecă, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ion Druță

judecătorii

Tatiana Vieru

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Victor Burduh