

Dosarul nr. 2ra-30/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (judecător L. Bagrin)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători M. Guzun, V. Buhnaci și L. Pruteanu)

DECIZIE

22 ianuarie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Victor Burduh
Iurie Bejenaru
Nina Vascan

examinând recursul declarat de OCN „Prime Capital“ SRL,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Prime Capital“ SRL împotriva Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea cu privire la executarea dreptului de ipotecă, evacuarea forțată a persoanelor și bunurilor, precum și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Valentina Mihalcovschi, reprezentată de avocatul Anatolie Barbacar, casată hotărârea din 03 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, și emisă o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 19 august 2016, ÎCS „Prime Capital“ SRL (în prezent, OCN „Prime Capital“ SRL) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea cu privire la transmiterea în posesie a apartamentului XXXXX, cu suprafața de 91, 4 m², nr. cadastral XXXXX, ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. IPO/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, încheiat între ÎCS „Prime Capital“ SRL și Igor Gorea și Valentina Mihalcovschi, autentificat de notarul privat Evghenii Berghii și înregistrat sub nr. 7157, modificat prin acordul adițional nr. 01 din 21 iunie 2010, autentificat de notarul public Oleg Belicesco și înregistrat sub nr. 4209, cu drept de vânzare ulterioară în scopul executării

obligațiilor și stingerii datoriilor Valentinei Mihalcovschi față de ÎCS „Prime Capital“ SRL, evacuarea forțată din acest apartament a tuturor persoanelor și bunurilor, precum și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 4-5, vol. I).

În motivarea acțiunii, reclamanta ÎCS „Prime Capital“ SRL a relatat că în baza contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, încheiat între ÎCS „Prime Capital“ SRL și Valentina Mihalcovschi, ulterior modificat, Valentina Mihalcovschi a obținut de la ÎCS „Prime Capital“ SRL suma de 32 000 dolari SUA cu titlu de împrumut, cu termenul final de rambursare la data de 01 octombrie 2024, conform graficului convenit.

Reclamanta a susținut că executarea de către Valentina Mihalcovschi a obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009 a fost garantată prin instituirea în favoarea reclamantei, în baza contractului de ipotecă nr. IPO/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, încheiat între ÎCS „Prime Capital“ SRL și Igor Gorea și Valentina Mihalcovschi, autentificat de notarul privat Evghenii Berghii și înregistrat sub nr. 7157, modificat prin acordul adițional nr. 01 din 21 iunie 2010, autentificat de notarul public Oleg Belicesco și înregistrat sub nr. 4209, a ipotecii asupra apartamentului XXXXX, cu suprafața de 91, 4 m², nr. cadastral XXXXX, care aparține cu drept de proprietate lui Igor Gorea și Valentinei Mihalcovschi.

Reclamanta a indicat că la data de 08 august 2016, Valentina Mihalcovschi are față de reclamantă o datorie în sumă totală de 26 554 dolari SUA, compusă din datoria de bază în sumă de 23 319, 76 dolari SUA, inclusiv datoria de bază restantă în sumă de 400, 2 dolari SUA, din dobânda în sumă de 2 602, 18 dolari SUA, din comisionul de gestiune în sumă de 486, 43 dolari SUA și din penalitatea în sumă de 145, 63 dolari SUA.

Reclamanta a afirmat că potrivit pct. 17.9 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, are dreptul de a rezilia acest contract și de a declara soldul împrumutului și soldul dobânzii sume exigibile, împreună cu toate celelalte sume care trebuie plătite conform contractului respectiv, ca fiind scadente, fără acordarea termenului de remediere sau de grație, în ziua stabilită de reclamantă, în cazul în care Valentina Mihalcovschi nu plătește oricare dintre ratele împrumutului, ratele de dobândă sau orice altă sumă restantă, la scadență.

Reclamanta a evidențiat că în conformitate cu art. 30 alin. (1) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

Reclamanta a specificat că a adus la cunoștința Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea faptul încălcării de către Valentina Mihalcovschi a obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009 și a dus negocieri cu aceștia în vederea stingerii în mod benevol a datoriei, însă fără succes.

Astfel, reclamanta a declarat că a expediat în adresa Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea o notificare privind intenția de executare a dreptului de ipotecă,

acordându-le un termen de 20 de zile pentru a stinge datoria existentă sau pentru a-i transmite reclamantei bunul ipotecat în scop de vânzare.

Reclamanta a precizat că a înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă, însă deși termenul menționat în preaviz a expirat, Valentin Mihalcovschi și Igor Gorea nu au întreprins nicio acțiune pentru a stinge datoria existentă sau pentru a-i transmite reclamantei bunul ipotecat în scop de vânzare.

Prin hotărârea din 03 octombrie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a fost admisă cererea de chemare în judecată. S-a transmis silit în posesia ÎCS „Prime Capital“ SRL bunul găjat cu dreptul de vânzare ulterioară în scopul executării și stingerii datoriilor Valentinei Mihalcovschi față de ÎCS „Prime Capital“ SRL, și anume: apartamentul XXXXX, nr. cadastral XXXXX, ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. IPO/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, autentificat notarial sub nr. 7157, modificat prin acordul adițional nr. 01 din 21 iunie 2010, autentificat notarial sub nr. 4209, care aparține cu drept de proprietate debitorilor ipotecari Valentina Mihalcovschi și Igor Gorea. S-au evacuat forțat toate persoanele și bunurile din apartamentul XXXXX, nr. cadastral XXXXX, transmis ÎCS „Prime Capital“ SRL. S-a încasat în beneficiul ÎCS „Prime Capital“ SRL, în mod solidar din contul Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea, taxa de stat în sumă de 2 625, 19 lei (f.d. 137-146, vol. I).

La 31 octombrie 2018, Valentina Mihalcovschi, reprezentată de avocatul Anatolie Barbacar, a declarat apel împotriva hotărârii din 03 octombrie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru (f.d. 134-135, vol. I).

Prin decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Valentina Mihalcovschi, reprezentată de avocatul Anatolie Barbacar. A fost casată hotărârea din 03 octombrie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de ÎCS „Prime Capital“ SRL împotriva Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea cu privire la executarea dreptului de ipotecă și evacuarea forțată (f.d. 224-234, vol. I).

La 21 august 2019, OCN „Prime Capital“ SRL a declarat recurs împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii din 03 octombrie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, precum și încasarea în beneficiul recurenteii, în mod solidar din contul Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea, a taxei de stat pentru cererea de recurs în sumă de 1 312, 6 lei (f.d. 237-238, vol. I).

În motivarea recursului, recurenta OCN „Prime Capital“ SRL a invocat că instanța de apel, deși a făcut trimitere la prevederile art. 487 alin. (1) și 872 alin. (2) din Codul civil, precum și la prevederile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, nu le-a aplicat corect.

Astfel, recurenta a susținut că instanța de apel a ajuns la concluzia eronată precum că recurenta urma să declare rezilierea contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009 pentru a fi îndreptățită de a solicita de la Valentina Mihalcovschi restituirea înainte de termen a împrumutului și, pe cale de

consecință – executarea dreptului de ipotecă.

Recurenta a afirmat că instanța de apel greșit a constatat precum că Valentina Mihalcovschi ar fi respectat graficul de restituire a împrumutului.

Aici, recurenta a subliniat că începând cu data de 10 mai 2016, când a fost înaintat preavizul privind executarea dreptului de ipotecă, și până la data de 14 septembrie 2018, când a fost întocmit ultimul raport al plăților efectuate de Valentina Mihalcovschi, aceasta a acumulat restanțe în sumă totală de 15 060, 11 dolari SUA, însă a efectuat achitări în sumă totală de doar 5 622, 68 dolari SUA.

Așadar, recurenta consideră că instanța de apel greșit a concluzionat că suma restantă a împrumutului este de 12 602, 05 dolari SUA, or la etapa actuală, doar datoria de bază este în sumă de 22 299, 36 dolari SUA.

La 23 septembrie 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatilor Valentina Mihalcovschi și Igor Gorea copia cererii de recurs depuse de OCN „Prime Capital“ SRL împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 242, vol. I).

Aici, Colegiul relevă că intimatului Igor Gorea cererea de recurs depusă de OCN „Prime Capital“ SRL i-a fost expediată la adresa de pe XXXXX, însă trimiterea poștală a fost returnată cu mențiunea „nereclamat“ (f.d. 244-245, vol. I).

După cum rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 10 august 2016, Igor Gorea deține cu drept de proprietate apartamentul XXXXX, acest apartament constituind și obiectul prezentului litigiu (f.d. 42, vol. I).

La 08 noiembrie 2019, intimata Valentina Mihalcovschi a depus referință la recursul declarat de OCN „Prime Capital“ SRL, solicitând considerarea acestuia ca inadmisibil (f.d. 248-254, vol. I).

Intimatul Igor Gorea nu și-a valorificat dreptul de a depune referință la recursul declarat de OCN „Prime Capital“ SRL, deși cererea de recurs depusă de OCN „Prime Capital“ SRL i-a fost expediată la adresa de pe XXXXX.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul 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.

Luând în considerare că recurenta OCN „Prime Capital“ SRL a declarat recurs împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău la data de 21 august 2019, adică în termen de mai puțin de 2 luni de la emiterea dispozitivului deciziei nominalizate, Colegiul ajunge la concluzia că recurenta OCN „Prime Capital“ SRL s-a conformat prevederilor legale, încadrându-se în termenul de declarare a recursului prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Prin încheierea din 27 noiembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție, a fost considerat admisibil recursul declarat de OCN „Prime Capital“ SRL împotriva deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 17, vol. II).

Verificând decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune

admiterea recursului declarat de OCN „Prime Capital“ SRL, casarea deciziei din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 03 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, precum și încasarea în beneficiul OCN „Prime Capital“ SRL, în mod solidar din contul Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea, a taxei de stat pentru cererea de recurs în sumă de 1 312, 6 lei, pentru motivele ce se succed.

În conformitate cu art. 444 din Codul 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 nu consideră oportun de a invita participanții la proces și reprezentanții acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs, deoarece criticele recurentei OCN „Prime Capital“ SRL au fost expuse cu suficientă claritate.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul 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.

Art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă stipulează că instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că prin contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, încheiat între ÎCS „Prime Capital“ SRL și Valentina Mihalcovschi, ulterior modificat prin acordurile adiționale nr. 01 din 21 iunie 2010, nr. 02 din 20 martie 2012 și nr. 03 din 29 septembrie 2014, Valentina Mihalcovschi a obținut de la ÎCS „Prime Capital“ SRL suma de 32 000 dolari SUA cu titlu de împrumut, cu termenul final de rambursare la data de 01 octombrie 2024, conform graficului de rambursare convenit (f.d. 7-13; 15-26, vol. I).

În conformitate cu art. 867 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, 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.

Potrivit pct. 3.6 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare, dobânda totală pentru împrumut constituie suma de 38 355, 58 dolari SUA și urmează să fie achitată conform graficului de rambursare convenit, însă poate fi modificată unilateral de către împrumutător.

Conform art. 869 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data acordului adițional nr. 03 din 29 septembrie 2014 la contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, în baza contractului de împrumut,

părțile pot prevedea și plata unei dobânzi, care trebuie să se afle într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

Art. 869 alin. (3) din Codul civil în redacția în vigoare la data acordului adițional nr. 03 din 29 septembrie 2014 la contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009 stipulează că se plătește dobândă la expirarea fiecărui an pentru perioada dintre momentul încheierii contractului și cel al restituirii împrumutului dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În speță, Colegiul observă că ÎCS „Prime Capital“ SRL și Valentina Mihalcovschi au convenit ca dobânda să fie achitată lunar.

Potrivit pct. 3.9 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare, comisionul de gestiune a împrumutului până la data de 20 iunie 2010 inclusiv constituie suma de 35 dolari SUA lunar, începând cu data de 21 iunie 2010 și până la data de 28 septembrie 2014 constituie suma de 70 dolari SUA lunar, iar începând cu data de 29 septembrie 2014 constituie suma de 49 dolari SUA lunar și urmează a fi plătit de către Valentina Mihalcovschi lunar pe întreaga durată a contractului nominalizat.

Potrivit pct. 18.3 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare, în orice caz de neplată, Valentina Mihalcovschi urmează să plătească penalitatea pentru fiecare plată scadentă neachitată la timp în mărime de 10 dolari SUA și 0, 1% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere, urmând a fi calculată pentru neplata dobânzii, a comisionului de gestiune și a altor sume ce rezultă din contractul enunțat pe întreaga durată a acestuia.

În acest mod, ÎCS „Prime Capital“ SRL și Valentina Mihalcovschi au convenit asupra instituirii penalității ca mijloc de garantare a executării de către Valentina Mihalcovschi a obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare.

Colegiul mai relevă că după cum rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 10 august 2016, Valentina Mihalcovschi și Igor Gorea dețin cu drept de proprietate comună în devălmășie apartamentul XXXXX, cu suprafața de 91, 4 m², nr. cadastral XXXXX (f.d. 42, vol. I).

Astfel, executarea de către Valentina Mihalcovschi a obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009 a fost garantată și prin instituirea în favoarea ÎCS „Prime Capital“ SRL, în baza contractului de ipotecă nr. IPO/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, încheiat între ÎCS „Prime Capital“ SRL și Igor Gorea și Valentina Mihalcovschi, autentificat de notarul privat Evghenii Berghii și înregistrat sub nr. 7157, modificat prin acordul adițional nr. 01 din 21 iunie 2010, autentificat de notarul public Oleg Belicesco și înregistrat sub nr. 4209, a ipotecii asupra apartamentului cu nr. cadastral XXXXX, cu valoarea de ipotecă în sumă de 32 500 dolari SUA (f.d. 27-32; 35-36, vol. I).

Art. 3 din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă stipulează că ipoteca este acel drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din

valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă.

Așadar, ipoteca presupune un raport juridic accesoriu față de obligația garantată cu privire la un bun concret determinat, atașat executării obligației, din valoarea căruia creditorul este îndreptățit să-și satisfacă creanța în caz de neexecutare a obligației de către debitor. Executarea dreptului de ipotecă se limitează la bunul în cauză.

În această ordine de idei, Colegiul notează că depunând cererea de chemare în judecată, reclamanta ÎCS „Prime Capital“ SRL a invocat că la data de 06 mai 2016, Valentina Mihalcovschi avea față de ÎCS „Prime Capital“ SRL o datorie în sumă totală de 23 319, 76 dolari SUA, compusă inclusiv din datoria de bază restantă în sumă de 154, 08 dolari SUA, din dobânda în sumă de 1 919, 35 dolari SUA, din comisionul de gestiune în sumă de 391, 4 dolari SUA și din penalitatea în sumă de 36, 37 dolari SUA.

Colegiul evidențiază că de fapt, pe parcursul examinării cauzei de către instanțele ierarhic inferioare, debitorii ipotecari Valentina Mihalcovschi și Igor Gorea nu au contestat validitatea acestei informații.

Astfel, Colegiul reține că la 12 mai 2016, ÎCS „Prime Capital“ SRL a expediat în adresa Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea o notificare privind intenția de executare a dreptului de ipotecă, solicitând de la Valentina Mihalcovschi achitarea în termen de 20 de zile a datoriei în sumă totală de 23 319, 76 dolari SUA, compuse inclusiv din datoria de bază restantă în sumă de 154, 08 dolari SUA, din dobânda în sumă de 1 919, 35 dolari SUA, din comisionul de gestiune în sumă de 391, 4 dolari SUA și din penalitatea în sumă de 36, 37 dolari SUA, pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă (f.d. 37; 39-40, vol. I).

Potrivit pct. 9.3 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, în caz dacă Valentina Mihalcovschi nu restituie anticipat împrumutul, dobânda și/sau alte plăți scadente, ÎCS „Prime Capital“ SRL are dreptul să realizeze dreptul său asupra ipotecii, gajului, fidejusiunii.

La fel, potrivit pct. 4.3.3 din contractul de ipotecă nr. IPO/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, în cazul neachitării împrumutului, dobânzilor, penalităților și altor sume aferente împrumutului în modul și în termenele stabilite de contractul de împrumut de către Valentina Mihalcovschi, ÎCS „Prime Capital“ SRL este în drept să exercite dreptul de ipotecă asupra imobilului conform legislației în vigoare.

Iar, potrivit pct. 17.9 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, ÎCS „Prime Capital“ SRL are dreptul de a rezilia acest contract și de a declara soldul împrumutului și soldul dobânzii sume exigibile, împreună cu toate celelalte sume care trebuie plătite conform contractului respectiv, ca fiind scadente, fără acordarea termenului de remediere sau de grație, în ziua stabilită de ÎCS „Prime Capital“ SRL, în cazul în care Valentina Mihalcovschi nu plătește oricare dintre ratele împrumutului, ratele de dobândă sau orice altă sumă restantă, la scadență.

În conformitate cu art. 869 alin. (4) din Codul civil în redacția în vigoare la data acordului adițional nr. 03 din 29 septembrie 2014 la contractul de împrumut

ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, în cazul în care împrumutatul nu plătește dobânda în termen, împrumutătorul poate cere restituirea imediată a împrumutului și a dobânzii aferente.

În speță, este cert că Valentina Mihalcovschi nu și-a executat în modul corespunzător obligația de plată a dobânzii în termenul prevăzut în contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare, admitând la data de 06 mai 2016 o restanță substanțială, în sumă de 1 919, 35 dolari SUA.

Astfel, ÎCS „Prime Capital“ SRL a fost îndreptățită, în temeiul art. 869 alin. (4) din Codul civil în redacția în vigoare la data acordului adițional nr. 03 din 29 septembrie 2014 la contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, să solicite de la Valentina Mihalcovschi restituirea imediată a împrumutului și a dobânzii aferente, pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă.

În context, Colegiul punctează că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 869 alin. (4) din Codul civil în redacția în vigoare la data acordului adițional nr. 03 din 29 septembrie 2014 la contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, deși trebuia să le aplice, ceea ce constituie o eroare judiciară care a dus la soluționarea greșită a cauzei.

Conform art. 31 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, în vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat să expedieze debitorului ipotecar și, dacă este cazul, debitorului sau la altă adresă arătată în acest scop în contractul de ipotecă o notificare privind intenția sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă.

În această conjunctură, Colegiul notează că ÎCS „Prime Capital“ SRL a respectat prevederile art. 31 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, expediind notificările corespunzătoare la adresele Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea indicate în contractului de ipotecă nr. IPO/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare.

Potrivit art. 31 alin. (2) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar și, dacă este cazul, al debitorului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea este considerată recepționată la expirarea a 7 zile lucrătoare din ziua expedierii.

Deci, termenul de achitare de către Valentina Mihalcovschi a datoriei în sumă totală de 23 319, 76 dolari SUA a expirat la data de 08 iunie 2016.

Însă, până la data de 08 iunie 2016, Valentina Mihalcovschi, după cum nici nu a negat pe parcursul examinării cauzei de către instanțele ierarhic inferioare, nu a achitat în beneficiul ÎCS „Prime Capital“ SRL suma de 23 319, 76 dolari SUA, ceea ce a îndreptățit ÎCS „Prime Capital“ SRL să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Or, art. 31 alin. (5) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă statuează că dacă până 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.

În această privință, Colegiul relevă că este eronată concluzia instanței de apel precum că pretenția OCN „Prime Capital“ SRL privind executarea dreptului de ipotecă este neîntemeiată din motiv că aceasta nu a reziliat contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare.

Or, legislația în vigoare nu condiționează executarea dreptului de ipotecă de rezilierea contractului a cărui executare este garantată prin ipotecă.

De altfel, o asemenea condiție ar submina însăși scopul ipotecii, deoarece din momentul în care declarația de reziliere este recepționată de cealaltă parte, contractul încetează și toate părțile contractului sunt exonerate de obligația de a executa prestațiile datorate în temeiul contractului, fiind, în același timp, obligate să restituie prestațiile primite și veniturile pe care le-au obținut. Iar, ipoteca este condiționată în timp de durata obligației garantate.

Prin urmare, Colegiul conchide că instanța de apel a introdus o condiție ce nu este prevăzută de legislația în vigoare, fapt ce contravine naturii raportului juridic litigios și a dus la soluționarea greșită a cauzei.

În continuare, Colegiul reține că la 15 iunie 2016, preavizul privind executarea dreptului de ipotecă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile (f.d. 38; 42, vol. I).

În conformitate cu art. 31 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, în vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

Aici, Colegiul subliniază că preavizul privind executarea dreptului de ipotecă a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după expirarea termenului acordat prin notificarea privind executarea dreptului de ipotecă, în decursul căruia Valentina Mihalcovschi nu și-a stins față de ÎCS „Prime Capital“ SRL datoria în sumă totală de 23 319, 76 dolari SUA.

Însă, instanța de apel și-a fundamentat soluția privind respingerea ca neîntemeiată a pretenției OCN „Prime Capital“ SRL privind executarea dreptului de ipotecă inclusiv pe aceea că pe parcursul examinării cauzei în prima instanță, și anume la data de 29 ianuarie 2018, Valentina Mihalcovschi i-a achitat ÎCS „Prime Capital“ SRL suma de 21 000 lei.

Or, Colegiul consideră necesar să menționeze că această sumă este semnificativ mai mică decât datoria totală a Valentinei Mihalcovschi față de OCN „Prime Capital“ SRL.

În orice caz, conform art. 31 alin. (7) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu

privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii 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-l lipsește pe creditorul ipotecar de dreptul de a continua procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Art. 31 alin. (6) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă prevede că dacă până 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.

În asemenea circumstanțe, Colegiul reiterează că Valentina Mihalcovschi, dacă dorea stoparea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, urma să stingă față de ÎCS „Prime Capital“ SRL datoria în sumă totală de 23 319, 76 dolari SUA până la data de 08 iunie 2016, circumstanță căreia instanța de apel nu i-a dat aprecierea corespunzătoare, potrivit prevederilor art. 31 alin. (6) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă.

În continuare, Colegiul relevă că având în vedere respectarea de către creditorul ipotecar ÎCS „Prime Capital“ SRL a procedurii de executare a dreptului de ipotecă, este întemeiată și pasibilă de a fi admisă pretenția acesteia privind transmiterea în posesie a apartamentului cu nr. cadastral XXXXX, cu drept de vânzare ulterioară în scopul executării obligațiilor și stingerii datoriilor Valentinei Mihalcovschi față de ÎCS „Prime Capital“ SRL, după cum corect a concluzionat prima instanță.

Or, vânzarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar este una dintre modalitățile legale pentru urmărirea bunului ipotecat în vederea satisfacerii creanței garantate prin ipotecă, iar potrivit art. 33 alin. (1) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanțe judecătorești, pronunțată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanță (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă sau în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie prevăzut la art. 33¹.

Totodată, Colegiul consideră că este întemeiată și pasibilă de a fi admisă și pretenția privind evacuarea forțată din apartamentul cu nr. cadastral XXXXX a tuturor persoanelor și bunurilor, deoarece conform art. 36 alin. (1) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, debitorul ipotecar, cât și celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sunt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de executare benevolă, semnat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, dacă părțile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămânerii definitive a ordonanței judecătorești ori, după caz, a hotărârii judecătorești

în cazul executării forțate a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în notificare și preaviz conform art. 31 – în cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

Sintetizând cele expuse, Colegiul menționează că la judecarea cauzei, instanța de apel a admis anumite erori judiciare, și anume: nu a aplicat prevederile art. 869 alin. (4) din Codul civil în redacția în vigoare la data acordului adițional nr. 03 din 29 septembrie 2014 la contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, deși trebuia să le aplice, greșit a ajuns la concluzia că pretenția OCN „Prime Capital“ SRL privind executarea dreptului de ipotecă este neîntemeiată din motiv că aceasta nu a reziliat contractul de împrumut ipotecar nr. IMP/911/09/2009 din 29 septembrie 2009, cu modificările ulterioare, și nu a aplicat prevederile art. 31 alin. (6) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă în redacția în vigoare în perioada procedurii de executare a dreptului de ipotecă, deși trebuia să le aplice.

Colegiul notează că aceste erori judiciare au dus la soluționarea greșită a cauzei, însă instanța de recurs este în drept să le corecteze prin menținerea hotărârii primei instanțe, care a aplicat corect legea ce urma a fi aplicată.

În continuare, Colegiul relevă că în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

În speță, Colegiul ajunge la concluzia că drept urmare a admiterii recursului, casării deciziei instanței de apel și menținerii hotărârii primei instanțe, urmează să se încaseze în beneficiul OCN „Prime Capital“ SRL, în mod solidar din contul Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea, taxa de stat pentru cererea de recurs în sumă de 1 312, 6 lei.

Or, OCN „Prime Capital“ SRL a avut câștig de cauză și a solicitat compensarea cheltuielilor de plată a taxei de stat pentru cererea de recurs în sumă de 1 312, 6 lei, prezentând și ordinul de plată corespunzător (f.d. 239, vol. I).

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) și alin. (3) din Codul 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 OCN „Prime Capital“ SRL.

Se casează decizia din 09 iulie 2019 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 03 octombrie 2018 a Judecătoreiei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Prime Capital“ SRL împotriva Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea cu privire la executarea dreptului de ipotecă, evacuarea forțată a persoanelor și bunurilor, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează în beneficiul OCN „Prime Capital“ SRL, în mod solidar din contul Valentinei Mihalcovschi și lui Igor Gorea, taxa de stat pentru cererea de

recurs în sumă de 1 312, 6 lei.
Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Maria Ghervas

Victor Burduh

Iurie Bejenaru

Nina Vascan