

Dosarul nr. 2ra-693/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. R. Berdilo)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, I. Muruianu, A. Malfi)

ÎNCHEIERE

12 mai 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentată de avocatul Valentin Caisîn,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Prime Capital” Societate cu Răspundere Limitată împotriva lui Alexandru Panasiuc, Ludmillei Ceban și Dorin Ceban cu privire la transmiterea în posesie cu dreptul de vânzare ulterioară a bunului imobil în scopul stingerii datoriei, evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 03 decembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn și a fost menținută hotărârea din 21 februarie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin care acțiunea a fost admisă,

c o n s t a t ă:

La 23 noiembrie 2017 ÎCS „Prime Capital” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexandru Panasiuc, Ludmillei Ceban și Dorin Ceban cu privire la transmiterea în posesie cu dreptul de vânzare ulterioară a bunului imobil în scopul stingerii datoriei, evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, în temeiul contractului de împrumut ipotecar nr. IMPT/1734/07/2014 din 30 iulie 2014, Alexandru Panasiuc a obținut de la ÎCS „Prime Capital” SRL un împrumut în sumă de 8000 de dolari SUA, termenul final de rambursare a împrumutului fiind 30 iulie 2024.

A susținut că, conform contractului de împrumut ipotecar nr. IMP/1115/04/2011 din 18 aprilie 2011 și acordurilor adiționale la acest contract, Ludmila Ceban a obținut de la ÎCS „Prime Capital” SRL, un împrumut în suma de 19600 de dolari SUA, termenul final de rambursare a împrumutului fiind 18 iulie 2024.

A indicat că, potrivit contractelor de împrumut enunțate, Alexandru Panasiuc și Ludmila Ceban s-au obligat să achite împrumuturile obținute în strictă conformitate cu graficul prestabilit, însă aceștia nu își onorează obligațiile contractuale, nu

respectă graficul de achitare a împrumuturilor și a plăților aferente și încalcă prevederile pct. 7.1 și 7.2 ale contractelor.

A menționat, că îndeplinirea obligațiilor asumate de către Alexandru Panasiuc și Ludmila Ceban, a fost asigurată prin gajarea bunului imobil – apartamentul xxxxxx, prin contractul de ipotecă nr. IPO/1115/04/2011 din 18 aprilie 2011, modificat prin acordul adițional nr. 01 din 29 septembrie 2011 și acordul adițional nr. 02 din 31 iulie 2014, care aparține debitorilor ipotecari.

A relatat că, bunul imobilul gajat a fost evaluat la prețul de 23565 de dolari SUA.

A comunicat că, la data de 08 noiembrie 2017, pentru contractul de împrumut nr. IMPT/1734/07/2014 din 30 iulie 2014, s-a format o datorie în sumă de 7774,86 de dolari SUA, compusă din suma împrumutului în mărime 6924,64 de dolari SUA, dobânda în mărime de 667,40 de dolari SUA, comisionul de gestiune în mărime de 83,71 de dolari SUA și penalitatea în mărime de 99,11 dolari SUA.

A precizat că, la 08 noiembrie 2017, pentru contractul de împrumut nr. IMP/1115/04/2011 din 18 aprilie 2011, s-a format o datorie în sumă de 14625,45 de dolari SUA compusă din suma împrumutului în mărime 13073,36 de dolari SUA, dobânda în mărime de 1229,90 de dolari SUA, comisionul de gestiune în mărime de 196,30 de dolari SUA și penalitatea în mărime de 125,89 de dolari SUA.

A afirmat, că în conformitate cu prevederile art. 31 alin. (1) lit. b) din Legea cu privire la ipotecă și art. 487 și 488 Cod civil, Alexandru Panasiuc și Ludmila Ceban au fost preavizați, fiindu-le acordat un termen de 20 de zile pentru achitarea sumelor sau remiterea bunului gajat în scopul stingerii datoriilor existente, cu înregistrarea preavizului în Registrul bunurilor imobile.

A invocat că termenul acordat prin preaviz a trecut, dar părțile nu și-au onorat obligațiile și nu au întreprins nicio acțiune în vederea achitării totale a sumei datorate față de ÎCS „Prime Capital” SRL.

A solicitat ÎCS „Prime Capital” SRL transmiterea în posesie cu dreptul de vânzare ulterioară a bunului imobil gajat - xxxxxx, în scopul stingerii datoriei, evacuarea forțată din imobilul transmis ÎCS „Prime Capital” SRL a tuturor persoanelor și bunurilor și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 21 februarie 2020 a Judecătorei Chișinău (sediul Centru), acțiunea depusă de ÎCS „Prime Capital” SRL a fost admisă integral. A fost transmis în posesia ÎCS „Prime Capital” SRL cu dreptul de vânzare bunul imobil ipotecat - apartamentul xxxxxx, cu evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor aflate în imobilul ipotecat, în scopul stingerii datoriei. A fost încasat în mod solidar de la Alexandru Panasiuc, Ludmila Ceban și Dorin Ceban cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 1958,88 de lei (f.d.145; 163-170 vol.I).

La data de 23 martie 2020, prin intermediul adresei electronice, la 06 aprilie 2020 prin intermediul oficiului poștal și la 23 septembrie 2020, Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău sediul Centru din 21 februarie 2020, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de ÎCS „Prime Capital” SRL să fie respinsă integral ca fiind neîntemeiată, sau, admiterea cererii de apel, casarea hotărârii primei instanțe și scoaterea cererii de chemare în judecată de pe rol în temeiul art. 267 lit. a) Cod de procedură civilă, deoarece reclamantul-intimat nu a respectat

procedura prevăzută prin contractul părților de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară (f.d.147; 148-149; 153; 154; 182-190 vol.I).

Prin decizia din 03 decembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

În susținerea soluției sale, instanța de apel s-a bazat pe prevederile art. 512 alin. (1), 572 alin. (2), 666 alin. (1) și (2), 867 alin. (1), 454 alin. (1), (2) și (3) lit. a), 466 alin. (1) și (2), 468 alin. (2), 470 alin. (2) lit. a), 487 alin. (1) și (2), 488, 490 Codul civil în redacția pînă la 01 martie 2019, art. 30 alin. (1), 31 alin. (1) lit. a), b), alin. (2), (5) și (6), art. 33 alin. (1) și 34 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, în vigoare la data încheierii contractului, și a constatat că în speță este întemeiată concluzia primei instanțe cu privire la necesitatea transmiterii ÎCS „Prime Capital” SRL în posesie cu dreptul de vânzare a bunului imobil – apartamentul xxxxxx, în contul stingerii datoriei.

Or, instanța de apel a constatat că în temeiul pct. 9.3 ale contractului de împrumut ipotecar nr.IMP/1115/04/2011 din 18 aprilie 2011 încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL, și Ludmila Ceban și contractului de împrumut ipotecar nr.IMPT/1734/07/2014 din 30 iulie 2014, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL și Alexandru Panasiuc, părțile au stabilit că în caz dacă împrumutatul (pentru fiecare contract de împrumut) nu restituie anticipat împrumutul, dobânda și/sau alte plăți scadente, în termenul prevăzut în notificare, împrumutătorul are dreptul să realizeze dreptul său asupra ipotecii.

Totodată, instanța de apel a stabilit că debitorul gajist a executat în mod necorespunzător obligația garantată, admitând formarea unei datorii în mărime de 14435, 65 de dolari SUA, în baza contractului de împrumut nr. IMP/1115/04/2011 din 18 aprilie 2011, cu toate acordurile adiționale la acest contract (la data de 11 august 2017 f.d.42- verso), iar debitorul Alexandru Panasiuc admitând formarea unei datorii în mărime de 7512,01 dolari SUA, în temeiul contractului de împrumut nr.IMPT/1734/07/2014 din 30 iulie 2014 (la data de 11 august 2017 f.d.42-verso).

Fiind notificați despre încălcarea prevederilor contractelor de împrumut, despre scadența înainte de termen a sumei împrumuturilor cu toate plățile aferente în caz de neînlăturare a încălcărilor și despre intenția creditorului ipotecar cu privire la exercitarea dreptului de gaj în caz de neînlăturare a încălcărilor enunțate în termenul acordat (notificare recepționată la 14 august 2017), debitorii nu s-au conformat somației.

Prin urmare, creditorul gajist, în temeiul normelor de drept citate, a fost îndreptățit să inițieze procedura de exercitare a dreptului de gaj asupra bunului imobil din speță.

La fel, instanța de apel a considerat întemeiat raționamentul primei instanțe cu privire la faptul că în speță sunt întrunite toate condițiile legale pentru exercitarea silită a dreptului de gaj de către creditorul gajist.

Astfel, creditorul gajist a expediat debitorilor gajiști și debitorului o notificare privind intenția sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă (recepționată la 14 august 2017 f.d.42-42) și a înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă, la data de 20 septembrie 2017 (f.d.45-46), pe când, debitorii gajiști și debitorul, până la expirarea termenului menționat (de 20 zile), stabilit în notificare/preaviz, nu au întreprins măsurile

specificate în notificare și preaviz și nu s-au opus urmării bunului ipotecat, prin înlăturarea încălcărilor menționate și anume de achitare a datoriilor. Or, la materialele cauzei nu se atestă nici un înscris din care să rezulte achitarea integrală a datoriilor de către debitori, în condițiile în care sumele au fost declarate scadente prin notificare/preaviz.

Prin urmare, instanța de apel a conchis că prima instanță justificat a admis pretenția reclamantului cu privire la transmiterea în posesia creditorului ipotecar cu dreptul de vânzare a bunului imobil, în contul stingerii datoriei.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 (în vigoare în perioada de referință), debitorul ipotecar, cât și celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sunt obligate să elibereze bunul ipotecat (...) la momentul rămânerii definitive (...) 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.

Ținând cont de faptul că pretenția reclamantului privind transmiterea în posesia creditorului ipotecar cu dreptul de vânzare a bunului imobil, în contul stingerii datoriei a fost admisă, iar prevederile art.36 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 instituie obligația eliberării bunului ipotecat, astfel a conchis că prima instanță corect a admis pretenția reclamantului privind evacuarea forțată a tuturor persoanelor și bunurilor din bunul imobil.

La 12 februarie 2021 Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii sau scoaterea cererii de pe rol în temeiul art. 267 lit. a) CPC, deoarece reclamantul nu a respectat procedura prevăzută prin contractul părților de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară.

În motivarea recursului au indicat că nu sunt de acord cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe deoarece sunt neîntemeiate și ilegale, au apreciat arbitrar probele și au ignorat argumentele recurentului, au încălcat și au aplicat eronat normele de drept material și de drept procedural, ceea ce a dus la încălcarea dreptului fundamental garantat de lege, dreptul la un proces echitabil.

A menționat că atât prima instanță și instanța de apel în mod ilegal și neîntemeiat a admis cerințele intimatului adresate împotriva lui Alexandru Panasiuc, deoarece ultimul nu este parte a contractului de ipotecă nr. IPO/1115/04/2011 din 18 aprilie 2011, or potrivit art. 3 al Legii cu privire la ipotecă, debitor ipotecar, este persoana care transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației sale sau a debitorului față de creditorul ipotecar. Alexandru Panasiuc nu a transmis nici un bun imobil în vederea garantării executării obligației. Prin urmare, cerințele adresate către recurentul Alexandru Panasiuc urmează a fi respinse, deoarece sunt adresate părâtului necorespunzător.

A susținut că, sunt eronate concluziile instanțelor de fond și de apel precum că recurenții Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc nu și-au executat obligațiile asumate prin contractele de împrumut. Afirmațiile respective sunt contrare circumstanțelor cauzei și prevederilor legale, deoarece în cadrul examinării cauzei

în fond, precum și în prezent datoriile pretinse au fost parțial achitate, achitățile nefiind luate în considerație, adică recurenții respectă și se străduie să respecte condițiile contractuale de împrumut. Dar și sumele pretinse de către intimat nu sunt determinate sau determinabile la momentul executării dreptului la ipotecă, precum și în prezent.

A invocat că în legătură cu faptul exercitării dreptului de ipotecă, Dorin Ceban la acel moment era minor, de către intimat nu a fost informată Direcția pentru protecția dreptului copilului despre intenția exercitării dreptului la ipotecă. Or Dorin Ceban nu a beneficiat de contractul de împrumut, nu era debitor în raporturile juridice cu intimatul. Apartamentul care face obiect al contractului de ipotecă este unicul loc de trai a lui Dorin Ceban.

Mai mult, creditorul ipotecar a expediat în adresa debitorului Alexandru Panasiuc notificare/preaviz, care a fost returnată. Creditorul -ipotecar nu a îndeplinit obligația de a anunța în Monitorul Oficial pe debitor despre intenția de a exercita dreptul de ipotecă.

A mai invocat că reieșind din prevederile legale și contractuale se atestă că termenul acordat de către creditorul ipotecar debitorului ipotecar este cu mult mai mic decât termenul stabilit de legiuitor, precum și decât termenul stabilit prin contractul de ipotecă, prin urmare a considerat că instanța de fond pripit și neîntemeiat a constatat că reclamantul a respectat procedura de executare a dreptului de ipotecă.

A evidențiat că deși notificarea creditorului ipotecar din 11 august 2017 este indicată doar suma datoriei lui Alexandru Panasiuc suma de 7512,01 dolari SUA și datoria Ludmilei Ceban, suma de 14435,65 de dolari SUA, contrar obligației instanței de judecată de a determina toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și de a aprecia toate probele prezentate de părți și anexate la materialele cauzei, instanța de fond de apel a omis cu desăvârșire să elucideze și să determine cu exactitate care este valoarea creanțelor ipotecate la data examinării cauzei în fond. Or, datoria în cadrul examinării cauzei a fost parțial stinsă. Or, chiar în ședința de judecată în instanța de apel a fost prezentată chitanța de achitare a 40000 de lei cu titlu de stingere datoriei.

La materialele cauzei nu este anexată dovada faptului notificării debitorului Dorin Ceban, care la acel moment era minor.

Prin urmare a notat că soluția instanței de apel și a primei instanțe de admitere a acțiunii este nemotivată, lipsită de putere de convingere, deoarece nu a avut loc o cercetare multiaspectuală, completă nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor.

Prin notificarea din 29 martie 2021, Curtea Supremă de Justiție în conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC a expediat intimatului copia recursului și l-a înștiințat despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acestuia.

La 11 mai 2021 Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisin au depus cerere privind amânarea admisibilității recursului în vederea încheierii tranzacției de împăcare.

Iar, la 14 aprilie 2021 prin intermediul oficiului poștal, OCN „Prime Capital” SRL a depus referință, prin care a solicitat de a considera recursul declarat de

Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn, ca fiind inadmisibil.

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

Materialele dosarului atestă că decizia Curții de Apel Chișinău din 03 decembrie 2020 a fost expediată părților atât prin intermediul adresei electronice, cât și prin intermediul oficiului poștal la 11 decembrie 2020 (f.d. 30, 31, vol. II).

Astfel, recursul declarat la 12 februarie 2021 de către Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn, este în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

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

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, în sensul dat, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza

Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Asito vs Republica Moldova, 10 iulie 2010, Meyer vs Germania, 22 martie 2016), însă motivele recursului, invocate în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, care au fost apreciate corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Ludmila Ceban și Alexandru Panasiuc, reprezentați de avocatul Valentin Caisîn, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru