

Dosarul nr. 2ra-475/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, judecător – V. Boico
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători – A. Panov, L. Pruteanu, I. Dutca

DECIZIE

07 iulie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova,
Ala Cobăneanu,
Galina Stratulat,
Iurie Bejenaru,
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de BC „Victoriabank” SA,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de BC
“Victoriabank”SA către Leșenco Liubovi, Leșenco Olga, intervenienți accesorii
SRL “Plextor”, SRL “Omfidan” cu privire la transmiterea silită a bunului imobil
gajat, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a
fost admis apelul declarat de Leșenco Liubovi, casată hotărârea din 21 februarie
2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, fiind pronunțată o nouă hotărâre de
respingere integrală a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 20.02.2009, BC „Vicoriabank” SA a înaintat cerere de chemare în judecată
către Leșenco Liubov, intervenienți accesorii Leșenco Olga, SRL „Onifidan” și
SRL „Plextor” cu privire la deposedarea de bunuri gajate, evacuarea și încasarea
cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, în baza contractelor de credit nr.
1076 din 30.10.2007 și nr. 1539 din 25.10.2007, BC „Vicoriabank” SA a acordat
SRL „Onifidan” și SRL „Plextor” un credit în suma de 2 000 000 lei, scadent la data
de 30.07.2009 și, respectiv, un credit în suma de 1 150 000 (un milion o sută zece
mii) lei, scadent la data de 25.10.2009.

În vederea asigurării rambursării creditelor acordate, a dobânzilor și a altor plăți
afereente, pârâtul a grevat cu gaj bunul imobil-construcție, casa de locuit individuală
cu suprafața de 70.6 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.01, construcție accesorie, cu
suprafața de 24.5 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.02, casa de locuit individuală cu
suprafața de 340.4 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.03, cât și terenul aferent cu

suprafața de 0.064 ha, situate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXX, nr. 2, gajat în baza contractului de ipoteca nr. 8085 din 31.07.2007, cât și a acordului adițional nr. 12361 din 29.10.2007.

Potrivit reclamantei, bunul gajat a fost evaluat de către părți la suma de 3 005 000 (trei milioane cinci mii) lei.

Dat fiind faptul că, debitorii au încălcat condițiile contractelor de credit, BC „Victoriabank” SA a inițiat procedura de exercitare silită a obligațiilor, urmărind bunurile gajate.

Astfel, la 07.10.2008, pârâtei i-a fost expediat preavizul nr. 1848-B/38 PJ, prin care reclamanta a cerut transmiterea bunului gajat în posesiunea Băncii, pentru vânzarea acestuia în modul prevăzut de lege.

La 22.10.2008, preavizul menționat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza cererii nr.0100/08/80767.

Potrivit cererii de chemare în judecată, la 14.01.2009, debitorii datorau Băncii conform contractului de credit nr. 1076 din 30.07.2007 (acordat SRL „Onfidan”) suma de 2 312 145.95 lei, inclusiv datoria pe credit - 2 000 000 lei, datoria pe dobândă – 282 946.95 lei, penalitatea – 29 199.00 lei, iar, conform contractului de credit nr.1539 din 25.10.2007 (acordat SRL „Plextor”) suma de 1 329 326.16 lei, inclusiv: soldul creditului - 1 150 000 lei, datoria pe dobândă – 162 679.78 lei, penalitatea – 16 646.38 lei.

Reclamanta a mai menționat faptul, ca la 24.11.2008, a fost emisă ordonanța judecătorească, prin care s-a dispus transmiterea în posesiunea reclamantei a bunului imobil menționat supra.

În urma înaintării de către pârâtă a obiecțiilor împotriva ordonanței din 24.11.2008, instanța de judecată, prin încheierea din 10.12.2008, a decis anularea ordonanței menționate.

Reieșind din cele expuse, reclamanta a solicitat de a se dispune transmiterea silită de la Leșenco Liubov, IDNP:XXXXXXXX, în posesiunea BC „Victoriabank” SA pentru vânzare în scopul acoperirii datoriei apărute în baza contractului de credit nr. 1076 din 30.07.2007 și, respectiv, nr.1539 din 25.10.2007, a bunului imobil după cum urmează: - construcție, casa de locuit individuală cu suprafața de 70.6 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.01, construcție accesorie, cu suprafața de 24.5 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.02, casa de locuit individuală cu suprafața de 340.4 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.03, cât și terenul aferent cu suprafața de 0.064 ha, situate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXXX, nr. 2. Totodată, a solicitat dispunerea evacuării persoanelor și bunurilor din imobilul respectiv (conform art. 36 din Legea cu privire la ipotecă, alin. 5 al art. 71 din Legea cu privire la gaj), încasarea de la pârâtă în favoarea reclamantei a sumei de 90 150 (nouăzeci mii o suta cincizeci) lei cu titlu de cheltuieli pentru taxa de stat.

În drept, reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 1, 30, 33 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art. 1242 alin. (1) din Codul civil.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 11 aprilie 2011, acțiunea înaintată de BC “Victoriabank” SA a fost admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 februarie 2013, s-au admis apelurile declarate de către SRL “Plextor” și Liubovi Leșenco. S-a casat hotărârea

Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău din 11 aprilie 2011, cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecători.

Prin hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani din 21 februarie 2018, a fost admisă acțiunea. S-a dispus transmiterea în mod forțat în posesia BC "Victoriabank" SA a bunurilor imobile gajate, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXX, nr. 2, și anume: - construcție, casa de locuit individuală cu suprafața de 70 m.p., cu nr. cadastral XXXXXXXX.01; - construcție accesorie cu suprafața de 24,5 m.p., cu nr. cadastral XXXXXXXX.02; - construcție, casa de locuit individuală cu suprafața de 340,4 m.p., cu nr. cadastral XXXXXXXX.03; pentru a fi vândute în scopul acoperirii datoriilor apărute în baza contractelor de credit nr.1076 din 30 iulie 2007 și nr.1539 din 25 octombrie 2007. S-a dispus evacuarea lui Leșenco Liubovi, Leșenco Olga, a altor persoane cu care locuiesc împreună pe adresa indicată, cu bunurile personale ce le aparțin din imobilele gajate, supuse transmiterii silită BC "Victoriabank" SA, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXX, nr. 2. S-au încasat în mod solidar de la Leșenco Liubovi, Leșenco Olga, în beneficiul BC "Victoriabank" SA cheltuielile de judecată în sumă de 90150 lei.

Prin decizia din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Leșenco Liubovi, casată hotărârea din 21 februarie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, fiind pronunțată o nouă hotărâre de respingere integrală a acțiunii.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a conchis că, BC "Victoriabank" SA nu a prezentat o descifrare concretă a achitărilor de la momentul eliberării creditului agenților economici și pe parcursul stingerii creditului. Astfel, instanța de apel este în imposibilitate de a face o concluzie reală asupra faptului ce sume de credit au fost eliberate și care au fost stinse, de a da o apreciere care este suma creditului restant și care sumă se cere a fi acoperită de pârâta Leșenco L. Refuzul BC "Victoriabank" SA de a prezenta probe s-a apreciat critic de instanța de apel, deoarece cauza s-a examinat timp îndelungat, aflându-se pe rol din 20 februarie 2009, i s-a oferit posibilitate părții de a-și concretiza acțiunea, cu invocarea sumelor datorate, cât și a prezenta probe în susținerea acțiunii, sume concrete datorate pe creditul transmis agenților economici. Prin urmare, informația cu privire la situația reală la zi, în ceea ce ține de suma restantă la credit, instanța de apel nu o deține, or transmiterea silită a bunului are loc în scopul stingerii unei sume concrete restante la contractul de credit, iar o astfel de cerință nu a fost invocată în cererea de chemare în judecată.

La 25 ianuarie 2021, BC "Victoriabank" SA a contestat cu recurs decizia din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Suplimentar, s-au indicat argumente similare celor din cererea de chemare în judecată, precum și faptul că instanța de apel a făcut concluzii greșite cu referire la neprezentarea probelor de către Bancă, pretențiile acesteia fiind probate suficient prin înscrisurile anexate la materialele cauzei pe parcursul examinării cauzei.

Astfel, recurenta a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii primei instanțe.

La 19 februarie 2021, recurenta a depus o cerere de completare a cererii de recurs, prin care a concretizat circumstanțele de fapt ale pricinii (f.d. 100, vol. IV).

La 25 martie 2021, Leșcenco Liubovi, prin intermediul avocatului Grișina Lada, a depus referință la cererea de recurs, solicitând considerarea acestuia ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 26 noiembrie 2020 și expediată participanților la proces la 20 ianuarie 2021 (f.d. 80, 81, vol. IV), însă la materialele cauzei nu există înscrisuri care să probeze momentul recepționării acesteia de către participanții la proces. Astfel, având în vedere faptul că recursul declarat împotriva deciziei din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost înregistrat la 25 ianuarie 2021, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

Prin încheierea din 21 aprilie 2021 a Completului Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de BC „Victoriabank” SA a fost considerat admisibil.

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

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de BC „Victoriabank” SA, va casa decizia din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și va menține hotărârea din 21 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, din următoarele considerente.

Potrivit materialelor cauzei, la 30 iulie 2007, între BC „Victoriabank” SA și SRL „Onfidan” a fost încheiat contractul de credit nr. 1076 (f.d. 11-14, vol. I), potrivit căruia banca s-a obligat să acorde SRL „Onfidan” un credit ordinar în sumă de 2 000 000 (două milioane) lei, cu termenul final de rambursare la data de 30 iulie 2009. Creditul urma a fi utilizat în felul următor: 1 000 000 (un milion) lei, pentru rambursarea creditului de care beneficia în cadrul BC „Mobiasbanca” SA; 595 256,12, pentru marfa livrată de către compania „Nica Impex” SRL; 404 743,88 lei - pentru achitarea datoriilor către compania „Casa Design” SRL.

Prin pct. 8.1 al contractului de credit nr. 1076 din 30 iulie 2007, semnatarii au stabilit graficul de rambursare a creditului și a plăților aferente în 12 tranșe, a câte 166 667 lei ce urmau a fi achitate lunar în perioada 31.08.2008-31.07.2009.

Potrivit pct. 12.1 din același contract de credit, s-au stabilit expres șase situații (punctele a-f) care permit băncii rezilierea contractului de credit și solicitarea restituirii creditului și plăților aferente. Printre acestea se enumeră și nerestituirea în

termen și în volum deplin a două tranșe a creditului, neachitarea dobânzii aferente și /sau altor sume plătibile băncii, neexecutarea altor obligații ce derivă din contract.

Prin pct. 12.2 din contract, semnatarii au stabilit că la expirarea a 15 zile de la data notificării debitorului, întreg soldul creditului și alte sume aferente devin scadente, banca având dreptul să inițieze procedura executării silită.

Prin pct. 12.3 din contract, s-a indicat că în cazurile stipulate la pct. 12.1 banca are dreptul să inițieze executarea silită a obligațiilor debitorului, cât și a garanțiilor stabilite.

Potrivit pct. 13.2 din contractul de credit, semnatarii au convenit că „notificarea expediată prin poștă se va considera înmănată și în cazul returnării ei de către serviciul poștal, dacă notificarea a fost expediată pe adresa părții indicate în contract sau pe ultima adresă notificată în scris băncii”.

Totodată, potrivit materialelor cauzei, la 25.10.2007, între BC „Victoriabank” SA și SRL „Plextor” a fost încheiat contractul de credit nr. 1539 (f.d. 7-10, vol. I), potrivit căruia banca s-a obligat să acorde SRL „Plextor” un credit ordinar în sumă de 1 150 000 (un milion una sută cincizeci mii) lei, cu termenul final de rambursare la data de 25 octombrie 2009. Creditul urma a fi utilizat pentru majorarea capitalului circulant (procurarea semințelor de floarea soarelui).

Prin pct. 8.1 al contractului de credit nr. 1539 din 25 octombrie 2007, semnatarii au stabilit graficul de rambursare a creditului și a plăților aferente în 12 tranșe, a câte 95 835 lei, ce urmau a fi achitate lunar în perioada 30.11.2008-30.10.2009.

Potrivit pct. 12.1 din același contract de credit, s-au stabilit expres șase situații (punctele a-f) care permit băncii rezilierea contractului de credit și solicitarea restituirea creditului și plăților aferente. Printre acestea se enumeră și nerestituirea în termen și în volum deplin a două tranșe a creditului, neachitarea dobânzii aferente și/sau altor sume plătibile băncii, neexecutarea altor obligații ce derivă din contract.

Conform pct. 12.2 din contract, semnatarii au stabilit că la expirarea a 15 zile de la data notificării debitorului, întreg soldul creditului și alte sume aferente devin scadente, banca având dreptul să inițieze procedura executării silită.

Prin pct. 12.3 din contract, s-a indicat că în cazurile stipulate la pct. 12.1, banca are dreptul să inițieze executarea silită a obligațiilor debitorului, cât și a garanțiilor stabilite.

Potrivit pct. 13.2 din contractul de credit, semnatarii au convenit că „notificarea expediată prin poștă se va considera înmănată și în cazul returnării ei de către serviciul poștal, dacă notificarea a fost expediată pe adresa părții indicate în contract sau pe ultima adresă notificată în scris băncii”.

Potrivit pct. 5.1 din contractele de credit bancar nr. 1076 și 1539, în vederea asigurării executării corespunzătoare a acestora, BC „Victoriabank” SA și Liubovi Leșcenco au încheiat:

a) contractul de ipotecă din 31 iulie 2007, înregistrat la 31.07.2007 în Registrul actelor notariale cu nr. 8085, și la 01 august 2007 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, cu nr. 0100/07/53400 (f.d. 15-17, vol. I), autentificat de către notarul public Daniela Țurcan, și

b) acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 8085 din 31.07.2007, autentificat de notarul Daniela Țurcan, înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 12361 și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 30.10.2007 cu nr. 0100/07/79719 (f.d. 18-19, vol. I), prin care debitorul gajist, Liubovi Leșcenco, și-a

exprimat acordul de a constitui gajul și de a modifica Contractul de ipotecă autentificat de notarul Daniela Țurcan sub nr. 8085 la 31.07.2007;

potrivit cărora debitorul ipotecar, Liubovi Leșcenco, a grevat cu sarcina respectivă bunul imobil:

-casa de locuit individuală cu suprafața de 340,40 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.03;

-construcție accesorie cu suprafața de 24.5 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.02;

-casa de locuit individuală cu suprafața de 70,6 m.p., nr. cadastral XXXXXXXX.01;

-terenul aferent cu suprafața de 0.064 ha, situate în mun. Chisinau, str. XXXXXXXX, nr. 2.

Prin notele informative nr. CR 5239 din 25 septembrie 2009 și nr. CR 5240 din 25 septembrie 2009, (f.d. 39, 40, vol. I), BC „Victoriabank” SA a atenționat SRL „Plextor” și SRL „Onfidan”, că la situația din 25.09.2009, datoria companiilor față de bancă este:

- pentru SRL „Plextor” – în sumă de 1758126,26 lei, constituită din soldul creditului de 1 150 000 lei și datoria pe dobândă 608 126,26 lei;

- pentru SRL „Onfidan” – în sumă de 2 883 859,13 lei, constituită din soldul creditului de 2 000 000 lei și datoria pe dobândă 883 859,13 lei.

Prin preavizul nr. 1848-B/38 pj din 07.10.2008 (f.d. 49, vol. I), BC „Victoriabank” SA a atenționat debitorul gajist, Liubovi Leșcenco, despre încălcarea de către SRL „Plextor” și SRL „Onfidan” a capitolului 8.1 din contractul de credit prin nereturnarea dobânzilor aferente conform graficului convenit și acumulării pe cale de consecință a unei datorii la achitarea creditelor și a dobânzii: de 2 135 530,57 lei pentru SRL „Onfidan”, și 1 229 636,87 lei pentru SRL „Plextor”. Prin aceeași notificare, BC „Victoriabank” SA a informat debitorul gajist, Liubovi Leșcenco, despre solicitarea înaintată debitorilor SRL „Onfidan” și SRL „Plextor” privind executarea înaintate de termen a obligațiilor garantate prin gaj, conform contractelor de credit nr. 1076 din 30.07.2007 și 1539 din 25.10.2007. De asemenea, BC „Victoriabank” SA a notificat debitorul gajist, Liubovi Leșcenco, referitor la inițierea exercitării dreptului de ipotecă/gaj somând-o să transmită bunurile ipotecate/gajate în posesia băncii pentru organizarea vânzării acestora în vederea stingerii obligației garantate. Liubovi Leșcenco, a fost informată și despre necesitatea transmiterii în mod benevol, în termen de 20 zile, a bunurilor ipotecate în caz contrar, banca se va adresa cu cerere de deposedare.

Potrivit informației nr. CR 6796 din 03.04.2010 și nr. CR 6797 din 03.04.2010, anexate la materialele cauzei (f.d. 142 și 142 verso, vol. I), se atestă faptul că la situația din 05 aprilie 2010:

- datoria SRL „Onfidan” față de bancă constituia 3 531 912,28 lei, datorie compusă din soldul creditului – 2 000 000,00 lei; datoria pe dobândă – 1 062 286,52 lei (pentru 21 de luni restanță) și penalitatea – 469 625,76 lei;

- datoria SRL „Plextor” față de bancă constituia 1 843 666,91 lei, fiind compusă din soldul creditului – 977 246,80 lei; datoria de dobândă – 682 693,60 lei și penalitatea calculată – 183 726,51 lei.

Totodată, potrivit notelor de calcul datorii din 25.01.2021, anexate la cererea de recurs (f.d. 93, 94, vol. IV):

- datoria SRL „Plextor” față de bancă constituie 3 966 074,51 lei, fiind compusă din sold restant – 581 187,00 lei; dobânda restantă – 1 324 468,01 lei, penalități – 1 903 580,54 lei, dobânda majorată – 156 838,96 lei;

- datoria SRL „Onfidan” față de bancă constituie 12 030 089,77 lei, fiind compusă din suma contract – 2 000 000 lei, dobânda restantă – 4 055 507,75 lei, penalități – 5 534 855,48 lei, dobânda majorată – 539 726, 54 lei.

Este de menționat că, pe parcursul examinării cauzei, recurenta a prezentat înscrisuri care să certifice soldul datoriei debitorilor, respectiv concluzia instanței de apel cu privire la faptul că banca nu și-a probat pretențiile este total eronată. Mai mult, însăși instanța de apel în conținutul deciziei sale a precizat că obiectul prezentei acțiuni este *transmiterea silită a bunului gajat*, și nu stingerea datoriei în baza contractelor de credit. Totuși, Curtea de Apel Chișinău nu a considerat suficiente probele prezentate întru argumentarea pretenției de transmitere silită a bunului gajat, motivându-și soluția de respingere a acțiunii prin lipsa concretizării cuantumului datoriei potrivit contractelor – argument neîntemeiat, în opinia Colegiului lărgit, or clauza de transmitere silită a bunului gajat a fost negociată de părți prin contract și nu este condiționată de un anumit cuantum al datoriei.

Conform art. 30 alin. (1) și (2) al Legii nr. 142 din 26.06.2008 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.

Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode: a) vânzarea bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar; b) vânzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanței de judecată; c) achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar; d) luarea în posesie a bunului imobil ipotecat de către creditorul ipotecar în vederea administrării.

Potrivit art. 31 alin. (1), (2), (3), (5) din aceeași lege, în vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat:

a) să expedieze debitorului ipotecar și, dacă este cazul, debitorului o notificare privind intenția sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă;

b) să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

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 este considerată recepționată la expirarea a 7 zile lucrătoare din ziua expedierii.

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.

În termenul indicat în notificare și preaviz, debitorul are dreptul să achite suma restantă sau să înlăture în alt mod omisiunea de executare corespunzătoare a obligațiilor sale, așa cum este stabilit în notificare și preaviz. 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.

Potrivit art. 487 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), 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. În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vândă el însuși bunurile gajate, să le vândă sub controlul instanței de judecată și să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privința gajului asupra mijloacelor bănești în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Potrivit art. 488 alin. (1) - (4) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), creditorul gajist care intenționează să-și exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest lucru debitorului creanței garantate și, după caz, debitorului gajist și terțului deținător al bunului gajat. După notificare, 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. Termenul acordat de creditorul gajist pentru transmiterea bunului nu va fi mai mic de 10 zile pentru un bun mobil, de 20 de zile pentru un bun imobil și de 10 zile pentru un bun luat în posesiune spre a fi administrat, începând cu data înregistrării preavizului.

Potrivit art. 490 alin. (1), (2) și (4) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), 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. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Reieșind din prevederile normelor citate, Colegiul lărgit conchide că recurenta avea temei de a declara scadente creditele înainte de termen și de a solicita restituirea integrală a acestora, or debitorii SRL „Onfidan” și SRL „Plextor”, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, nu au demonstrat că s-ar fi conformat obligațiilor asumate prin contractele de credit nr. 1076 din 30.07.2007 și 1539 din 25.10.2007, de achitare a creditului și plăților aferente în tranșele și termenii stabiliți, admitând neexecutarea corespunzătoare a contractelor de credit, manifestată prin nerestituirea în termen și în volum deplin a două tranșe a creditului, neachitarea dobânzii aferente și/sau altor sume plătibile băncii.

Deoarece intimata Liubovi Leșcenco, prin contractul de ipotecă din 31 iulie 2007, autentificat de către notarul public Daniela Țurcan, înregistrat la 31.07.2007 în Registrul actelor notariale cu nr. 8085 și la 01 august 2007 la Oficiul Cadastral

Teritorial Chișinău, cu nr. 0100/07/53400, și acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 8085 din 31.07.2007, autentificat de notarul Daniela Țurcan, înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 12361 și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 30.10.2007 cu nr. 0100/07/79719, a grevat cu ipotecă bunurile imobile situate în mun. Chișinău, str. XXXXXXXX, nr. 2, iar debitorii au omis să execute corespunzător contractele de credit, Colegiul lărgit conchide că este întemeiată pretenția recurentei cu privire la transmiterea silită a bunului gajat.

Totodată, este de menționat faptul că BC „Victoriabank” SA s-a conformat obligațiilor stabilite de prevederile art. 31 din Legea cu privire la ipotecă, precum și de art. 488 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), având în vedere că notificarea și preavizele anexate la materialele cauzei sunt conforme prevederilor legale enunțate și conțin informațiile obligatorii stabilite de lege și ținând cont de faptul că la cercetarea acestora instanța de judecată nu a stabilit divergențe.

Cu referire la concluziile Curții de Apel Chișinău din decizia contestată, Colegiul lărgit conchide că instanța de apel a interpretat în mod eronat normele materiale care reglementează și stabilesc statutul legal al creanțelor validate și incluse în tabelul definitiv consolidat al creanțelor, precum și drepturile creditorului ipotecar. Or, potrivit ar. 143 alin. (8) din Legea insolvenței din 29.06.2012, consemnarea judecătoarei în tabelul definitiv consolidat al creanțelor are efectul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile pentru toate creanțele validate, conform valorii și rangului lor, precum și pentru debitor, administrator/lichidator și pentru toți creditorii chirografari și creditorii garantați.

La 21 octombrie 2010, creanța BC „Victoriabank” SA în mărime de 3 662 608,57 lei a fost validată cu titlu de creanță garantată, fiind introdusă în tabelul definitiv al creanțelor față de debitorul SRL „Plextor”. Ulterior, la 29 octombrie 2013, creanța BC „Victoriabank” SA în mărime de 1 784 182,50 lei a fost validată cu titlu de creanță garantată, fiind introdusă în tabelul definitiv consolidat al creanțelor față de debitorul SRL „Onfidan”. Astfel, tabelele definitive consolidate ale creanțelor din 21 octombrie 2010 și 29 octombrie 2013 au efectul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, fiind stabilită indubitabil existența datoriei debitorilor față de bancă și nefiind pusă la îndoială existența temeiului de executare a creanței.

Mai mult, decizia instanței de apel contravine prevederilor art. 487 și 490 din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), care garantează exercitarea dreptului de gaj în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale de către debitorul gajist; și art. 30 și 36 din Legea cu privire la ipotecă, care garantează exercitarea dreptului de ipotecă în ipoteza neexecutării de către debitorul ipotecar a obligațiilor care îi incumbă, precum și obligația acestuia din urmă de a elibera imobilul ipotecat.

Conform prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea cu privire la 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.

Astfel, întrucât pretenția BC „Victoriabank” SA cu privire la transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate/gajate s-a dovedit a fi întemeiată și pasibilă de a fi admisă, pentru a face posibilă punerea în aplicare a hotărârii și continuarea exercitării dreptului de ipotecă/gaj, prima instanță corect a ajuns la concluzia că este întemeiată și pretenția băncii cu privire la evacuarea tuturor persoanelor cu bunurile care le aparțin din imobilele respective.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Iar în conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probele sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Respectiv, prima instanță a dat o apreciere corectă probelor anexate de către părți, concluzionând asupra temeiniciei acțiunii și lipsei probelor care ar confirma executarea corespunzătoare de către debitori a prevederilor contractuale.

Colegiul lărgit menționează că, potrivit Articolului 1 Protocol 1 CEDO, orice persoană are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. În jurisprudența sa constantă, CtEDO a stabilit că o creață care este întemeiată suficient pe legislația națională poate fi considerată un „bun” în sensul Articolului 1 Protocol 1 CEDO (Kopecky v. Slovakia [GC], parag. 52; Plechanow v. Poland, parag. 83)

De asemenea, prin prisma prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, prima instanță întemeiat a încasat în mod solidar de la Leșenco Liubovi și Leșenco Olga în beneficiul BC „Victoriabank” SA, cheltuielile de judecată în sumă de 90150 (nouăzeci mii una sută cincizeci) lei.

Potrivit cererii de recurs supusă judecării, BC „Victoriabank” SA a solicitat încasarea din contul intimatelor Leșenco Liubovi și Leșenco Olga în beneficiul BC „Victoriabank” SA a taxei de stat achitată de către recurentă în instanța de recurs.

În așa mod și ținând cont de prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit consideră necesar de a încasa în mod solidar de la Leșenco Liubovi și Leșenco Olga în beneficiul BC „Victoriabank” SA, taxa de stat achitată de recurentă la depunerea cererii de recurs în sumă de 25 000 lei (douăzeci și cinci mii lei), fapt ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 1 din 25 ianuarie 2021 (f.d. 85, vol. IV).

Astfel, ținând cont de cele expuse, Colegiul lărgit ajunge la concluzia că soluția primei instanțe cu privire la admiterea cererii de chemare în judecată înaintată BC „Victoriabank” SA, este una întemeiată.

Din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de BC „Victoriabank” SA, de a casa decizia din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și a menține hotărârea din 21 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) 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 BC „Victoriabank” SA.

Se casează decizia din 26 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 21 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de BC “Victoriabank” SA către Leșcenco Liubovi, Leșcenco Olga, intervenienți accesorii SRL “Plextor”, SRL “Omfidan” cu privire la transmiterea silită a bunului imobil gajat, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează în mod solidar de la Leșcenco Liubovi și Leșcenco Olga în beneficiul BC “Victoriabank” SA taxa de stat achitată pentru examinarea cererii de recurs în sumă de 25 000 (douăzeci și cinci mii) lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Ala Cobăneanu,

Galina Stratulat,

Iurie Bejenaru,

Dumitru Mardari