

## DECIZIE

22 ianuarie 2014

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele completului, judecătorul Valeriu Doagă,

Judecătorii

Vera Macinskaia, Ala Cobăneanu,  
Sveatoslav Moldovan, Ion Vîlcov,

examinînd recursul declarat de BC „Moldindconbank” SA, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Ciuchitu Rodion privind executarea dreptului de ipotecă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012, prin care apelul declarat de BC „Moldindconbank” SA, a fost respins, fiind menținută hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 27 ianuarie 2012,

### c o n s t a ț ă :

La 21 iulie 2010 BC „Moldindconbank” SA, a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva lui Ciuchitu Rodion, privind executarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, conform contractului de credit nr. 119/08 din 04 august 2008, BC „Moldinconbank” SA, prin intermediul filialei din or. Edineț, a acordat SC „Maicaveranic” SRL un credit în sumă de 300.000 lei, cu termenul de rambursare la data de 04 august 2010.

Indică BC „Moldinconbank” SA că, în sensul asigurării rambursării în termen a creditului acordat, Ciuchitu Rodion, manifestîndu-se în calitate de debitor ipotecar, a

depus ipotecat băncii, prin contractul de ipotecă nr. 119/08 „a” din 04 august 2008, numărul înregistrării notariale 6025 din 04 august 2008, modificat prin acordul din 12 august 2008, numărul înregistrării notariale 7097 din 04 septembrie 2008, bunul imobil situat pe adresa mun. Chișinău, str. Alecu Russo 61/4, și anume, apartamentul nr.109 cu suprafața de 37,4 m<sup>2</sup> nr. cadastral 0100312.124.01.109, situat pe adresa sus indicată, care aparține debitorului gajist în baza contractului de donație 4661 din 27 aprilie 2007.

Totodată, reclamantul BC „Moldinconbank” SA în susținerea pretențiilor sale a mai invocat că, în baza calculului datoriilor nerambursate efectuat de reclamant la 15 iulie 2010, suma datoriilor restante constituie 605.698,12 lei, dintre care: 270.000 lei - datorii restante la credit, 114.147,75 lei - dobândă, 6.843,39 lei - suma comisioanelor, 114.706,98 lei - suma dobânzii suplimentare.

BC „Moldinconbank” SA a mai menționat că, la 26 iunie 2009 a expediat în adresa debitorului SC „Maicaveranic” SRL cât și a debitorului ipotecar Ciuchitu Rodion notificarea nr. 14-3/338-4153 prin care s-a solicitat achitarea benevolă a datoriei formate față de bancă și intenția băncii de a-și exercita drepturile asupra bunului ipotecat. La 30 iunie 2009 a fost înregistrat preavizul la Registrul gajului bunurilor mobile sub nr. 0100/09/36369 din 03 iunie 2009.

Solicită BC „Moldinconbank” SA permiterea executării silite a dreptului de ipotecă, prin deposedarea și vinderea forțată a bunului imobil ipotecat, care aparține debitorului ipotecar Ciuchitu Rodion și anume apartamentul nr.109, str. Alecu Russo 61/4, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 37,4 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral 0100312.124.01.109, estimat de părți la suma de 360.000 lei, cu transmiterea acestuia în posesia BC „Moldinconbank” SA pentru a fi vândut silit, cu evacuarea a persoanelor și bunurilor din acest imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana din 23 noiembrie 2010, acțiunea înaintată de BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Ciuchitu Rodion privind executarea dreptului de ipotecă, a fost admisă integral.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2011, apelul declarat de Cojușco Ivan împotriva hotărîrii Judecătoriei Ciocana din 23 noiembrie 2010, a fost respins ca fiind depus de o persoană ce nu este în drept să declare apel.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana din 17 mai 2011 cererea de revizuire înaintată de Cojușco Ivan împotriva hotărîrii judecătoriei Ciocana din 23 noiembrie 2010 a fost admisă, a fost casată hotărîrea din 23 noiembrie 2010 fiind dispusă rejudecarea pricinii.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 27 ianuarie 2012, acțiunea înaintată de BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Ciuchitu Rodion privind executarea dreptului de ipotecă, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012, apelul declarat de BC „Moldindconbank” SA, a fost respins, fiind menținută hotărîrea Judecătorei Ciocana din 27 ianuarie 2012.

Invocînd ilegalitatea deciziei instanței de apel, la 05 februarie 2013, BC „Moldindconbank” SA, a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea să fie admisă.

În motivarea cererii de recurs recurentul a indicat că, atît decizia instanței de apel, cît și hotărîrea primei instanțe sînt ilegale, fiind adoptate cu aplicarea eronată a normelor de drept material și fiind încălcate normele de drept procedural.

Totodată, recurentul a mai invocat că, instanțele de judecată nu au constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea corectă a prezentului litigiu.

Instanța de recurs reiterează prevederile art. 434 C.P.C., care statuiază expres că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Din actele pricinii se constată cu certitudine că, copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 04 decembrie 2012 (f.d. 180), iar recursul a fost declarat la 05 februarie 2013, însă la dosar nu este anexată dovada care ar certifica data recepționării de către recurent a copiei deciziei recurate.

Astfel, prin prisma art. 434 CPC., instanța de recurs constată că recursul înaintat de BC „Moldindconbank” SA, a fost declarat în termen.

Referința înaintată de intervenientul accesoriu Cojușco Ion la cererea de recurs declarată de BC „Moldindconbank” SA, a parvenit în adresa Curții Supreme de Justiție la 25 martie 2013.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de BC „Moldindconbank” SA, ca fiind întemeiat și care urmează a fi admis.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. b) C.P.C., instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, la 21 iulie 2010 reclamantul BC „Moldindconbank” SA, a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva lui Ciuchitu Rodion, prin care a solicitat executarea silită a dreptului de ipotecă, prin deposedarea forțată a bunului imobil ipotecat, care aparține debitorului ipotecar

Ciuchitu Rodion și anume apartamentul nr.109, str. Alecu Russo 61/4, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 37,4 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral 0100312.124.01.109, estimat de părți la suma de 360.000 lei, cu transmiterea acestuia în posesia BC „Moldinconbank” SA pentru a fi vândut silit, cu evacuarea a persoanelor și bunurilor din acest imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a mai stabilit din actele pricinii că, conform contractului de credit nr. 119/08 din 04 august 2008, BC „Moldinconbank” SA, prin intermediul filialei din or. Edineț, a acordat SC „Maicaveranic” SRL un credit în sumă de 300.000 lei, cu termenul de rambursare la data de 04 august 2010, iar prin contractul de ipotecă nr. 119/08 „a” din 04 august 2008, numărul înregistrării notariale 6025 din 04 august 2008, modificat prin acordul din 12 august 2008, numărul înregistrării notariale 7097 din 04 septembrie 2008, Ciuchitu Rodion a ipotecat băncii, în sensul asigurării executării contractului de credit, bunul imobil situat pe adresa mun. Chișinău, str. Alecu Russo 61/4, și anume, apartamentul nr.109 cu suprafața de 37,4 m<sup>2</sup> nr. cadastral 0100312.124.01.109, situat pe adresa sus indicată, care aparține debitorului gajist în baza contractului de donație 4661 din 27 aprilie 2007.

Totodată, s-a mai constatat că, la 15 iulie 2010, suma datoriilor restante a intimatului – pîrît constituie 605.698,12 lei, dintre care: 270.000 lei - datorii restante la credit, 114.147,75 lei - dobîndă, 6.843,39 lei - suma comisioanelor, 114.706,98 lei - suma dobînzii suplimentare.

Pîrîtul a dobîndit dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 109 situat pe adresa mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 61/4 prin contractul de donație din 27 aprilie 2007. Contractul menționat a fost rezoluționat prin hotărîrea Judecătoriei Centru din 15 mai 2009.

Fiind investită cu examinarea prezentei pricini, prima instanță prin hotărîrea din 27 ianuarie 2012 a respins acțiunea băncii. Instanța de apel a menținut hotărîrea primei instanțe, prin decizia din 25 octombrie 2012.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanțele ierarhic inferioare au examinat pricina cu încălcarea normelor de drept material, a apreciat eronat circumstanțele pricinii, fapt care constituie temei de casare a hotărîrii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii.

Conform art. 454 alin. (1) CC, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj.

Conform art. 26 alin. (5) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, în cazul transmiterii, inclusiv al înstrăinării bunului imobil ipotecat către terți,

ipoteca subzistă, cu excepția cazurilor în care creditorul ipotecar consimte în scris asupra încetării ipotecii.

Concluziile instanțelor inferioare privitor la faptul că contractul de donație a fost reziliat de către instanța de judecată și părțile au revenit la poziția inițială, intervenientul accesoriu a devenit proprietarul bunului gajat anterior și acesta nefiind ca parte a contractelor de credit și ipotecă nu poartă răspundere de acțiunile pârîtului. Instanța de recurs apreciază că, transmițînd dreptul de proprietate asupra apartamentului aflat în gaj altei persoane în ordine de succesiune (de exemplu la moștenire), noul achizitor i se transmit și toate obligațiile de gaj care nu au fost executate de primul debitor gajist.

În cazul în care debitorul gajist nu a îndeplinit obligația, proprietarii și membrii familiilor care locuiesc în ele, de asemenea și alte persoane care au dreptul de a utiliza de sine stătător, sînt supuse evacuării fără acordarea altui spațiu locativ.

Conform art. 738, alin. (2) C.C., legiuitorul a instituit o excepție de la regula generală care prevede că în caz de rezoluțiune a contractului părțile trebuie să restituie prestațiile executate și veniturile realizate, urmînd ca în unele cazuri părțile să dea compensații în bani în locul prestațiilor primite, iar una dintre excepțiile instituite de legiuitor este atunci cînd obiectul primit este grevat. Or, această excepție de la regula generală nu este una întîmplătoare, ci are drept scop protejarea creditorului ipotecar care, conform art. 3 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, 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.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, avînd la bază cele invocate mai sus, menționează că, acțiunea înaintă de BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Ciuchitu Rodion privind executarea dreptului de ipotecă, urmează a fi admisă.

Conform art. 94 alin. (1) CPC, care statuiază expres că, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată.

În acest sens, instanța de recurs conchide că, sînt întemeiate și pretențiile recurentului – reclamant ce țîn de încasarea din contul intimatului – pârît a cheltuielilor ce țîn de plata taxei de stat.

Astfel, Colegiul, menționează că, hotărîrea primei instanțe și decizia instanței de apel urmează a fi casate, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea înaintată de BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Ciuchitu Rodion privind executarea dreptului de ipotecă, urmează să fie admisă integral.

Din considerentele sus-menționate și avînd în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost constatate pe deplin, însă normele de drept material au fost aplicate eronat, nefiind necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul civil,

comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de BC „Moldindconbank” SA, a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând în această parte o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

### **DECIDE :**

Se admite recursul declarat de BC „Moldindconbank” SA.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 25 octombrie 2012 și hotărârea Judecătorei Ciocana din 27 ianuarie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Ciuchitu Rodion privind executarea dreptului de ipotecă, cu pronunțarea unei noi hotărâri după cum urmează:

Se admite acțiunea înaintată de BC „Moldindconbank” SA.

Se transmite silit de la debitorul Ciuchitu Rodion c/p 0962309892604 în posesiunea creditorului BC „Moldinconbank” SA, mun. Chișinău, str. Armenească 38, c/f 1002600028096, apartamentul nr. 109 cu suprafața de 37,4 m<sup>2</sup> nr. cadastral 0100312.124.01.109, situat mun. Chișinău, str. Alecu Russo 61/4, asupra căruia a fost constituit ipoteca legală, pentru a fi vândut în scopul stingerii datoriei.

Se dispune evacuarea din apartamentul nr. 109 cu suprafața de 37,4 m<sup>2</sup> nr. cadastral 0100312.124.01.109 , situat mun. Chișinău, str. Alecu Russo 61/4, a tuturor persoanelor și bunurilor, fără acordarea altui spațiu locativ.

Se încasează de la Ciuchitu Rodion c/p 0962309892604 în beneficiul BC „Moldinconbank” SA cheltuielile de judecată în sumă de 13.250 (treisprezece mii două sute cinci zeci) lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Vera Macinskaia

Sveatoslav Moldovan

Ion Vilcov