Dosar nr.2a-6122/11 prima instanţă:judecător N.Plugari

D E C I Z I E

15 noiembrie 2012
mun.Chişinău

Colegiul Civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

în componenţa:
Preşedintele şedinţei L.Bulgac
Judecătorii A.Gavriliţa şi L.Popova

Grefierul V.Sandu,

Examinînd în şedinţă judiciară deschisă în ordine de apel cauza civilă pornită la cererea BC"Investprivatbank" împotriva SRL"Enif Also", intervenient principal SC"Setinvest Consulting" SRL, intervenient accesoriu SC"Veclin Com" SRL, privind transmiterea bunurile imobile ipotecate, cererea înaintată de S.C'Setinvest Consulting" SRL împotriva BC"Investprivatbank", SRL"Enif Also" şi SC"Veclin Com" SRL şi cererea înaintată de Iu.Ceban, A.Daghilev, V.Andronic, I.Drucec, V.Gurin, I.Todica, P.Caraianov, Vladislav Negara, M.Tiosa şi Z.Timofti privind declararea nulităţii contractului de ipotecă,-

a s t a b i l i t:

La 27 mai 2010, reclamantul BC„Investprivatbank"SA a depus cerere de chemare în judecată către „Enif Also" SRL şi SC „Veclin Com" SRL, solicitînd încasarea de la SC„Veclin Com"SRL a sumei de 4022959,06 Euro, transmiterea în posesia BC„Investprivatbank"SA a bunurilor imobile ipotecate situate pe adresa mun.Chişinău, str.Poştei nr.53/1, nr.cadastral 0100401065 şi anume: teren pentru construcţii cu suprafaţa de 0,346 ha, nr.cadastral 0100401065 şi construcţie-bloc locativ cu suprafaţa de 936,30 m.p., cu nr.cadastral 010040106502.

În motivarea acţiunii, reclamantul a indicat, că, prin contractul de credit nr.07-09 din 04 februarie 2009 şi acordurile adiţionale la respectivul contract, BC„Investprivatbank"SA a acordat SC„Veclin Com" SRL un credit în sumă de 3 110 000 euro, cu termenul de scadenţă 02.04.2011. Contrar prevederilor contractului de

împrumut menţionat, debitorul nu şi-a onorat la scadenţă obligaţiile asumate, acumulînd la 25.05.2010 datorii în mărime de 4 022 959,06 euro. În scopul garantării executării în termen a obligaţiilor asumate pe contractul de credit menţionat, precum şi achitării penalităţilor şi prejudiciilor cauzate prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a contractului de credit, debitorul gajist SRL„Enif Also" a încheiat cu BC„Investprivatbank"SA contractul de ipotecă nr.1084 din 13.02.2009, în temeiul căruia primul a ipotecat bunurile imobile situate pe adresa mun.Chişinău, str.Poştei, nr.53/1 nr.cadastral 0100401065 şi anume teren cu suprafaţa de 0,346 ha şi construcţie cu suprafaţa de 936,30 m.p., valoarea totală a ipotecii constituind 43 600 000 lei.

La data de 30.12.2009, banca a notificat debitorul şi debitorul gajist despre intenţia de a-şi exercita dreptul de gaj (ipoteca), fapt confirmat prin avizul de recepţie din 11.01.2010 şi a înregistrat preavizul la OCT Chişinău la data de 22.01.2010, iar debitorul gajist la data de 18.01.2010 a semnat avizul de recepţie a notificării. După scurgerea termenului fixat în preaviz, debitorul n-a achitat datoria, iar debitorul gajist nu a transmis benevol băncii în posesiune bunurile gajate.

În cadrul examinării pricinii, la 05.07.2011 şi la 11.08.2011, BC„Investprivatbank" SA a înaintat cerere de modificare şi concretizare a cerinţelor, solicitînd numai transmiterea silită în posesia BC„Investprivatbank"SA pentru realizare a bunurilor imobile ipotecate, cu evacuarea tuturor bunurilor mobile ce se află în incinta acestora, situate pe adresa mun.Chişinău, str.Poştei nr.53/1, nr.cadastral 0100401065 şi anume: teren cu suprafaţa de 0,346 ha modul de folosinţă - pentru construcţii, nr. cadastral 0100401065, construcţie cu suprafaţa de 936,30 m.p., modul de folosinţă - bloc locativ nr. cadastral 010040106502.

Prin încheierea instanţei de fond, în calitate de intervenient principal în proces a fost atrasă SRL„Setinvest Consulting".

SRL„Setinvest Consulting a înaintat o cerere reconvenţională , prin care a solicitat recunoaşterea nulităţii absolute a unei părţi din contractul de ipotecă nr.1804 din 13.02.2009 şi a menţionat că la data de 31.03.2008 şi 28.07.2008, SA„Investprivatbank", SRL„Enif Also" şi SRL „Setinvest Consulting" au încheiat contractele multilaterale nr. 211, 315 şi 320 de participare prin cotă la construirea imobilului din mun.Chişinău, str.Poştei, 53/1. Obiectul contractelor respective îl constituie 15 apartamente, cu suprafaţa totală de 968,5 m^2, asupra cărora SRL„Setinvest Consulting" urma să dobândească dreptul de proprietate la predarea finală a complexului locativ de către SRL„Enif Also". Prin încheierea contractului de ipoteca din 04.02.2009, cele 15 apartamente au fost gajate, omiţându-se, astfel, solicitarea obligatorie a consimţământului SRL„Setinvest Consulting" la încheierea contractului dat. Susţine SRL„Setinvest Consulting" că în contextul în care dînsul a dobîndit un drept de creanţă faţă de SRL„Enif Also" şi BC„Investprivatbank" SA, atunci orice grevare ulterioară cu asemenea garanţii ca ipoteca, urmează să fie realizată cu consimţământul SRL„Setinvest Consulting", şi luînd în consideraţie prevederile

art.468 alin.(2) CC, valorificarea consimţământul trebuie să fie efectuată doar în forma autentică (notarială).

Prin hotărîrea judecătoriei Economică de Circumscripţie din 02 septembrie 2011 acţiunea înaintată de BC„Investprivatbank"SA a fost respinsă integral ca fiind neîntemeiată, iar cererea reconvenţională a fost admisă cu declararea nulităţii absolute a contractului de ipotecă nr.1804 din 13.02.2009 în partea ce vizează instituirea dreptului de ipotecă a BC„Investprivatbank"SA asupra celor 15 apartamente - obiecte ale contractelor nr.211, 315 şi 320, fiind constatat faptul că acestea sunt libere de ipotecă instituită în favoarea BC„Investprivatbank"SA prin contractul de ipotecă nr.1804 din 13.02.2009 şi totodată fiind declarată nulitatea absolută a acestui contract din momentul încheierii.

Împotriva hotărîrii respective, la 12 septembrie 2011, a declarat apel BC„Investprivatbank"SA, solicitînd admiterea acestuia, casarea hotărîrii contestate şi emiterea unei noi hotărîri prin care să fie admisă acţiunea integral, iar cererea reconvenţională să fie respinsă.

În motivarea apelului, apelantul a invocat, că instanţa de judecată şi-a depăşit competenţa prin faptul că a dispus admiterea unui capăt de cerere care nici nu a fost înaintat, deoarece din conţinutul cererii rezultă că nu a fost înaintată de către pretinşii reclamanţi solicitarea de anulare a contractului de ipotecă în totalitate. Susţine apelantul, că pricina a fost examinată cu încălcarea competenţei generale, deoarece la data de 22.08.2011 Ceban Iu., Deaghilev A., Andronic V., Guranda Iu., Gîlca Ianoş, Frinea V., Frinea V., Tiorsa M., Freidchina R., Drucec I., Gurin V., Todica I., Caraivanov P., Timofei Z., Negară V. au intervenit în proces în calitate de intervenienţi accesorii**,** iar la data de 01.09.2011 aceştia şi-au schimbat calitatea procesuală în intervenienţi principali, însă în instanţele judecătoreşti economice calitate procesuală de intervenient principal nu o puteau avea persoanele fizice, deoarece acestea nu practică activitate de întreprinzător şi nici nu sunt acţionari care să se judece cu societăţile pe acţiuni ale căror acţiuni le posedă.

În instanţa de apel, reprezentantul apelantului BC„Investprivatbank"SA – Daraban Denis, împuternicit prin procura din 02.07.2012, a solicitat admiterea apelului din motivele de fapt şi de drept invocate.

Intimaţii SRL „Enif Also”, SRL „Seting Consulting”, Ceban Iu., Deaghilev A., Andronic V., Guranda Iu., Gîlca lanoş, Frinea V., Tiorsa M., Freidchina R., Drucec I., Gurin V., TodicaL., Caraivanov P., Timofei Z., Negară V. în instanţa de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute instanţei, procedura de citare legală fiind executată (Vol.II, f.d.24-46).

Judecînd apelul, verificînd argumentele invocate, audiind reprezentantul apelantului, analizînd materialele pricinii, Colegiul Civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul nefondat şi pasibil de respingere cu menţinerea hotărîrii instanţei de fond din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 alin.(1) lit.a) CPC, instanţa de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe.

Instanţa de fond a judecat pricina sub toate aspectele, a stabilit şi elucidat toate circumstanţele importante ale cauzei, a apreciat corect probele administrate şi a concluzionat just, că cerinţele înaintate de reclamantul BC„Investprivatbank"SA nu sunt întemeiate, iar cererea reconvenţională înaintată de SRL„Setinvest Consulting" este fondată.

La judecarea cauzei s-a stabilit, că, la data de 04.02.2009, SRL"Veclin Com" şi BC"Investprivatbank"SA au încheiat contractul de credit nr.07-09, în baza căruia SRL"Veclin Com" a primit un credit în valoare de 2 700 000 euro, iar prin acordurile adiţionale nr. 1 şi nr.2 din 12.03.2009, SA "Investprivatbank" şi-a asumat obligaţia de a elibera SRL"Veclin Com" în loc de 2 700 000 euro, 3 100 000 euro. Ulterior, la data de 13.02.2009, prin contractul nr. 1804, încheiat între SRL"Enif Also" şi SA"Investprivatbank", creditul preluat de SRL"Veclin Com" a fost garantat cu ipoteca instituită asupra bunurilor imobile din mun.Chişinău, str.Poştei, 53/1, cu nr.cadastral 0100401065.

Instanţa de fond corect a reţinut, că, potrivit art.457 alin.(9) Cod Civil, cel care are asupra bunului un drept afectat de modalităţi poate constitui doar un gaj afectat de aceleaşi modalităţi. La caz, dreptul de dispoziţie al SRL"Enif Also" asupra imobilului susmenţionat, inclusiv în partea grevării lui cu ipotecă, este limitat de drepturile persoanelor fizice, dobîndite în baza contractelor de participare prin cotă. Contractul de ipotecă nr.1804 din 13.02.2009, încheiat între BC„Investprivatbank"SA şi SC„Enif Also"SRL, fiind încheiat în lipsa acordului coproprietarilor-persoanelor fizice, astfel fiind lovit de nulitate relativă în ceea ce priveşte ipotecarea cotelor-părţi ce aparţin persoanelor fizice, care din contul mijloacelor financiare proprii au contribuit la construcţia casei de locuit situate în mun.Chişinău, str.Poştei, nr.53/1, în baza contractelor de participare prin cotă la construcţia imobilului, iar din data semnării aceştia au devenit proprietari asupra unui bun viitor la nivel de cota parte. Astfel, BC„Investprivatbank" SA, cunoscând despre existenţa relaţiilor dintre persoanele terţe şi SC„Enif Also" SRL, a încălcat prevederile art.351 alin.(l) Cod civil conform căruia, în privinţa bunurilor proprietate comună pe cote-părţi nu se pot încheia acte de dispoziţie, decît cu acordul tuturor coproprietarilor.

Concluzia instanţei de fond privind respingerea acţiunii şi admiterea cererii reconvenţionale, Colegiul o consideră corectă, deoarece la momentul semnării contractului de ipotecă a fost încălcat art.10 alin.(l) al Legii cu privire la ipotecă nr.l42 din 26.06.2008, care prevede condiţiile de instituire a ipotecii şi anume că, dacă dreptul de dispoziţie asupra unui bun imobil necesită acordul unui terţ, acest acord este necesar şi pentru instituirea ipotecii asupra bunului imobil respectiv. La momentul semnării contractului de ipotecă nr.1804 din 13.02.2009, atît Banca cît şi "Enif Also" SRL au dat

dovadă de un comportament dolosiv şi viclean, iar aceasta serveşte ca temei legal, prin prisma art.228 din CC al RM, de a declara nul contractul de ipotecă.

Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul, că hotărîrea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar temeiurile invocate de către apelant sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău ajunge la concluzia de a respinge apelul şi de a menţine hotărîrea judecătoriei Economice de Circumscripţie din 02 septembrie 2011.

În contextul celor expuse, potrivit prevederilor 385 al.l(a), art.389-390 CPC al RM, Colegiul Civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

D E C I D E :

Respinge apelul ca nefondat.

Menţine hotărîrea judecătoriei Economice de Circumscripţie din 02 septembrie 2011.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs în Curtea Supremă de Justiţie a RM în termen de două luni.

Preşedintele şedinţei L.Bulgac

Judecătorii A.Gavriliţa

L.Popova