Dosar nr. 2-394/2021

H O T Ă R Î R E
În numele legii

29 august 2023 municipiul Hîncești

Judecătoria Hîncești, sediul Central, Republica Moldova
Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Grosu Victoria
Grefier Moscaliov Daria

Examinând în şedinţă de judecată publică, în procedură contencioasă, ordinea acţiunii civile, în lipsa părților legal citate, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Belecci Valeriu către Osipov Ivan privind exercitarea dreptului de gaj asupra bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată -

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

1. La 10 martie 2021, reclamantul Belecci Valeriu s-a adresat în judecată către Osipov Ivan cu acțiunea civilă privind exercitarea dreptului de ipotecă.

Prin cererea de chemare în judecată inițială depusă la 10.03.2021 și acțiunea concretizată depusă la 22.08.2023, solicită reclamantul:

- transmiterea bunului imobil ipotecat situat în raionul**********, după cum urmează: terenul pentru construcții, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0997 ha; construcția (casa de locuit individuală) cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 138,5 (o sută treizeci și opt întreg cinci zecimi) m^2; construcție auxiliară (garaj) cu nr. cadastral ********** suprafața totală de 20,2 (douăzeci întregi și două zecimi) m^2 și construcție auxiliară cu nr. cadastral ********** cu suprafața totală de 22.7 (douăzeci și doi întreg șapte zecimi) m^2, ipotecate conform contractului de împrumut cu ipotecă *****, autentificat de notarul Semionova Rodica, pentru comercializare şi stingere a datoriei, ce rezultă din neexecutarea contractului de împrumut cu ipotecă *****, constituită din împrumutul nerambursat în valoare de 6 000 (șase mii) euro și penalitatea contractuală de întârziere în valoare de 1 080 (o mie optzeci) euro – în posesia reclamantului Belecci Valeriu.

- compensarea de către pîrît a cheltuielilor judiciare formate din taxa de stat în sumă de 4288, 50 lei.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a indicat faptul încheierii cu pârâtul a Contractului de împrumut cu ipotecă *****, autentificat de notarul public Semionov Rodica, care a stat la baza acordării împrumutului în sumă de 6000 (șase mii) EUR ce era echivalent a 121 950, 60 (una sută douăzeci și una mii nouă sute cincizeci) lei și șaizeci bani, după cursul Băncii Naționale la momentul încheierii contractului, iar

pârâtul ca dovadă asigurării rambursării împrumutului, depune în ipotecă bunul imobil situat în r-nul *****, teren de construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 0,0997 ha. Pe terenul de construcție se află: construcție (casă individuală de trai) cu nr. cadastral ********** cu suprafața 138,5 m/p, construcție accesorie (garaj) cu nr. cadastral ********** cu suprafața 20,2 m/p, construcție accesorie cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 22,7 m/p. Conform contractului, pârâtul urma să restituie suma împrumutată până la data de 08.04.2018.

Conform contractului, pîrîtul urma să restituie suma împrumutată pînă la 08.04.2018, iar la pct.5 al Contractului, părțile au stabilit de comun acord clauza penală în cazul neachitării în termen a sumei îndatorate, penalitate de întârziere în mărime de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată, ceea ce rezultă că la ziua când a fost înaintată cererea în instanța de judecată, pârâtul urma să achite penalitate de întârziere în sumă de 1080 EUR. Până la momentul înaintării cererii în judecată, pârâtul nu și-a onorat obligațiile contractuale, rambursarea sumei de 6000 EUR.

În cele din urmă, creditorul respectând măsurile prealabile exercitării dreptului de ipotecă prevăzute de art. 752 Cod civil al RM, a notificat pârâtul de intenția exercitării dreptului de ipotecă prin aviz de executare, care nu a fost reclamat de către pârât, fapt confirmat prin avizul de recepție din 24.04.2019, iar la data de 17 mai 2019, pârâtul a fost notificat suplimentar prin intermediul Monitorului Oficial, astfel se confirmă dovada notificării pârâtului.

Menționează reclamantul că prin acțiunile sale, pârâtul a dat dovadă de rea – credință și a demonstrat că refuză să execute benevol obligațiile asumate, iar pretențiile reclamantului față de pârât sunt certe, scadente și sunt confirmate de actele anexate la materialele dosarului.

2. La ședința de examinare a cauzei în fond, reclamantul nu a fost prezent, iar printr-o cerere scrisă, înaintată instanței la 22.08.2023, avocatul Calaida Denis, împuternici în bază de mandat să acționeze din numele și pe contul reclamantului Belecci Valeriu, a solicitat examinarea cauzei în lipsa reclamantului.

Pîrîtul Osipov Valeriu, fiind citat la adresa sa de domiciliu din *****, dar și la adresa imobilului ipotecat din raionul *****citațiile nu le-a recepționat, din avizele întocmite de oficiul poștal, rezultând că Osipov Ivan este plecat de la adresele enunțate (f.d.67,73).

În împrejurările descrise, instanța a dispus citarea publică a pîrîtului în ordinea stabilită de art. 108 CPC, care a fost realizată de către reclamant prin intermediul ziarului ”Makler” (f.d.79), constatând-se că procedura de citare legală în raport cu pîrîtul a fost respectată.

3. Ca efect, în temeiul art. 205 – 206 CPC, instanța a admis cererea reclamantului și a dispus examinarea cauzei în lipsa părților.

Aprecierea instanței de judecată:

4. Analizînd argumentele expuse în cererea de chemare în judecată, studiind materialele dosarului şi legislaţia relevantă, instanţa de judecată ajunge la următoarele concluzii:

După cum rezultă din prevederile art. 118 – 119 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfe; în calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor, iar potrivit art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă: ”Faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat”.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă*:* ”Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată”.

Articolul 241 alin. (1) Cod de Procedură Civilă prevede expres instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. Hotărârea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pârât (Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84) 5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcţionării justiţiei, adoptate de Comitetul Miniştrilor al Consiliului Europei la 28.02.1984)”.

5. Reieșind din ansamblul probator cercetat, instanța de judecată a constatat că între reclamantul Belecci Valeriu și pârâtul Osipov Ion a fost încheiat un contract de împrumut cu ipotecă nr.1922 din 02.02.2018, autentificat notarial, în temeiul căruia, pîrîtul debitor a beneficiat de un împrumut în sumă de 6000 (șase mii) EUR.

Conform contractului, pentru a garanta rambursarea împrumutului, debitorul Osipov Ivan a depus în ipotecă bunul imobil situat în r-nul *****, teren de construcție cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 0,0997 ha; construcție (casă individuală de trai) cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața 138,5 m/p; construcție accesorie (garaj) cu nr. cadastral **********cu suprafața 20,2 m/p; construcție accesorie cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 22,7 m/p.

Conform contractului, pârâtul urma să restituie suma împrumutată până la data de 08.04.2018, iar în caz de neexecutare la termen a obligației de restituire a împrumutului, s-a obligat să achite penalitate de întârziere în mărime de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată (f.d.7-11, 37- 42).

După cum rezultă din materialele cauzei, pînă la data înaintării acțiunii, pârâtul nu și-a onorat obligațiile contractuale și nu a rambursat suma împrumutată de 6000 EUR, penalitatea de întârziere calculată potrivit contractului pentru perioada 08.04.2018 – 04.10.2018 fiind în valoare de 1 080 EUR (f.d.22-23).

La data de 02 aprilie 2019, reclamantul Belecci Valeriu a notificat pârâtul despre intenția sa de exercitare a dreptului de ipotecă, prin aviz de executare care nu a fost reclamat de către pârât, fapt confirmat prin avizul de recepție din 24.04.2019, astfel încît, la data de 17 mai 2019, pârâtul a fost notificat suplimentar prin intermediul Monitorului Oficial despre intenția reclamantului de executare a dreptului de ipotecă (f.d.12-14).

După notificare, la data de 05.06.2019, Belecci Valeriu a înaintat spre înregistrare preavizul de executare a dreptului de ipotecă în registrul bunurilor imobile, avizul fiind notat la 20.06.2019 (f.d.17).

6. Reieșind din prevederile art. 992 alin. (1) Cod civil al RM**: „**Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice”, iar potrivit art. 994 alin. (2) Cod civil al RM: ”Contractul nenumit se supune, în următoarea ordine: a) acordului de voință al părților, expres și implicit; b) dispozițiilor legale aplicabile contractelor și obligațiilor contractuale în general; c) practicilor statornicite între părți și uzanțelor din domeniu, dacă există; d) dispozițiilor legale aplicabile contractelor numite asemănătoare în măsura în care acestea sînt compatibile cu natura și scopul contractului nenumit”.

În special, reieșind din prevederile art. 667 alin. (1) Cod civil al RM, se reține că: ”Gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanțelor sale garantate cu preferință față de ceilalți creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist)”.

În conformitate cu art. 774 alin. (1) Cod civil al RM: ”Creditorul gajist este în drept să pună sub urmărire obiectul gajului, prin exercitarea drepturilor prevăzute la alin. (2), în cazul neexecutării obligației garantate sau în alte cazuri prevăzute de lege sau contract (...)”. iar norma alineatului (2) lit. b) a aceluiași articol stabilește că: ” În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate să obțină posesia și să vîndă bunurile corporale gajate, conform art. 754-764. Dispozițiile legale privind vînzarea bunurilor corporale gajate se aplică și vînzării drepturilor reale limitate gajate care au ca obiect bunuri corporale”.

Norma art. 754 alin. (1) și (2) Cod civil al RM stabilește că: „Creditorul gajist care a transmis avizul de executare în conformitate cu dispozițiile art. 752 alin. (1) este în drept: a) să preia în posesie bunul corporal gajat, conform art. 755; b) să întreprindă orice alte măsuri de protecție convenite cu debitorul gajist în contractul de gaj ori altfel sau dispuse de către instanța de judecată, la cererea creditorului gajist. (2) Transmiterea bunului gajat în posesie creditorului gajist poate fi benevolă ori silită”.

Pe final, reieșind din art. 757 alin. (1) lit. a) Cod civil al RM: ”Creditorul gajist care nu poate intra în posesia bunului corporal gajat conform art. 755 sau, în cazul ipotecii, conform art. 756 are dreptul să obțină posesia bunului: a) în baza unei ordonanțe sau hotărîri judecătorești, conform dispozițiilor Codului de procedură civilă și ale Codului de executare”.

Potrivit pct. 11.1 al Contractului de împrumut cu ipotecă din 09 februarie 2018 semnat între reclamant și pîrît, pentru a se asigura că debitorul îndeplinește în modul corespunzător și la timp obligațiile care îi revin în temeiul prezentului contract, debitorul ipotecar stabilește o ipotecă asupra bunurilor imobile (denumite în continuare „Obiectul ipotecii”), situat la adresa: raionul **********. Imobilul include: teren (pentru construcții), număr cadastral *****, cu suprafață totală în granițele generale de 0,0997, construcții situate pe terenul specificat, care includ: construcție (casă de locuit individuală), număr cadastral **********, cu o suprafață totală ocupată pe terenul de 138,5 m/2, și anume casă de locui: construcție (auxiliară), număr cadastral **********,

suprafața totală ocupată de teren este de 20,2 m/2 și anume un garaj, construcție (auxiliară), număr cadastral **********, cu suprafață totală ocupată pe teren 22,7 m/2.

7. În cadrul cercetării judecătorești, reieșind din probele examinate, și-a găsit confirmare deplină faptul neexecutării de către pârâtul Osipov Ivan a obligației de rambursare în termen a împrumutului acordat la 09.02.2018, prin admiterea unei întârzieri, dar și faptul că reclamantul Belecci Ivan a respectat procedura prealabilă exercitării dreptului său de ipotecă prin notificarea pîrîtului despre intenția sa de exercitare a dreptului și notarea preavizului în registrul de publicitate corespunzător.

Prin urmare, acordând deplină eficiență prevederilor legale și contractuale mai sus enunțate, instanța de judecată găsește pretenția reclamantului privind transmiterea forțată în posesia sa a bunurilor imobile ipotecate - ca fiind întemeiată și pasibilă de admis, cu transmiterea în posesia creditorului ipotecar Belecci Valeriu a bunurilor imobile situate în raionul **********: terenul pentru construcții, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0997 ha; construcția (casa de locuit individuală) cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 138,5 (o sută treizeci și opt întreg cinci zecimi) m^2; construcție auxiliară (garaj) cu nr. cadastral **********, suprafața totală de 20,2 (douăzeci întregi și două zecimi) m^2 și construcție auxiliară cu nr. cadastral ********** cu suprafața totală de 22.7 (douăzeci și doi întreg șapte zecimi) m^2 - pentru comercializare şi stingere a datoriei, ce rezultă din neexecutarea contractului de împrumut cu ipotecă *****, constituită din împrumutul nerambursat în valoare de 6 000 (șase mii) euro și penalitatea contractuală de întârziere în valoare de 1 080 (o mie optzeci) euro.

8. În condițiile în care pretențiile reclamantului și-au găsit temeinicia și urmează a fi satisfăcute integral, instanţa va încasa de la pârât în beneficiul reclamantului taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 4 288,50 lei, achitată conform ordinelor de plată ***** din 05 martie 2021 (f.d.4), ***** din 06.12.2013 (f.d.5) și nr. ***** din 02 mai 2019 (f.d.6), drept temei legal fiind prevederile art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă potrivit căruia: "*Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească la cerere părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată*".

Reieșind din cele expuse și în conformitate cu prevederile art. 94, art. art. 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată -

H O T Ă R Ă Ş T E :

Acțiunea civilă se admite integral.

Se transmite silit din posesia debitorului ipotecar, Osipov Ivan (IDNP *****) în posesia creditorului ipotecar, Belecci Valeriu (IDNP *****) bunurile imobile situate în raionul*****, după cum urmează: terenul pentru construcții, nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,0997 ha; construcția (casa de locuit individuală) cu nr. cadastral ********** cu suprafața de 138,5 (o sută treizeci și opt întreg cinci zecimi) m^2; construcție auxiliară (garaj) cu nr. cadastral **********, suprafața totală de 20,2 (douăzeci întregi și două zecimi) m^2 și construcție auxiliară cu nr. cadastral ********** cu suprafața totală de 22.7 (douăzeci și doi întreg șapte zecimi) m^2, ipotecate conform

contractului de împrumut cu ipotecă *****, autentificat de notarul Semionova Rodica, pentru comercializare şi stingere a datoriei, ce rezultă din neexecutarea contractului de împrumut cu ipotecă *****, constituită din împrumutul nerambursat în valoare de 6 000 (șase mii) euro și penalitatea contractuală de întârziere în valoare de 1 080 (o mie optzeci) euro.

Se încasează din contul lui Osipov Ivan (IDNP *****) în beneficiul lui Belecci Valeriu (IDNP *****) suma de 4 288,50 lei (patru mii două sute optzeci și opt lei cincizeci bani) cu titlu de stat achitată la înaintarea acțiunii.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Hîncești.

Președintele ședinței,
Judecător Grosu Victoria