Dosarul nr. 2a-487/2023
(2-22114544-02-2a-03022023)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Octavian Dvornic

D E C I Z I E

13 aprilie 2023 mun. Chișinău

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

În componenţa:
Preşedintele completului, judecător Nelea Budăi
Judecătorii: Angela Bostan și Grigore Dașchevici
Grefier: Elena Mortu

examinând, în ședință publică, cererea de apel declarată de avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 decembrie 2022, emisă la opoziția la condițiile de vânzare înaintată de Bordos Irina, persoane interesate executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, S.R.L. „Romsticom”, BC „Moldova-Agroindbank” SA cu privire la vânzarea bunurilor imobile indicate în anunțul din Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 221-229 din 22 iulie 2022 privind desfășurarea licitației la 09 august 2022,

a c o n s t a t a t :

La 04 august 2022, reclamanta Bordos Irina s-a adresat Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), cu cerere privind opoziţia la vânzarea bunurilor imobile indicate pentru licitaţia din 09 august 2022 de către executorul judecătoresc Chirtoacă Petru şi anume plantaţia de nuci cu suprafaţa de *****ha, livada de nuci cu suprafaţa de *****m.p. şi terenuri agricole cu suprafaţa de *****ha, situate în r-nul ***** com. *****.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 30 august 2022, opoziţia la condiţiile de vânzare a bunurilor înaintată de către Bordos Irina a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin Decizia Curţii de Apel Chişinău din 08 noiembrie 2022, a fost casată hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 30 august 2022 şi restituită cauza spre rejudecare în alt complet de judecată.

La 06 decembrie 2022, prin intermediul programului integrat de gestionare a dosarelor cererea înaintată de către Bordos Irina a fost repartizată judecătorului Octavian Dvornic.

În susţinerea opoziției, Bordos Irina a menţionat că, deţine în proprietate 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha, situate în com. ***** r-1. ***** pe care este o livadă de nuci - 26 ha şi migdal - *****ha.

Bordos Irina a mai indicat că în baza contractului de ipotecă nr. C12538-B din 28 decembrie 2012, a ipotecat în folosul BC „Moldova-Agroindbank" pentru S.R.L „*****" bunurile imobile - 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha, situate în com. *****, r-l. ***** şi *****m.p. livadă de nuci, evaluate de părți la prețul de 6583971 lei. În temeiul hotărârii Judecătorie ***** din 11 decembrie 2015 s-a decis transmiterea în posesia BC „Moldova-Agroindbank" SA pentru a fi vândute bunurile ipotecate de către Bordos Irina.

Totodată, menţionează faptul că prin contractul de cesiune a creanţei din 06.11.2021 şi actului din 29 decembrie 2021, S.R.L. „Romsticom" a preluat creanţa BC „Moldova-Agroindbank" SA față de S.R.L. „*****" în mărime de 38709820,10 lei.

În baza contractului cu S.R.L. „Romsticom" executorul judecătoresc Petru Chirtoacă s-a angajat să efectueze vânzarea ca lot unic a bunurilor imobile ipotecate de Bordos Irina. Astfel, la 22 iulie 2022, în Monitorul Oficial a fost publicat anunţul privind organizarea pentru 09 august 2022 a licitaţiei de vânzare a bunurilor imobile ce aparţin reclamantei Bordos Irina - *****ha, terenuri agricole aferente livezii de nuci, *****m.p., livadă de nuci şi *****ha teren agricol, situate în com. *****, r-1. ***** la preţ de 2876486 lei.

Bordos Irina consideră că vânzarea bunurilor imobile ce aparţin reclamantei Bordos Irina, preconizată pentru 09 august 2022, în condiţiile publicate de executorul judecătoresc Petru Chirtoacă, în Monitorul Oficial din 22 iulie 2022, este contrară prevederilor legale şi prejudiciază grav drepturile sale. Pe terenul cu suprafaţa de *****ha menţionat ca agricol este plantată o livadă de migdal cu suprafaţa de 77815 m.p. care nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, iar vânzarea unui bun supus înregistrării, fără înregistrarea acestuia contravine legii.

Reclamanta evidenţiază că în aceste circumstanţe bunul scos la licitaţie conţine vicii, iar vânzarea acestuia în condiţiile stabilite cauzează prejudicii atât proprietarului, cât şi eventualului cumpărător. Prin urmare, licitarea bunurilor din proprietatea reclamantei Bordos Irina nu poate fi realizată fără înregistrarea cadastrală a livezii de migdal cu suprafaţa de 77815 m.p. Valoarea bunurilor scoase la licitaţie este eronată, iar valoarea lotului de licitaţie este subevaluată cu cel puţin 2035474 lei.

Totodată, a subliniat că plantaţia de migdal nu a fost inclusă în evaluarea prezentată de S.R.L. „Romsticom" realizată de S.R.L. „Lara". Mai indică faptul că

potrivit raportului de evaluare efectuat de S.R.L. „*****” la 25 iulie 2019 valoarea bunurilor şi anume cele 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha situate în com. ***** r-1. ***** pe care este plantată o livadă de nuci - 26 ha şi migdal - *****ha, constituia ***** lei. Astfel, valoarea de licitaţie a bunurilor menţionate este subevaluată, iar acest fapt cauzează prejudicii atât proprietarului Bordos Irina, cât şi creditorului S.R.L. „Romsticom”.

Conform art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă şi art. 764 alin. (2) din Codul civil, creditorul gajist trebuie să vândă bunurile gajate fără întârziere.

În drept îşi întemeiază cererea în temeiul prevederilor art. 767 Cod Civil şi art. 6 CEDO, astfel solicită admiterea opoziţiei cu constatarea faptului că condiţiile de vânzare stabilite pentru licitaţia din 09 august 2022 de către executorul judecătoresc Chirtoacă Petru a bunurilor imobile din proprietatea reclamantei Bordos Irina ce formează plantaţia de nuci cu suprafaţa de *****ha, livada de nuci cu suprafaţa de *****m.p. şi terenuri agricole cu suprafaţa de *****ha, situate în r-nul ***** com. *****, contravin prevederilor legale şi sunt prejudiciabile.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 decembrie 2022, opoziția la condiţiile de vânzare înaintată de Bordos Irina, persoane interesate executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, S.R.L. „Romsticom”, BC „Moldova-Agroindbank” SA cu privire la vânzarea bunurilor imobile indicate în anunţul din Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 221- 229 din 22 iulie 2022 privind desfăşurarea licitaţiei la data de 09 august 2022, a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 26 decembrie 2022, avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 decembrie 2022, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care opoziția să fie admisă integral.

În motivarea cererii de apel, a invocat prevederile art. 386 alin. (1) lit. a), c) și d) și art. 388 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă și, anume, circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele pricinii, normele de drept material au fost aplicate eronat, cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată.

Astfel, a menționat că Bordos Irina deţine în proprietate 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha situate în com. ***** rl. ***** pe care este plantată o livadă de nuci - 26 ha şi migdal - *****ha. În baza contractului de ipotecă nr. C12538-B din 28.12.2012 Bordos Irina a ipotecat în folosul BC „Moldova-Agroindbank” pentru SRL „*****” bunurile imobile - 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha situate în com. ***** rl. ***** şi *****m.p. livadă de nuci, evaluate de părţi la preţul de 6 583 971 lei. În temeiul hotărârii Judecătoriei ***** din 11.12.2015 s-a decis transmiterea în posesia BC „Moldova-Agroindbank” SA pentru a fi vîndute

bunurile ipotecate de către Bordos Irina. Prin contractul de cesiune a creanţei din 06.11.2021 şi actului din 29.12.2021, SRL „Romsticom” a preluat creanţa BC „Moldova-Agroindbank” SA faţă de SRL „*****” în mărime de 38 709 820,10 lei. În baza contractului cu SRL „Romsticom” executorul judecătoresc Petru Chirtoacă s-a angajat să efectueze vânzarea ca lot unic a bunurilor imobile ipotecate de Bordos Irina. La 22.07.2022 în Monitorul Oficial a fost publicat anunţul privind organizarea pentru 09.08.2022 a licitaţiei de vânzare a bunurilor imobile ce aparţin dnei Bordos Irina - *****ha terenuri agricole aferente livezii de nuci, *****m.p. livadă de nuci şi *****ha teren agricol, situate în com. ***** rl. ***** la preţ de 2 876 486 lei.

Totodată, a remarcat că executorul judecătoresc Petru Chirtoacă a fost dus în eroare şi nu i s-a comunicat că pe terenul licitat proprietate a dnei Bordos Irina, cu suprafaţa de *****ha menţionat ca agricol este plantată o livadă de migdal cu suprafaţa de 77815 m.p., care nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile, iar vânzarea unui bun supus înregistrării, fără înregistrarea acestuia, contravine legii. În aceste circumstanţe bunul scos la licitaţie conţine vicii, iar vânzarea acestuia în condiţiile stabilite cauzează prejudicii atât proprietarului cât şi eventualului cumpărător.

Prin urmare, licitarea bunurilor din proprietatea dnei Bordos Irina nu poate fi realizată fără înregistrarea cadastrală a livezii de migdal cu suprafaţa de 77815 m.p. Concomitent a menționat că valoarea bunurilor scoase la licitaţie este eronată, iar valoarea lotului de licitație este subevaluată cu cel puțin 2035 474 lei. Or, plantaţia de migdal nu a fost inclusă în evaluarea prezentată de SRL „Romsticom” realizată de SRL „Lara”.

Potrivit raportului de evaluare efectuat de SRL „*****” la 25.07.2019 valoarea bunurilor - 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha situate în com. ***** rl. ***** pe care este plantată o livadă de nuci - 26 ha şi migdal - *****ha constituia ***** lei. Prin urmare, valoarea de licitaţie a bunurilor menţionate este subevaluată, iar acest fapt cauzează prejudicii atât proprietarului Bordos Irina, cât şi creditorului SRL „Romsticom”.

Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 08.11.2022, a fost admisă cererea de apel declarată de avocatul Victor Brînză în interesele apelantei Bordos Irina şi s-a casat hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 30 august 2022, emisă în cauza civilă la opoziţia la condiţiile de vânzare a bunurilor imobile indicate în anunţul din Monitorul Oficial al RM nr. 221-229 din 22 iulie 2022 privind desfăşurarea licitaţiei la data de 09 august 2022, la sediul biroului executorului judecătoresc Chirtoacă Petru înaintată de Bordos Irina, persoane interesate executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, S.R.L. „Romsticom”, restituind cauza spre rejudecare în aceeaşi instanţă, în alt complet de judecată.

Astfel, rezultă că vânzarea bunurilor imobile ce aparţin apelantei Bordos Irina, în condiţiile publicate de executorul judecătoresc Petru Chirtoacă în Monitorul Oficial din 22.07.2022, este contrară prevederilor legale şi prejudiciază grav drepturile dnei Bordos Irina.

Apelanta a invocat că soluţia dată de instanţă la examinarea cauzei este formală și a fost pronunțată fără elucidarea circumstanțelor importante pentru cauză. Instanţa refuză să ia în considerare un şir de aspecte fundamentale probate prin înscrisuri prezentate, în special că licitaţia este efectuată fără înregistrarea şi evaluarea plantaţiei de migdal cu suprafaţa de 77 815 m.p., iar vânzarea unui bun supus înregistrării, fără înregistrarea acestuia, contravine legii şi afectează grav dreptul de proprietate al dnei Bordos Irina.

Valoarea bunurilor supuse vânzării la licitaţie este subevaluată pentru că plantaţia de migdal nu a fost inclusă în evaluarea prezentată de SRL „Romsticom” realizată de SRL ***** iar potrivit raportului de evaluare efectuat de SRL „*****” la 25.07.2019 valoarea bunurilor - 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha situate în com. ***** rl. ***** pe care este plantată o livadă de nuci - 26 ha şi migdal - *****ha constituia ***** lei, adică cu *****lei mai mult decât este valoarea de licitație.

La fel, a indicat că instanţa în mod eronat indică că nu a constatat careva nereguli la exercitarea dreptului de gaj și la desfășurarea licitaţiei. Astfel, în mod evident, instanţa evită să se expună asupra aspectelor invocate de reclamanta Bordos Irina privind ilegalitatea vânzării bunurilor care nu au fost înregistrate şi care sunt subevaluate.

Apelanta a opinat că instanţa la soluţionarea pretenţiilor dnei Bordos Irina a neglijat prevederile art. 501 alin. (1), (2) Cod civil, care indică că proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii. Concomitent constată că soluţia cauzei încalcă grav prevederile art. 46 alin. (2) din Constituţia Republicii Moldova, care stabileşte că, nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Potrivit raportului de evaluare efectuat de SRL „*****” la 25.07.2019, obiect al evaluării au servit: bunuri imobile 30 terenuri cu suprafaţa de *****ha; plantaţie pomicolă de nuci, suprafaţa 26 ha; plantaţie pomicolă de migdal suprafaţa totală *****ha, care au fost evaluate la ***** lei.

La soluţionarea cauzei instanţa nu a ţinut cont de prescripțiile date de Curtea de Apel Chișinău în decizia din 08.11.2022. Astfel, instanţa în mod eronat şi abuziv declară că nu i-au fost prezentate probe care ar demonstra că pe terenurile în litigiu este o plantaţie de migdal cu suprafaţa de 7,78 ha. Astfel, modul de abordare

a problemei şi de soluţionare a cuzei a fost unul formal din partea instanţei de judecată şi permite crearea unei practici vicioase prin care drepturile fundamentale riscă a fi neglijate.

La 03 februarie 2023, conform Fișei de repartizare a dosarului, cauza în ordine de apel a fost repartizată spre examinare judecătorului – Nelea Budăi.

La 13 martie 2023, avocatul Capbătut Sergiu în interesele SRL ,,Romsticom" a depus referință asupra cererii de apel, solicitând respingerea apelului declarat de Bordos Irina împotriva hotărâri instanței de fond și menținerea acesteia ca fiind legală și întemeiată.

În ședința de judecată, avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos a depus cerere de concretizare a cerințelor în apel, indicând că executorul judecătoresc Chirtoacă Petru expune la licitaţie bunurile proprietate a dnei Bordos Irina fără ca: plantaţia de migdal de pe terenurile număr cadastral *****şi *****să fie înregistrată în Registrul bunurilor imobile; plantaţia de migdal de pe terenurile număr cadastral *****şi *****să fie evaluată. Astfel, prin prisma art. 60 alin. (3) şi art. 373 Cod de procedură civilă, solicită casarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 21.12.2022, la opoziţia la condiţiile de vânzare înaintată de Bordos Irina, persoane interesate executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, S.R.L. „Romsticom" cu privire la vânzarea bunurilor imobile, emiterea unei noi hotărâri, prin care opoziţia formulată de Bordos Irina să fie admisă, iar condiţiile de vînzare a bunurilor dnei Bordos Irina stabilite de executorul judecătoresc Petru Chirtoacă în lipsa înregistrării cadastrale a plantaţiei de migdal şi evaluării plantaţiei de migdal, să fie declarate ca contrare prevederilor legale și prejudiciabile.

În ședința de judecată, avocații Capbătut Sergiu și Bălănel Petru, în interesele intimatului SRL ,,Romsticom", au solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond, din motivele expuse în referință.

În ședința de judecată, executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, fiind înștiințat legal, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

În ședința de judecată, reprezentantul BC ,,Moldova-Agroindbank" SA, fiind înștiințat legal, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

În conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Astfel, Colegiul civil consideră necesar de a examina cauza în lipsa părților neprezente în ședința de judecată, procedura de citare, fiind respectată.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul întemeiat şi care urmează a fi admis, cu casarea hotărârii instanţei de fond, reieşind din următoarele motive.

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În corespundere cu prevederile art. 767 alin. (3) Cod civil ,,instanța va soluționa opoziția în termen de 5 zile. Hotărîrea instanței poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la comunicare...”

Colegiul civil constată că apelul declarat de avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos a fost declarat în termenul stabilit de lege, în condițiile în care hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțată la 21 decembrie 2022, iar cererea de apel a fost depusă la 26 decembrie 2022 (f.d. 184, 186-187).

În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conţinutul celor relatate, Colegiul civil reţine că sarcina instanţei de apel derivă din dispoziţiile art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) al Codului de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Potrivit art. 767 al Codului civil, (1) La alegerea sa, creditorul gajist care exercită dreptul de gaj poate notifica debitorul gajist, conform regulilor privind notificarea avizului de executare, despre condițiile planificate de vînzare a bunului gajat. În termen de 15 zile de la comunicarea condițiilor planificate de vînzare, debitorul gajist poate formula opoziție la condițiile de vînzare în instanța de judecată competentă. (2) Opoziția suspendă de drept procedura de vînzare pînă la soluționarea definitivă a cauzei. (3) Instanța va soluționa opoziția în termen de 5 zile. Hotărîrea instanței poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la comunicare. În cazul respingerii opoziției, apelul nu îl oprește pe creditor să treacă la vînzarea bunului. Apelul se soluționează de urgență. (4) Dacă admite opoziția, constatînd că condițiile planificate de vînzare nu respectă dispozițiile art. 764 și 765, instanța stabilește condițiile de vînzare corespunzătoare și încuviințează vînzarea bunului.

Din materialele cauzei s-a constatat că prin hotărârea Judecătoriei ***** nr. 2-1361/15 din 11 decembrie 2015, s-a dispus transmiterea în posesia BC „Moldova-Agroindbank” S.A. pentru a fi vândute bunurile ipotecate de către Bordos Irina, conform contractului de ipotecă nr. C12538B din 28.12.2012.

Astfel, după cum rezultă din înscrisurile anexate, Bordos Irina a ipotecat în folosul BC „Moldova-Agroindbank” pentru S.R.L. „*****” bunurile imobile şi, anume: 30 terenuri agricole cu suprafaţa *****ha situate în com. *****, r-1. ***** şi ***** m.p. livadă de nuci, evaluate de părţi la preţul de 6583971 lei.

Prin contractul de cesiune a creanţei din 29 octombrie 2021, S.R.L. „Romsticom” în persoana administratorului Tcaci Dumitru, a preluat creanţa BC

„Moldova- Agroindbank” SA faţă de S.R.L. „„*****” aferentă contractului de credit C12538 din 28 decembrie 2012 în redacţia acordurilor adiţionale la el nr. C14083 din 28 februarie 2014 şi nr. C14154 din 17 aprilie 2014, care la 29 octombrie 2021, conform evidenţei contabile a băncii constituie suma 38709820,10 lei.

Ulterior, la 20 iulie 2022, între executorul judecătoresc Petru Chirtoacă în calitate de prestator şi S.R.L. „Romsticom” în persoana administratorului Tcaci Dumitru a fost încheiat contractual de prestare a serviciilor cu privire la vânzarea bunurilor gajate/ipotecate.

Potrivit contractului nominalizat, executorul judecătoresc Petru Chirtoacă s-a angajat să efectueze vânzarea a treizeci de bunuri ipotecate de Bordos Irina, situate în com. *****, r-1 ***** extravilan, ca lot unic.

Ca urmare, după cum reiese din înscrisurile anexate la dosar, la 22 iulie 2022 în Monitorul Oficial a fost publicat anunţul executorului judecătoresc Chirtoacă Petru, prin care informează că la 09 august 2022 se va desfăşură licitaţia de vânzare ca bun întreg a plantaţiei de nuci formată din terenul aferent livezilor de nuci cu suprafaţa de *****ha, livadă de nuci cu suprafaţa de *****m^2 (cod. cad. *****, *****.01, *****, *****, *****, *****.01, *****, *****.01, *****, *****, *****, *****.01, 1046115.099, *****, *****, *****.01, *****, *****.01, *****, *****, *****, *****.01, 1046115.104, *****, *****, *****, *****, *****.01, *****, *****, *****, *****, 1046115.109, *****, *****, *****, *****, *****.01, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****), şi terenuri cu suprafaţa de *****ha (cod. cad. *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****) situate în r-nul ***** com. *****, extravelan şi care aparţin cu drept de proprietate lui Bordos Irina Valeriu, a.n.*****, IDNP *****. Preţul iniţial de vânzare a bunurilor este de 2876486 lei.

Nefiind de acord cu condițiile de vânzare la 04 august 2022, Bordos Irina s-a adresat în instanța de judecată cu opoziţie la vânzarea bunurilor imobile indicate pentru licitaţia din 09 august 2022, de către executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, şi anume plantaţia de nuci cu suprafaţa de *****ha, livada de nuci cu suprafaţa de *****m.p. şi terenuri agricole cu suprafaţa de *****ha, situate în r-nul ***** com. *****, indicând că executorul judecătoresc Chirtoacă Petru expune la licitaţie bunurile proprietate a dnei Bordos Irina fără ca plantaţia de migdal de pe terenurile număr cadastral *****şi *****să fie înregistrată în Registrul bunurilor imobile și plantaţia de migdal de pe terenurile menționate să fie evaluată.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea din 21 decembrie 2022, a respins ca neîntemeiată opoziția la condiţiile de vânzare înaintată de Bordos Irina, persoane interesate executorul judecătoresc Chirtoacă Petru, S.R.L. „Romsticom”, BC „Moldova-Agroindbank” SA cu privire la

vânzarea bunurilor imobile indicate în anunţul din Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 221- 229 din 22 iulie 2022 privind desfăşurarea licitaţiei la data de 09 august 2022.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că la materialele cauzei nu au fost prezentate careva înscrisuri certe care să probeze faptul că pe terenul cu suprafaţa de 77815 m.p. este plantată livadă de migdal, astfel afirmaţia respectivă instanţa a apreciat-o ca pur declarativă, precum și ipoteca s-a extins asupra tuturor terenurilor agricole cât și asupra tuturor plantațiilor aflate pe acestea, ca îmbunătățiri, ameliorări, anexe și accesorii a bunuri ipotecate de Bordos Irina și care este un drept de ipotecă superior, de gradul întîi, instituit în beneficiul exclusiv al creditorului ipotecar, transmise în posesia BC „Moldova Agroindbanc" pentru comercializate în baza unei hotărîri judecătorești, emise de Judecătoria ***** din 11 decembrie 2015.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 26 decembrie 2022, avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos a contestat cu apel hotărârea instanței de fond, invocând argumentele menționate *supra*.

Astfel, Colegiul civil constată că prima instanţă nu a determinat corect raportul juridic dedus judecăţii, iar circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii nu au fost stabilite şi elucidate pe deplin, nefiind dată o apreciere completă a probelor, iar în consecinţă fiind emisă o soluţie greşită.

Conform art. 24^1 al Codului de executare, (1) executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în condiţiile şi modalităţile prevăzute de Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă. (2) Organizarea licitaţiei de vînzare a bunului gajat la cererea creditorului gajist se face conform procedurilor stabilite la art.128–135 din prezentul cod, cu derogările stabilite de prezentul articol, Codul civil, Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă. (3) Condiţiile şi modalităţile de vînzare a bunului gajat/ipotecat vor fi stabilite prin contractul încheiat de către creditorul gajist/ipotecar cu executorul judecătoresc, fără a aduce atingere prevederilor alin.(2) al prezentului articol. (4) Preţul iniţial al bunului vîndut la licitaţie va fi preţul indicat în raportul de evaluare. Cu acordul debitorului gajist, acesta poate fi redus în limitele cuantumului indicat la art.132 alin.(1) din prezentul cod.

Potrivit art. 764 al Codului civil, (1) După ce a obţinut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptăţit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art.752 alin. (9), să procedeze la vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitaţie publică a bunului gajat. În cazul vînzării bunului ipotecat ca urmare a exercitării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc aplică, ca modalitate de vînzare, licitaţia publică, cu

excepţia cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariţia dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispoziţiile prezentului alineat. (2) Creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întîrziere nejustificată, la un preţ comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispoziţiile art. 765 alin. (1) şi ţinînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condiţiile de vînzare. (3) Dacă există mai multe bunuri, creditorul gajist le poate vinde împreună sau separat. (4) Creditorul gajist care vinde bunul acţionează în numele proprietarului şi este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vînzării. (5) În cazul vînzării prin tender a bunului gajat, creditorul face public anunţul cu privire la tender prin intermediul mass-mediei sau prin invitaţii. Anunţul cu privire la tender trebuie să conţină informaţie suficientă pentru a permite persoanei interesate să prezinte o ofertă în termenul şi la locul anunţat. (6) Creditorul gajist este obligat să accepte oferta cea mai mare, cu excepţia cazului în care condiţiile ataşate ofertei o fac mai puţin avantajoasă decît o ofertă mai joasă sau preţul oferit nu este comercial rezonabil. (7) Vînzarea de către creditorul gajist prin licitaţie publică a bunului gajat se face la data, ora şi locul fixat în avizul de vînzare, adus la cunoştinţa debitorului gajist, terţului care deţine bunul şi, după caz, administratorului fiduciar, notificat tuturor creditorilor gajişti care au depus sau înregistrat la registrul respectiv un aviz de executare. Creditorul gajist trebuie, de asemenea, să informeze orice persoană interesată care a făcut solicitare. (8) În cazul ipotecii, creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acţionînd în numele debitorului ipotecar, în baza următoarelor documente: b) în cazul exercitării silite – ordonanţa judecătorească sau, respectiv, hotărîrea instanţei de judecată rămasă definitivă. (9) Debitorul gajist şi creditorul gajist pot conveni, în contractul de gaj sau altfel, asupra condiţiilor de vînzare a bunurilor gajate.

În corespundere cu prevederile art. 765 al Codului civil, (1) Vînzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc în conformitate cu regulile prevăzute prin contractul de gaj sau, dacă nu s-au prevăzut asemenea reguli, după caz: a) aşa cum se dispune în mod obişnuit de bunuri de acelaşi fel pe o piaţă organizată; b) la preţul stabilit pe o piaţă organizată şi valabil în momentul vînzării; c) în conformitate cu practicile comerciale rezonabile urmate de cei care vînd în mod obişnuit bunuri de acelaşi fel. (2) În condiţiile prevăzute la alin.(1), simplul fapt că se putea obţine un preţ mai mare dacă vînzarea ar fi avut loc în alt moment sau printr-o altă metodă decît cea aleasă de creditor nu face ca vînzarea să nu fie considerată comercial rezonabilă.

Astfel, instanța de apel remarcă că potrivit raportului de constatare tehnico-științifică din 06 martie 2023, întocmit de S*****”, inginer cadastral Demian Vladislav, asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale 1046115.082; *****,

amplasate în r-nul ***** com. Chetrosu, s. *****, extravilan, s-a constatat că plantația multianuală de migdal este amplasată pe cinci bunuri imobile conform anexei: nr. cadastral *****- cu suprafața totală 1,3660 ha – suprafața plantației multianuale 0,111 ha/0,81 %; *****- 1,2156 ha- 0,0185 ha/1,52%; *****- 3,3026 ha- 0,4431 ha/13,42 %; *****- 2,1922 ha - 2,0644 ha/91,53%; *****- 1,8646 ha- 0,674 ha/3,61 %.

Totodată, potrivit actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 020/05 din 23 martie 2023, executorul judecătoresc Tcacenco Alexandru, deplasîndu-se în r-nul ***** s. ***** a constatat că în satul *****, r-nul ***** în perimetrul terenurilor menționate în raportul de constatare tehnico-științifică din 06 martie 2023, întocmit de inginerul cadastral Demian Vladislav se află plantație multianuală de pomi de migdal, care sunt în perioada de înflorire. Totodată, în timpul efectuării constatării sau efectuat înregistrări foto a livezii de pomi de migdal inclusiv raportat la linia de tensiune înaltă, care traversează terenurile plantate cu pomi de migdal (f.d. 70-85).

Colegiul civil analizând materialele dosarului, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că condițiile de vânzare stabilite pentru licitația din 09 august 2022 de către executorul judecătoresc Chirtoacă Petru nu respectă dispozițiile art. 764 și 765 Cod civil, or, avînd în vedere raportului de constatare tehnico-științifică din 06 martie 2023 și actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 020/05 din 23 martie 2023, s-a stabilit cu certitudine că într-adevăr pe terenurile menționate cu nr. cadastrale *****și *****, după cum solicită apelanta, sunt sădiți pomi de migdal, însă conform anunțului stabilit de executorul judecătoresc acesta a scos spre vânzare bunurile imobile terenuri agricole.

În condițiile menționate, vînzarea nu poate fi considerată comercial rezonabilă, nici pentru creditor și nici pentru debitor, or, o livadă de migdal, o dată ce va fi înregistrată în modul corespunzător, prevăzut de lege, va avea o valoare mai mare decât valoarea bunurilor scoase la vînzare, în lipsa înregistrării livezii de migdal.

Mai mult, deși SRL „Romsticom” indică că pe terenurile menționate lipsește o livadă de migdal, nefiind prezentat un act privind înființarea plantației și livezii, instanța de apel nu poate desconsidera afirmațiile debitorului cu privire la plantația de migdal, or, conform actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 020/05 din 23 martie 2023, s-a stabilit cu certitudine că sunt plantați copaci de migdal, iar potrivit raportului de evaluare nr. 2022/64-028 din 04.07.2022 întocmit de *****, plantația nu a fost evaluată.

Prin urmare, după înregistrarea plantației de migdal și efectuarea unei noi evaluări a bunurilor pe terenurile nr. cadastrale *****și *****, luînd în considerare starea de fapt stabilită prin Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr.

020/05 din 23 martie 2023, executorul judecătoresc poate purcede la vînzare bunurilor. Or, aducerea în concordanță a actelor cadastrale în raport cu situația de fapt existență este imperios necesară, pentru a nu încălca drepturile debitorului Bordos Irina de a beneficia de o comercializare a bunurilor ipotecate la un preț avantajos.

Instanța de apel apreciază critic afirmațiile intimatului SRL „Romsticom" cu privire la faptul că ipoteca s-a extins asupra tuturor terenurilor agricole, cât și asupra tuturor plantațiilor aflate pe acestea, ca îmbunătățiri, ameliorări, anexe și accesorii a bunuri ipotecate de Bordos Irina, astfel, careva încălcări la realizarea bunurilor nu s-au stabilit.

Or, instanța de apel, nu neagă faptul că, inclusiv, toate plantațiile au fost ipotecate creditorului, avînd în vedere că din conținutul pct. 1.2 lit. b) din contractul de ipotecă nr. C12538-13 din 28.12.2012, ipoteca se va extinde și asupra tuturor îmbunătățirilor, ameliorărilor, anexelor și accesoriilor prezente și viitoare ale Bunurilor ipotecate, precum și asupra tuturor chiriilor, fructelor, produselor și altor venituri generate de bunurile ipotecate, iar conform lit. c) pct.1.2 din contractul nominalizat, părțile au prevăzut că, Prezenta Ipotecă va fi un drept de ipotecă superior, de gradul întîi, instituit pentru beneficiul exclusiv al Creditorului Ipotecar. Prezenta Ipotecă reprezintă o garanție reală continuă și indivizibilă și va exista pînă la executarea deplină de către Debitor a Obligațiilor Garantate (f.d. 95).

Însă, vînzarea bunului - teren agricol, fără a înregistra, conform stării de fapt stabilită în Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 020/05 din 23 martie 2023, modul de folosință a acestui teren agricol, prejudiciază considerabil debitorul. Mai mult în condițiile descrise la materialele cauzei lipsește un raport de evaluare în care să fie documentate și plantațiile de migdal.

Prin urmare, Colegiul civil conchide că bunurile au fost expuse la licitație, fără ca plantaţia de migdal de pe terenurile număr cadastral *****şi *****să fie înregistrată în Registrul bunurilor imobile și respectiv fără a fi evaluate, fapt ce prejudiciază debitorul, or, în corespundere cu prevederile art. 764 alin. (2) Cod civil, creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întîrziere nejustificată, la un preţ comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispoziţiile art. 765 alin. (1) şi ţinînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condiţiile de vînzare.

În final, Colegiul învederează concluzia că instanța de fond injust a adoptat soluția cu privire la respingerea acțiunii, astfel că cererea de apel înaintată de avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos urmează a fi admisă, cu casarea hotărârii instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. c), art. 389-390, 394 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ,

d e c i d e :

Admite apelul declarat de avocatul Brînză Victor în interesele Irinei Bordos.

Casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 21 decembrie 2022, și adoptă o nouă hotărâre, prin care:

Admite opoziția la condițiile de vânzare înaintată de Bordos Irina.

Constată că condițiile de vânzare stabilite pentru licitația din 09 august 2022 de către executorul judecătoresc Chirtoacă Petru nu respectă dispozițiile art. 764 și 765 Cod civil.

Stabilește condiții de vînzare a bunurilor imobile ipotecate situate în r-nul ***** com. ***** după efectuarea unei noi evaluări a bunurilor luînd în considerație starea de fapt stabilită prin Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 020/05 din 23 martie 2023 și înregistrarea cadastrală a plantațiilor de migdal, cu încuviințarea vînzării bunurilor după noua evaluare.

Decizia nu se supune recursului, fiind definitivă şi irevocabilă de la emitere.

Preşedintele ședinței,
Judecătorul: Nelea Budăi

Judecătorii: Angela Bostan

Grigore Dașchevici