dosarul nr. 2-65/17

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

18 noiembrie 2022 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Buiucani,
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mihail Diaconu
Grefier Olga Rotaru

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului „Banca Comercială Română Chișinău” S.A., avocatul Valeriu Cernei, împuternicit în baza mandatului Seria MA nr. 1387563 din 21 ianuarie 2019,
Reprezentantului pârâților Poțeluev Igor și Poțelueva Natalia, avocatul Armanu-Ghemu Ludmila, împuternicită în baza mandatului Seria MA nr. 0075501 din 16 septembrie 2014,
Reprezentantului pârâților Naval Alexandru și Naval Irina, avocatul Bordei Tudor, împuternicit în baza mandatului Seria MA nr. 1635368 din 25 ianuarie 2021,

În lipsa:
Reprezentantului pârâtului SC „Green Valley Realty” SRL, procedura de citare legală în privința căruia a fost respectată, însă care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

examinând în şedinţă de judecată publică, în limba de stat, pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către S.A. „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva SC „Green Valley Realty” SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate și a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

La 21 iulie 2014, reclamantul „Banca Comercială Română Chișinău” S.A., prin intermediul reprezentantului său, avocatul Dimineț-Bejan Viorica, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Green Valley Realty” SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate, cât și compensarea cheltuielilor de judecată.
În motivarea acţiunii invocă că între reclamant și pârâtul SC „Green Valley Realty” SRL au fost încheiate următoarele contracte de credit, împreună denumite „Contracte de credit”:

- Contractul de credit nr.1815 din 05.12.2007, în baza căruia pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. a beneficiat de un credit în mărime de 200 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 1815/1 din 31.03.2009, modificat prin acordul adiţional nr.1 din 14.12.2011. Suma creditului reactivat este de 201 159.07 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017;
- Contractul de credit nr.1927 din 25.03.2008, în baza căruia pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. a beneficiat de un credit în mărime de 230 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 1927/1 din 31.03.2009, modificat prin acordul adiţional nr.1 din 14.12.2011. Suma creditului reactivat este de 218 770.09 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017;
- Contractul de credit nr.2043 din 03.07.2008, în baza căruia pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. a beneficiat de un credit în mărime de 470 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 2043/1 din 31.03.2009, modificat prin actul adiţional nr.1 din 14.12.2011. Suma creditului reactivat este de 466 778.57 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017;
- Contractul de credit nr.2272 din 23.01.2009, în baza căruia pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. a beneficiat de un credit în mărime de 75 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 2272/1 din 31.03.2009, modificat prin actul adiţional nr.1 din 14.12.2011. Suma creditului reactivat este de 76 789.73 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017;
- Contractul de credit nr.1369 din 20.10.2006, în baza căruia „Euroimpex” S.R.L. a beneficiat de un credit în mărime de 800 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 1369/1 din 31.03.2009, suma creditului după reactivare fiind de 824 380.26 Euro. La data de 14.12.2011, creditul în cauză a fost preluat de la „Euroimpex” S.R.L de către pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. prin încheierea Contractului de preluare a datoriei nr.1369 din 14.12.2011. Potrivit pct. 2 din Contractul de preluare a datoriei, mărimea datoriei preluate de către pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. este de 1 094 248.05 Euro, inclusiv soldul creditului de 822 780, 23 Euro. În baza acordului adiţional nr.1 la Contractul de credit nr. 1369/1 din 31.03.2009 sus-numit, a fost stabilită scadenţa finală a creditului la data de 30.03.2017, graficul de rambursare a soldului creditului preluat cât şi a dobânzilor neachitate pentru utilizarea creditului până la data semnării acordului adiţional menţionat.

Menționează reclamantul că în scopul asigurării rambursării integrale şi în timp a creditelor, achitării dobânzilor pentru utilizarea lor şi a altor plăţi aferente Contractelor de credit, au fost încheiate următoarele contracte de ipotecă şi fidejusiune:

- Contract de gaj (ipotecă) încheiat cu pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 05.12.2007, înregistrat cu nr. *****, modificat şi completat prin Acordul adiţional nr.1, autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 25.03.2008, înregistrat cu nr. 1287, Acordul adiţional nr.2, autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 03.07.2008, înregistrat cu nr. 2728, Acordul adiţional nr.3, autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 23.01.2009, înregistrat cu nr. 307, Acordul adiţional nr.4, autentificat de notarul Mirela Amihalachioaie-Ţurcan la data de 01.04.2009, înregistrat cu nr. 6185, Acordul adiţional

nr.5, autentificat de notarul Semionova Rodica la data de 21.12.2011, înregistrat cu nr. 27800, prin care pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a grevat cu ipotecă în favoarea reclamantului bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5339 ha şi construcţia - clădire de producere, nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 2716.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19;

- Contract de ipotecă încheiat cu pârâta Naval Irina, autentificat de notarul Semionova Rodica la data de 21.12.2011, înregistrat cu nr. 27801, prin care pârâta Naval Irina a grevat cu ipotecă în favoarea reclamantului bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A;
- Contract de ipotecă încheiat cu pârâta Poţelueva Natalia, autentificat de notarul Semionova Rodica la data de 21.12.2011, înregistrat cu nr. 27804, prin care pârâta Poţelueva Natalia a grevat cu ipotecă în favoarea reclamantului bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,05 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 132.6 m.p., situat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, nr. 24;
- Contract de fidejusiune nr.1369/2 din 20.10.2006, încheiat cu pârâtul Poţeluev Igor;
- Contract de fidejusiune nr.1369/3 din 20.10.2006, încheiat cu pârâtul Naval Alexandru;
- Contract de fidejusiune nr.1815 din 05.12.2007, încheiat cu pârâtul Poţeluev Igor;
- Contract de fidejusiune nr.1815/1 din 05.12.2007, încheiat cu pârâtul Naval Alexandru;
- Contract de fidejusiune nr.1927/1 din 25.03.2008, încheiat cu fondatorul/administratorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., pârâtul la caz, Poţeluev Igor;
- Contract de fidejusiune nr. 1927/2 din 25.03.2008, încheiat cu pârâtul Naval Alexandru;
- Contract de fidejusiune nr. 2043/1 din 03.07.2008, încheiat cu pârâtul Poţeluev Igor;
- Contract de fidejusiune nr. 2272/1 din 23.01.2009, încheiat cu pârâtul Poţeluev Igor;
- Contract de fidejusiune nr. 2272/2 din 23.01.2009, încheiat cu pârâtul Naval Alexandru;

Totodată, evidențiază că în Contractele de credit reactivate - nr. 1815/1 din 31.03.2009, nr. 1927/1 din 31.03.2009, nr. 2043/1 din 31.03.2009, nr. 2272/1 din 31.03.2009, nr. 1369/1 din 31.03.2009, cât şi în acordurile adiţionale la ele din 14.12.2011, a fost înserată clauza de fidejusiune, prin care pârâţii Poţeluev Igor şi Naval Alexandru au garantat executarea corespunzătoare a obligaţiilor rezultate din aceste Contracte de credit.

Astfel, relevă că potrivit pct. 6.2. din aceste Contracte de credit, pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. s-a obligat să garanteze creditele acordate, dobânzile și

penalităţile aferente cu fidejusiunea asumată de Poţeluev Igor şi Naval Alexandru, care au semnat și în calitate de fidejusori Contractele de credit.

Susține, însă, reclamantul că Contrar prevederilor Contractelor de credit dar şi ale legii, pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. nu își onorează obligaţiile contractuale privind rambursarea creditelor, achitarea dobânzilor şi altor plăţi convenite.

Iar în acest mod, conform situaţiei din 28.03.2014, pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a acumulat o datorie la credite în sumă totală de 2 330 007, 86 Euro, după cum urmează:

- la Contractul de credit nr. 1815/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 191 159.07 Euro, dobândă calculată - 9 438.34 Euro, dobândă majorată - 21.55 Euro, penalitate la dobândă - 24 207.26 Euro;
- la Contractul de credit nr. 2043/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 447 178.57 Euro, dobândă calculată – 22 079.38 Euro, dobândă majorată – 44.29 Euro, penalitate la dobândă - 62 914.61 Euro;
- la Contractul de credit nr. 2272/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 71 589.73 Euro, dobândă calculată – 3 534.87 Euro, dobândă majorată – 11.13 Euro, penalitate la dobândă – 9 017.27 Euro;
- la Contractul de credit nr. 1927/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 208 770.09 Euro, dobândă calculată – 10 308.07 Euro, dobândă majorată – 22.72 Euro, penalitate la dobândă – 27 411.84 Euro;
- la Contractul de credit nr. 1369/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 812 780.23 Euro, dobândă calculată – 294 354.85 Euro, dobândă majorată – 9 384.42 Euro, penalitate la dobândă – 114 116.85 Euro; comisioane neachitate – 11 662.72.

Afirmă că în legătură cu acumularea datoriilor sus-numite, reclamantul a somat pârâţii S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., Naval Irina, Poţelueva Natalia, Naval Alexandru, Poţeluev Igor, prin expedierea în adresa acestora a notificării nr. 231 din 12.02.2014, de executare a dreptului de ipotecă sau achitare integrală a creanţelor, prin care li-a acordat termen de 20 zile pentru transmiterea benevolă de către pârâţii-debitori ipotecari S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., Naval Irina, Poţelueva Natalia în posesiunea reclamantului a bunurilor ipotecate sus-numite pentru a fi comercializate în conformitate cu art. 490-491 Cod civil şi art.30 alin. (2) lit.a) din Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, sau achitarea anticipată și integrală a sumei creditelor și plăţilor aferente Contractelor de credit de către pârâtul-debitor S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. sau pârâţii-fidejusori Naval Alexandru, Poţeluev Igor.

Notează că până în prezent, pârâţii nu au dat curs notificării sus-numite. Iar ca urmare a acestui fapt, la data de 01.04.2014, reclamantul a expediat în adresa pârâţilor S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., Naval Irina şi Poţelueva Natalia preavizele de executare a dreptului de ipotecă, prin care a solicitat, în mod repetat, transmiterea benevolă în posesia reclamantului a bunurilor ipotecate sus-numite în termen de 20 de zile de la înregistrarea preavizelor.

Remarcă că preavizele menţionate au fost înregistrate la OCT Chişinău la data de 11.04.2014, 14.04.2014 şi 16.04.2014, însă până în prezent, pârâţii nu au dat curs nici preavizului de executare a dreptului de ipotecă anterior menţionat.

Precizează reclamantul că în conformitate cu prevederile pct. 10.2 din Contractele de credit, în cazul în care pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. nu îşi îndeplineşte oricare din obligaţiile asumate prin Contractele de credit, reclamantul poate declara toate celelalte credite acordate de el scadente și plătibile cu toate dobânzile aferente, comisioane și speze și oricare alte sume datorate.

Potrivit pct.6.2. din Contractele de credit, fidejusiunea constituită de pârâţii Poţeluev Igor şi Naval Alexandru garantează creditele acordate, dobânzile și penalităţile aferente.

Mai invocă reclamantul că în corespundere cu prevederile Contractelor de ipotecă sus-numite, debitorii ipotecari S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Naval Irina şi Poţelueva Natalia garantează necondiţionat plata corespunzătoare și fără întârziere de către S.C. „Green Valley Realtv” S.R.L. a creditului, dobânzii, dobânzii majorate, penalităţilor, comisioanelor, cheltuielilor de exercitare a dreptului de gaj și a altor plăți datorate de către S.C. „Green Valley Realtv” S.R.L. conform Contractelor de credit.

La fel, reține că în conformitate cu aceleași Contracte de ipotecă, reclamantul este în drept să inițieze procedura de executare a dreptului de ipotecă în cazul în care pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. nu execută sau execută în mod necorespunzător obligaţiile ce rezultă din Contractele de credit.

În drept, în susţinerea pretențiilor sale, reclamantul invocă prevederile art. art. 483 alin..(2), 512 alin. (1), 513 alin.(1), 530, 572 alin.(2), 576, 617 alin.(2) lit.a), 668 alin.(1), 1236 alin.(1), 1243 alin.(1), 1146 alin.(1), 1153 alin.(2) lit.a), 1156 alin.(1) din Codul civil, art. art. 7 alin.(1), 30 alin.(1), 31 alin.(6), 36 alin.(1), 42 alin.(1) din Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, art. 243 din Cod de procedură civilă, precum și prevederile din Convenția Europeană pentru Drepturile Omului.

Solicită reclamantul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău” încasarea în mod solidar de la pârâții SC „Green Valley Realty” SRL, Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chişinău” S.A. a datoriei în sumă totală de 2 330 007,86 Euro (două milioane trei sute treizeci mii și şapte, 86) Euro şi a dobânzii de întârziere determinată conform art. 619 Cod civil, pe care urmează să o achite pârâţii, chiar şi în lipsa vinovăţiei, dacă nu execută hotărârea în termen de 90 de zile de la data când aceasta a devenit definitivă, inclusiv din contul bunurilor ipotecate prin deposedarea SC „Green Valley Realty” SRL, Poţelueva Natalia şi Naval Irina şi transmiterea acestora în posesia „Băncii Comerciale Române Chişinău” S.A. pentru comercializarea lor, după cum urmează:

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5339 ha şi construcţia-clădire de producere, nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 2716.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil;

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în

mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil;

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,05 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 132.6 m.p., situat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, nr. 24, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil;

Concomitent, partea reclamantă a solicitat și încasarea în mod solidar din contul SC „Green Valley Realty" SRL, Poţelueva Natalia, Naval Irina, Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chişinău" SA a taxei de stat în sumă de 50 000 lei, achitată de reclamant pentru examinarea prezentei cereri, precum şi a cheltuielilor de asistenţă juridică.

La data de 22 aprilie 2015, S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" prin intermediu reprezentantului său, avocatul Viorica Dimineț-Bejan, a depus cerere cu privire la majorarea cuantumului pretențiilor din acțiune, prin care a solicitat încasarea în mod solidar de la SC „Green Valley Realty" SRL, Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chişinău" S.A. a datoriei în sumă totală de 3 152 960,31 (trei milioane o sută cincizeci şi două mii nouă sute şaizeci, 31) Euro şi a dobânzii de întârziere determinată conform art. 619 Cod civil, pe care urmează să o achite pârâții, chiar şi în lipsa vinovăției, dacă nu execută hotărârea în termen de 90 de zile de la data când aceasta a devenit definitivă, inclusiv din contul bunurilor ipotecate, prin deposedarea SC „Green Valley Realty" SRL, Poţelueva Natalia şi Naval Irina şi transmiterea acestora în posesia „Băncii Comerciale Române Chişinău" S.A. pentru comercializarea lor, după cum urmează:

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5339 ha şi construcţia - clădire de producere, nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 2716.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil;

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil;

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,05 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 132.6 m.p., situat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, nr. 24, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile,

reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil.

Concomitent, partea reclamantă a solicitat încasarea în mod solidar de la SC „Green Valley Realty" SRL, Poţelueva Natalia, Naval Irina, Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chişinău" S.A. a taxei de stat în sumă de 50 000 lei, achitată de reclamant pentru examinarea prezentei cereri, precum și a cheltuielilor de asistenţă juridică.

În motivarea cererii de majorare a pretențiilor din acțiune, reclamantul a invocat că potrivit Contractelor de credit nr. 1815/1, nr. 1927/1, nr. 2043/1, nr. 2272/1, nr. 1369/1 din 31.03.2009, cu modificări și completări ulterioare, încheiate între reclamant și pârâtul SC „Green Valley Realty" SRL, „Dobânda se va calcula de la data utilizării creditului până la data rambursării prevăzută în contract. Calculul se va face lunar utilizând soldul nerambursat al creditului." (pct.4.2.), „Pentru neplata la scadență a sumelor datorate pe dobândă, potrivit prezentului contract, Împrumutatul va plăti Băncii o penalitate în mărime de 1,0 % de la suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere, minim 10,0 EUR." (pct. 4.4.), „Pentru neplata la scadență a sumelor datorate pe credit, potrivit prezentului Contract, Împrumutatul va plăti Băncii o dobândă majorată cu 3 puncte procentuale pentru suma neachitată." (pct.4.5.).

La fel, menționează că potrivit pct.12.1. din aceleași Contracte de credit, „Contractul intră în vigoare la data semnării lui de ambele părți cu respectarea condițiilor indicate în prezentul Contract și își încetează acțiunea în momentul rambursării complete a creditului și a plăților aferente acestuia."

Susține că deoarece, până în prezent, pârâtul SC „Green Valley Realty" SRL nu și-a onorat obligațiile contractuale privind rambursarea creditelor, achitarea dobânzilor și a altor plăți convenite, a acumulat o datorie la credite în sumă totală de 3 152 960,31 EUR, conform situației din 21.04.2015.

Reține că în temeiul contractelor de fidejusiune anexate la materialele prezentei cauze, suma datoriei nominalizate este exigibilă, în mod solidar, din contul pârâților SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor și Naval Alexandru, iar în temeiul contractelor de ipotecă anexate la materialele prezentei cauze, bunurile ipotecate de pârâți-debitori ipotecari SC „Green Valley Realty" SRL, Poțelueva Natalia și Naval Irina garantează necondiționat plata corespunzătoare și fără întârziere de către SC „Green Valley Realty" SRL a creditului, dobânzii, dobânzii majorate, penalităților, comisioanelor, cheltuielilor de executare a dreptului de gaj și a altor plăți datorate de către SC „Green Valley Realty" SRL conform Contractelor de credit.

În drept cererea de majorare a pretențiilor este întemeiată pe prevederile art. 60 alin.(2) din Cod de procedură civilă, art. art. 271 alin.(1) lit.a), 512 alin.(1), 513 alin.(1), 572 alin.(2), 617 alin.(2) lit.a), 1243 alin.(1) Cod civil, precum și pct. 12 din Hotărârea Plenului CSJ a RM nr. 5 din 04.02.2005 Cu privire la practica soluționării unor litigii ce rezultă din relații de credit bancar.

Ulterior, în cadrul ședinței de judecată din 12 februarie 2021, „Banca Comercială Română Chișinău" SA, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Cernei Valeriu, a

depus o cerere cu privire la micșorarea cuantumului pretențiilor din acțiune, solicitând încasarea în mod solidar de la Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chișinău” SA a datoriei în sumă totală de 1 223 744,71 (un milion două sute douăzeci și trei mii șapte sute patruzeci și patru euro, șaptezeci și unu eurocenți), inclusiv din contul bunurilor ipotecate, prin deposedarea Irinei Naval şi transmiterea acestora în posesia „Banca Comercială Română Chişinău” SA pentru comercializarea lor, după cum urmează:

- bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil.

La fel, reclamantul solicită și încasarea în mod solidar din contul SC „Green Valley Realty” SRL, Naval Irina, Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Banca Comercială Română Chişinău” SA a taxei de stat în sumă de 50 000 lei, achitată de reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată, precum și a cheltuielilor de asistență juridică.

În motivarea acestei cereri arată că prin decizia Curții de apel Chișinău nr. 2i-823/17 din 07.12.2017, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ri-54/18 din 28.02.2018, debitorul SC „Green Valley Realty” SRL a fost declarat insolvabil. Iar la data de 26.09.2018, instanța de insolvabilitate a validat creanța Băncii față de debitor în cuantum de 1 971 985,50 Euro, aceasta fiind inclusă în tabelul definitiv al creanțelor.

Invocând art. 143 alin.(8) din Legea insolvabilității nr. 149/2012, reclamantul reține că, consemnarea judecătorului 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.

Susține că existența, valabilitatea, precum și cuantumul datoriei debitorului față de Bancă au fost constatate prin consemnarea judecătorului Nicolae Șova în tabelul definitiv al creanțelor debitorului, fapt care efectul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Totodată, menționează că până în prezent, în cadrul procedurii de insolvabilitate a debitorului SC „Green Valley Realty” SRL, au fost efectuate achitări către Bancă în cuantum de 102 707 Euro.

Prin urmare, având în vedere că mărimea datoriei debitorului SC „Green Valley Realty” SRL față de bancă a fost stabilită cu putere de lucru judecat și această datorie a fost parțial achitată, iar Banca solicită încasarea în mod solidar a acestei datorii și de la fidejusorii Poțeluev Igor și Alexandr Naval, apreciază că Banca urmează să își modifice cuantumul pretențiilor față de pârâții Poțeluev Igor și Alexandru Naval.

Concomitent, informează instanța că la 15.05.2020 pârâta Poțelueva Natalia a comercializat bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Nichita *****, nr.24 către Ciauș

Aglaia Fiodor în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-22 pentru suma de 170 000 Euro.

Evidențiază că această comercializare a avut loc cu acordul Băncii, iar suma de 170 000 Euro obținută în urma comercializării a fost achitată către Bancă în scopul stingerii datoriei debitorului SC „Green Valley Realty" SRL față de Bancă.

Suplimentar, comunică că la 24.12.2020, debitorul SC „Green Valley Realty" SRL a comercializat bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. *****(*****), nr. 19 către „Santina-J" SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-291 pentru suma de 10 000 000 MDL. Respectiv, suma de 10 000 000 MDL, echivalentul a 475 533 Euro (conform cursului oficial de schimb valutar la data achitării prețului – 25.12.2020), obținută în urma comercializării a fost achitată către Bancă în scopul stingerii datoriei debitorului SC „Green Valley Realty" SRL față de Bancă.

Astfel fiind, notează că în prezent datoria restantă față de Bancă constituie suma de 1 223 744,71 Euro.

Iar invocând prevederile art.60 alin.(3) din Codul de procedură civilă menționează reclamantul că, nu se consideră modificare a acțiunii dacă reclamantul completează temeiul acțiunii, mărește sau micșorează cuantumul pretențiilor, completează acțiunea cu pretenții accesorii sau solicită compensarea valorii obiectului pierdut.

Tot în cadrul ședinței de judecată din 12 februarie 2021, reprezentantul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău", avocatul Cernei Valeriu, a depus o cerere prin care a solicitat încetarea procesului în partea pretenției de încasare a datoriei de la pârâtul SC „Green Valley Realty" SRL.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 18.11.2022, a fost admisă cererea formulată de reprezentantul reclamantului S.A. „Banca Comercială Română Chișinău", Valeriu Cernei cu privire la încetarea procesului în partea pretenției de încasare a datoriei de la pârâtul SC „Green Valley Realty" SRL și încetat procesul în pricina civilă inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de către S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" împotriva SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate și a cheltuielilor de judecată, în partea pretenției referitoare la încasarea datoriei de la pârâtul SC „Green Valley Realty" SRL.

În cadrul aceleiași ședințe de judecată din 12 februarie 2021, reprezentantul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău", avocatul Cernei Valeriu, a depus o cerere de renunțare la acțiune și încetarea procesului în partea pretenției de deposedare ce se referă la SC „Green Valley Realty" SRL.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 18.11.2022, a fost admisă cererea formulată de reprezentantul reclamantului SA „Banca Comercială Română Chișinău", Valeriu Cernei privind renunțarea la acțiune în partea pretenției de deposedare ce se referă la SC „Green Valley Realty" SRL și încetat procesul în pricina civilă inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de către SA „Banca Comercială Română Chișinău" împotriva SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate și a cheltuielilor de judecată, în partea pretenției referitoare la

deposedarea SC „Green Valley Realty” SRL şi transmiterea în posesia Băncii Comerciale Române Chişinău SA pentru comercializare bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5339 ha şi construcţia - clădire de producere, nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 2716.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil.

În cadrul aceleiași ședințe de judecată din 12 februarie 2021, reprezentantul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău”, avocatul Cernei Valeriu, a depus o cerere de renunțare la acțiune și încetarea procesului și în partea pretențiilor ce se referă la pârâta Poțelueva Natalia.

Iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 18.11.2022, s-a admis și cererea reprezentantului reclamantului S.A. „Banca Comercială Română Chișinău”, Valeriu Cernei privind renunțarea la acțiune în partea pretențiilor formulate împotriva pârâtei Natalia Poțelueva, dispunându-se încetarea procesului în pricina civilă inițiată la cererea de chemare în judecată depusă de către SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva SC „Green Valley Realty” SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate și a cheltuielilor de judecată, în partea pretenţiilor formulate împotriva pârâtei Poțelueva Natalia.

În şedinţa de judecată şi prin referinţa depusă reprezentantul pârâților Poșeluev Igor și Poțelueva Natalia, avocatul Armanu-Ghemu Ludmila, cererea de chemare în judecată, inclusiv și cea de modificare a cuantumului pretențiilor, nu le-a recunoscut şi a solicitat respingerea acestora ca fiind neîntemeiate. Printre altele, a invocat că de fapt, au fost încheiate următoarele contracte de credit între SA „Banca Comercială Română” şi SRL „Green Valley Realty”, cu destinaţia: „pct.2.1. Creditul... se va utiliza în exclusivitate pentru importul materialelor de construcţie necesare construcţiei blocului amplasat în mun. Chişinău, str. Pietrăriei, nr.19”:

1 - contractul de credit nr.1815 din 05.12.2007, suma creditului în mărime de 200 000 euro, cu scadenţa finală la data de 04.12.2012, ulterior reactivat în baza contractului nr.1815/1 din 31.03.2009. Prezentul contract fiind modificat prin acordul adiţional nr.1 din 14.12.2011, potrivit căruia părţile au stabilit graficul rambursării soldului creditului în mărime de 194 759,07 euro.

2 - contractul de credit nr.1927 din 25.03.2008, suma creditului în mărime de 230 000 euro, cu scadenţa finală la data de 24.03.2013, ulterior reactivat în baza contractului nr.1927/1 din 31.03.2009. Prezentul contract fiind modificat prin acordul adiţional nr.1 din 14.12.2011, potrivit căruia părţile au stabilit graficul rambursării soldului creditului în mărime de 212 370,09 euro.

3 - contractul de credit nr.2043 din 03.07.2008, suma creditului în mărime de 470 000 euro, cu scadenţa finală la data de 02.07.2013, ulterior reactivat în baza contractului nr.2043/1 din 31.03.2009. Prezentul contract fiind modificat prin acordul

adiţional nr.1 din 09.02.2009 la contractul nr.2043 din 03.02.2008, potrivit căruia părţile au stabilit graficul rambursării soldului creditului în mărime de 453 978,57 euro.

4 - contractul de credit nr.2272 din 23.01.2009, suma creditului în mărime de 75 000 euro, cu scadenţa finală la data de 02.07.2013, ulterior reactivat în baza contractului nr.2272/1 din 31.03.209. Prezentul contract fiind modificat prin acordul adiţional nr.1 din 14.12.2011, potrivit căruia părţile au stabilit graficul rambursării soldului creditului în mărime de 73 589,73 euro.

5 - la data de 20.10.2006 între SA „Banca Comercială Română" şi SRL „Euroimpex" a fost încheiat contractul de credit nr.1369, suma creditului în mărime de 000 euro, ulterior reactivat în baza contractului nr.1369/1 din 31.03.2009 - suma în mărime de 824 380,26 euro.

A menționat că la data de 14.12.2011, prin contractul nr.1369, încheiat între SA „Banca Comercială Română", SRL „Euroimpex" şi SRL „Green Vallery Realty", ultima a preluat datoria de 1 094 248,05 euro, din care soldul creditului fiind în mărime de 822 780,23 euro. Prin acordul nr.1 din 14.12.2011, la contractul de credit nr.1369/1 din 31.03.2009, părţile au convenit ca scadenţa finală a creditului - data de 30.03.2017, precum şi graficul rambursării soldului creditului în mărime de 822 780,23 euro.

A evidențiat că toate contractele de credit au fost reactivate în anul 2009, iar în anul 2011, toate contractele de credit între SA „Banca Comercială_Română" şi SRL „Green Vallery Realty" au fost modificate prin acordul nr.1 din 14.12.2011.

Totodată, a atenţiont instanţa că, Poțeluev Igor și Naval Alexandru au avut calitatea de fidejusori, conform contractelor de fidejusiune încheiate în anii 2006, 2007, 2008 și 2009, dar nicidecum nu și după anul 2011, cțnd au fost modificate esenţial contractele de credit, iar Poțeluev Igor şi Naval Alexandru, nu au garantat prin fidejusiune noile condiţii ale contractelor de credit, aşa cum s-a procedat cu întocmirea noilor contracte de ipotecă, după semnarea Acordurilor din 14.12.2011 la contractile de credit.

Astfel, a remarcat că pârâţii, Poţeluev Igor şi Naval Alexandru au avut în trecut calitatea de fidejusori prin semnarea următoarelor contracte de fidejusiune, contracte care nu au fost reînoite odată cu cele de ipotecă după modificarea contractelor de credit:

- Contract de fidejusiune nr.1815, Poţeluev Igor şi nr. 1815/1, Naval Alexandru din data de 05.12.2007, privind garantarea contractului de credit nr.1815 din 05.12.2007, cu suma de 200 000 euro, cu scadenţa finală la 04.12.2012;
- Contract de fidejusiune nr.1369, Poţeluev Igor şi nr.1369/1, Naval Alexandru din data de 19.12.2007, privind garantarea contractului de credit nr.1369 din 20.10.2006, cu suma de 800 000 euro, cu scadenţa finală la 18.10.2008;
- Contract de fidejusiune nr.1927/1, Poţeluev Igor şi nr.1927/2, Naval Alexandru din data de 25.03.2008, privind garantarea contractului de credit nr.1927 din 25.03.2008, cu suma de 230 000 euro, cu scadenţa finală la 24.03.2013;
- Contract de fidejusiune nr.2043/1, Poţeluev Igor din data de 03.07.2008, privind garantarea contractului de credit nr.2043 din 03.07.2008, cu suma de 470 000 euro, cu scadenţa finală la 02.07.2013;

- Contract de fidejusiune nr.2272/1, Poţeluev Igor şi nr.2272/2, Naval Alexandru din data de 23.01.2009, privind garantarea contractului de credit nr.2272 din 23.01.2009, cu suma de 75 000 euro, cu scadenţa finală la 02.07.2013.

Invocând art.1146 alin.(1) Cod civil al RM, în vigoare până la data de 01.03.2019, a semnalat că, prin contract de fidejusiune, o parte (fidejusor) se obligă faţă de cealaltă parte (creditor) să execute integral sau parţial, gratuit sau oneros obligaţia debitorului", iar potrivit art.1147 aceluiaşi Cod, contractul de fidejusiune, pentru a fi valabil, trebuie încheiat în scris."

Totodată, a reținut că potrivit art.1167 alin.2 Cod civil, fidejusiunea încetează în cazul modificării, fără acordul fidejusorului, a obligaţiei garantate când această modificare atrage mărirea răspunderii sau alte consecinţe nefavorabile pentru fidejusor."

Prin prisma normelor citate, raportate la circumstanţele cauzei, a apreciat că, obligaţiile de garanţie a pârâţilor au încetat de drept, prin modificarea contractelor de credit, fără acordul fidejusorilor şi anume prin Acordurile la contractele de credit din data de 14.12.2011, fapt pentru care cerinţa SA „Banca Comercială Română" cu privire la încasarea în mod solidar de la Poţeluev Igor și Naval Alexandru a sumei datoriei de 1 223 744, 71 euro este absolut neîntemeiată şi urmează a fi respinsă integral.

În şedinţa de judecată reprezentantul pârâților Naval Alexandru și Naval Irina, avocatul Teodor Bordei, cererea de chemare în judecată nu a recunoscut şi a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată. Printre altele, a invocat că reclamantul a prezentat copiile contractelor de credit iniţiale: 1369 din 20.06.2006, 1815 din 05.12.2007, 1927 din 25.03.2008, 2043 din 03.07.2008, 2272 din 23.01.2009 şi copiile Contractelor reactivate (cele cu „/1": 1815 din 31.03.2009, modificat prin Acordurile Adiţional nr. 1 din 14.12.2011, 1927/1 din 31.03.2009, 2043/1 din 31.02.2009 şi 2272/1 din 31.03.2009).

Cu referire la noţiunea de contracte reactivate, a remarcat că asemenea noţiune lipseşte în legislaţie şi urma a fi explicată în contract, fapt care nu s-a făcut.

Astfel, a exprimat dubii referitor la faptul dacă sumele indicate în contractele „reactivate" au fost transferate debitorului pârât SRL „Green Vallery Realty".

Cu referire la tabelele cu graficul plăţilor (anexe la acordurile adiţionale prezentate de către reclamant), a menționat că acolo figurează doar sumele datorate, nu şi cele transferate de către reclamantă.

A mai specificat că între înscrisurile prezentate de către partea reclamantă asemenea probe lipsesc, ceea ce, în opinia sa, înseamnă că a fost încălcat art. 11236 din Codul Civil (red. A. 2002), iar în asemenea condiţii, a apreciat că cerinţa de încasare a sumelor neachitate debitorului este pe cât de nelegală, pe atât şi de neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

Invocând prevederile art. 1167 alin (2) Cod civil, care prevede că, fidejusiunea încetează în cazul modificării, fără acordul fidejusorului, a obligaţiei garantate când această modificare atrage mărirea răspunderii sau alte consecinţe nefavorabile pentru fidejusor, a marcat că obligaţiile de garanţie a pârâţilor au încetat de drept, prin modificarea contractelor de credit, fără acordul fidejusorilor, astfel apreciind că cerinţa reclamantei cu privire la încasarea în mod solidar de la Poţeulev Igor şi Naval Alexandru

a sumei datoriei de 1 223 744.71 Euro este absolut neîntemeiată şi urmează a fi respinsă integral.

În acest sens a subliniat că fidejusorii au garantat doar contractele de credit iniţiale (1369 din 20.06.2006, 1815 din 05.12.2007, 1927 din 25.03.2008, 2043 din 03.07.2008, 2272 din 23.01.2009), nu şi pe cele reactivate. Respectiv, contractele reactivate (cele cu „/1": 1815 din 31.03.2009, modificat prin Acordurile Adiţional nr. 1 din 14.12.2011, 1927/1 din 31.03.2009, 2043/1 din 31.02.2009 şi 2272/1 din 31.03.2009) nu au fost garantate cu fidejusiuni.

Totodată, a invocat că la dosar lipseşte vreo dovadă a notificării lui Naval Alexandru și Poţeulev Igor despre modificarea contractelor de împrumut (1369 din 20.06.2006, 1815 din 05.12.2007, 1927 din 25.03.2008, 2043 din 03.07.2008, 2272 din 23.01.2009). Astfel, a relevat că sunt în situaţia că reclamantul solicită încasarea pretinsei datorii de la pârâţii fidejusori în baza unor contracte, prin care au fost „reactivate" careva credite (cele cu „/1": 1815 din 31.03.2009, 1927/1 din 31.03.2009, 2043/1 din 31.02.2009 şi 2272/1 din 31.03.2009), dar aceste credite nu au fost garantate cu contracte de fidejusiune de către pârâţi. În această ordine de idei, a semnalat că ultimul contract de fidejusiune datează din ianuarie 2009, apreciind, astfel, că şi pretenţia de încasare de la Naval Alexandru şi Poţeulev Igor în calitate de fidejusori a cărorva pretinse datorii nu este întemeiată nici pe probe, nici în plan legal, ceea ce înseamnă că urmează a fi respinsă.

Cu referire la prevederile art. 118 CPC, care indică că, părţile sunt obligate să confirme cu probe circumstanţele pe care le invocă, a semnalat că dacă reclamanta a prezentat contractele de credit/împrumut, urma să probeze şi faptul că ele nu sunt nule. Adică, pe lângă dovada că a oferit debitorilor sumele indicate în contracte, a conchis că urma să prezinte şi dovada că asociaţii societăţilor „Euroimpex" şi „Green Valley Realty" au consimţit la încheierea contractelor de credit/împrumut.

Reprezentantul pârâtului SRL „Green Vallery Realty", lichidatorul insolvabilității Ambrosi Tudor, fiind citat legal despre data ora și locul examinării pricinii, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă prin cererea scrisă și depusă prin intermediul poștei electronice a instanței la data de 18.01.2021, ultimul a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa (f.d. 168-169 Vol.IV), motiv pentru care, cu referire la prevederile art. 206 alin. (1) din CPC, instanța de judecată a dispus examinarea pricinii în lipsa acestuia.

Audiind explicațiile participanților la proces prezenți, studiind actele şi materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) CPC a RM, 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 pricinii sunt 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.

Conform art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare

la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Potrivit art. 123 alin. (6) CPC, faptele invocate de una din parţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

În corespundere cu art. 130 alin. (1) – (3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii.

În conformitate cu art. 131 alin. (1) CPC, explicaţiile date de părţi asupra circumstanţelor care le sunt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe.

Iar art. 240 alin. (1), (3) CPC, stabileşte că, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În fapt, reieșind din materialele cauzei coroborat cu explicațiile părților și participanților la proces, în partea în care sunt neobiectate, instanța de judecată a constatat cu certitudine că, *prin Contractul de credit nr.1815 din 05.12.2007*, „Banca Comercială Română Chișinău” SA a acordat pârâtului SC „Green Valley Realty” SRL un credit în sumă de 200 000 Euro pe un termen de 60 luni cu scadența finală la data de 04.12.2012 (f.d. 12-15 Vol.I).

Prin același probatoriu, instanța a stabilit că creditul acordat SC „Green Valley Realty” SRL a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 1815/1 din 31.03.2009, modificat prin Acordul Adiţional nr.1 din 14.12.2011, iar suma creditului reactivat fiind de 201 159.07 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017 (f.d. 16-25 Vol.I).

Tot actele cauzei atestă că, *prin Contractul de credit nr.1927 din 25.03.2008*, pârâtul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. a beneficiat de la „Banca Comercială Română Chișinău” SA de un credit în mărime de 230 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 1927/1 din 31.03.2009, modificat prin Acordul Adiţional nr.1 din 14.12.2011, iar suma creditului reactivat fiind de 218 770.09 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017 (f.d. 26-38 Vol.I).

Prin Contractul de credit nr.2043 din 03.07.2008, „Banca Comercială Română Chișinău” SA a acordat pârâtului SC „Green Valley Realty” SRL un credit în sumă de 470 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 2043/1 din 31.03.2009, modificat prin Acord Adiţional nr.1 din 14.12.2011. Suma creditului reactivat fiind de 466 778.57 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017 (f.d. 39-55 Vol.I).

Prin Contractul de credit nr.2272 din 23.01.2009, „Banca Comercială Română Chișinău” SA a acordat pârâtului SC „Green Valley Realty” SRL un credit în mărime de

75 000.00 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 2272/1 din 31.03.2009, modificat prin Acord adiţional nr.1 din 14.12.2011. Suma creditului reactivat fiind de 76 789.73 Euro, cu scadenţa finală la 30.03.2017 (f.d. 56-70 Vol.I).

Prin Contractul de credit nr.1369 din 20.10.2006, „Banca Comercială Română Chișinău" SA a acordat societății „Euroimpex" S.R.L. o linie de credit în Euro, cu un plafon aprobat în sumă de 800 000 Euro. Creditul acordat a fost reactivat, la acordul părţilor, prin Contractul de credit nr. 1369/1 din 31.03.2009, suma creditului după reactivare fiind de 824 380.26 Euro (f.d. 71-88 Vol.I).

Aici este de menționat că la data de 14.12.2011, creditul în cauză a fost preluat de la „Euroimpex" S.R.L de către pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. prin încheierea Contractului de preluare a datoriei nr.1369 din 14.12.2011 (f.d. 89-90 Vol.I).

Potrivit pct. 2 din Contractul de preluare a datoriei, mărimea datoriei preluate de către pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. este de 1 094 248.05 Euro, inclusiv soldul creditului de 822 780, 23 Euro. În baza Acordului Adiţional nr.1 la Contractul de credit nr. 1369/1 din 31.03.2009, a fost stabilită scadenţa finală a creditului la data de 30.03.2017, graficul de rambursare a soldului creditului preluat, cât şi a dobânzilor neachitate pentru utilizarea creditului până la data semnării Acordului Adiţional menţionat (f.d. 91-94 Vol.I).

În egală măsură, instanţa de judecată a stabilit că executarea corespunzătoare a obligaţiilor debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. asumate prin Contractele de credit menționate (reactivate şi completate ulterior), și anume, rambursarea integrală şi la timp a creditelor, achitarea dobânzilor pentru utilizarea lor şi a altor plăţi aferente acestor Contracte, a fost asigurată prin constituirea următoarelor garanţii:

- Contract de gaj (ipotecă) încheiat între reclamantul „Banca Comercială Română Chișinău" SA și pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 05.12.2007, înregistrat cu nr. *****, modificat şi completat prin Acordul adiţional nr.1, autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 25.03.2008, înregistrat cu nr. 1287, Acordul adiţional nr.2, autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 03.07.2008, înregistrat cu nr. 2728, Acordul adiţional nr.3, autentificat de notarul Nicolăescu Cristina la data de 23.01.2009, înregistrat cu nr. 307, Acordul adiţional nr.4, autentificat de notarul Mirela Amihalachioaie-Ţurcan la data de 01.04.2009, înregistrat cu nr. 6185, Acordul adiţional nr.5, autentificat de notarul Semionova Rodica la data de 21.12.2011, înregistrat cu nr. 27800, prin care pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a grevat cu ipotecă în favoarea S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5339 ha şi construcţia - clădire de producere, nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 2716.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19 (f.d. 95-113 Vol.I);

- Contract de ipotecă încheiat între reclamantul „Banca Comercială Română Chișinău" S.A. și pârâta Naval Irina, autentificat de notarul Semionova Rodica la data de 21.12.2011, înregistrat cu nr. 27801, prin care pârâta Naval Irina a grevat cu ipotecă în favoarea reclamantului bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral

*****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A (f.d. 114-117 Vol.I);

- Contract de ipotecă încheiat între reclamantul „Banca Comercială Română Chișinău” S.A. și pârâta Poţelueva Natalia, autentificat de notarul Semionova Rodica la data de 21.12.2011, înregistrat cu nr. 27804, prin care pârâta Poţelueva Natalia a grevat cu ipotecă în favoarea reclamantului bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,05 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 132.6 m.p., situat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, nr. 24 (f.d. 118-121 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr.1369/2 din 20.10.2006, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău” S.A. și pârâtul Poţeluev Igor, prin care fidejusorul Poţeluev Igor s-a obligat să garanteze în favoarea „Băncii Comerciale Române Chișinău” S.A. creditul în sumă de 800 000,00 (opt sute mii) Euro, plus dobânzile aferente conform contractului de credit nr. 1369 din 20.10.2006 încheiat cu SRL „Euroimpex”. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu SRL „Euroimpex” în calitate de „Debitor”, garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 122 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr.1369/3 din 20.10.2006, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău” S.A. și pârâtul Naval Alexandru, prin care fidejusorul Naval Alexandru s-a obligat să garanteze în favoarea Băncii Comerciale Române Chișinău S.A. creditul în sumă de 800 000,00 (opt sute mii) Euro, plus dobânzile aferente conform contractului de credit nr. 1369 din 20.10.2006 încheiat cu SRL „Euroimpex”. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu SRL „Euroimpex” în calitate de „Debitor”, garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 123 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr.1815 din 05.12.2007, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău” S.A. și pârâtul Poţeluev Igor, prin care fidejusorul Poţeluev Igor s-a obligat să garanteze în favoarea „Băncii Comerciale Române Chișinău” S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., plus dobânzile aferente, conform contractului de credit nr. 1815 din 05.12.2007. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. în calitate de „Debitor”, garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 128 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr.1815/1 din 05.12.2007, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău” S.A. și pârâtul Naval Alexandru, prin care fidejusorul Naval Alexandru s-a obligat să garanteze în favoarea „Băncii Comerciale Române Chișinău” S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., plus dobânzile aferente, conform contractului de credit nr. 1815 din 05.12.2007. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. în calitate de „Debitor”, garanția constituindu-se asupra veniturilor

realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 129 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr.1927/1 din 25.03.2008, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău" S.A. și fondatorul/administratorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., pârâtul la caz, Poţeluev Igor, prin care fidejusorul Poțeluev Igor s-a obligat să garanteze în favoarea „Băncii Comerciale Române Chișinău" S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., plus dobânzile aferente, conform contractului de credit nr. 1927 din 25.03.2008. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în calitate de „Debitor", garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 130 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr. 1927/2 din 25.03.2008, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău" S.A. și pârâtul Naval Alexandru, prin care fidejusorul Naval Alexandru s-a obligat să garanteze în favoarea „Băncii Comerciale Române Chișinău" S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., plus dobânzile aferente, conform contractului de credit nr. 1927 din 25.03.2008. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în calitate de „Debitor", garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 131 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr. 2043/1 din 03.07.2008, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău" S.A. și pârâtul Poţeluev Igor, prin care fidejusorul Poțeluev Igor s-a obligat să garanteze în favoarea Băncii Comerciale Române Chișinău S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., plus dobânzile aferente, conform contractului de credit nr. 2043 din 03.07.2008. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în calitate de „Debitor", garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 132 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr. 2272/1 din 23.01.2009, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău" S.A. și pârâtul Poţeluev Igor, prin care fidejusorul Poțeluev Igor s-a obligat să garanteze în favoarea Băncii Comerciale Române Chișinău S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., plus dobânzile aferente, conform contractului de credit nr. 2272 din 23.01.2009. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în calitate de „Debitor", garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 133 Vol.I);

- Contract de fidejusiune nr. 2272/2 din 23.01.2009, încheiat între „Banca Comercială Română Chișinău" S.A. și pârâtul Naval Alexandru, prin care fidejusorul Naval Alexandru s-a obligat să garanteze în favoarea Băncii Comerciale Române Chișinău S.A. creditul angajat de către S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., plus dobânzile

aferente, conform contractului de credit nr. 2272 din 23.01.2009. Concomitent, fidejusorul s-a obligat să garanteze obligația în mod solidar cu S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în calitate de „Debitor", garanția constituindu-se asupra veniturilor realizate sub orice formă de fidejusor, cât și asupra bunurilor mobile și imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate (f.d. 134 Vol.I);

De menționat este că atât în Contractele de credit reactivate nr. 1815/1 din 31.03.2009, nr. 1927/1 din 31.03.2009, nr. 2043/1 din 31.03.2009, nr. 2272/1 din 31.03.2009, nr. 1369/1 din 31.03.2009, cât şi în Acordurile adiţionale la aceste contracte din 14.12.2011, a fost înserată clauza de fidejusiune, prin care pârâţii Poţeluev Igor şi Naval Alexandru au garantat executarea corespunzătoare a obligaţiilor rezultate din aceste Contracte de credit.

Astfel, potrivit pct.6.2 din Contracte de credit nominalizate supra, pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. s-a obligat să garanteze creditele acordate, dobânzile și penalitățile aferente cu fidejusiunea lui Poțeluev Igor și Naval Alexandru, care au semnat și în calitate de fidejusori aceste Contractele de credit, inclusiv cele reactivate.

În conformitate cu prevederile pct. 3.1 al contractelor de credit debitorul, s-a obligat să ramburseze creditele lunar conform graficului de rambursarea stabilit prin Anexa nr.1 la Contractele de credit reactivate, modificate ulterior prin Acordurile adiționale, cu toate acestea, debitorul nu a respectat graficul de rambursare, fapt manifestat prin devieri de la prevederile contractului de credit în ceea ce priveşte termenele de achitare a ratelor lunare, dobânzilor și altor plăți convenite.

Așadar, conform situaţiei din 28.03.2014, pârâtul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a acumulat o datorie la credite în sumă totală de 2 330 007,86 Euro, după cum urmează:

- la Contractul de credit nr. 1815/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 191 159.07 Euro, dobândă calculată - 9 438.34 Euro, dobândă majorată - 21.55 Euro, penalitate la dobândă - 24 207.26 Euro;
- la Contractul de credit nr. 2043/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 447 178.57 Euro, dobândă calculată – 22 079.38 Euro, dobândă majorată – 44.29 Euro, penalitate la dobândă - 62 914.61 Euro;
- la Contractul de credit nr. 2272/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 71 589.73 Euro, dobândă calculată – 3 534.87 Euro, dobândă majorată – 11.13 Euro, penalitate la dobândă – 9 017.27 Euro;
- la Contractul de credit nr. 1927/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 208 770.09 Euro, dobândă calculată – 10 308.07 Euro, dobândă majorată – 22.72 Euro, penalitate la dobândă – 27 411.84 Euro;
- la Contractul de credit nr. 1369/1 din 31.03.2009, soldul creditului fiind de 812 780.23 Euro, dobândă calculată – 294 354.85 Euro, dobândă majorată – 9 384.42 Euro, penalitate la dobândă – 114 116.85 Euro; comisioane neachitate – 11 662.72.

Tot actele cauzei atestă că în legătură cu acumularea datoriilor sus-numite, reclamantul a somat pârâţii S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., Naval Irina, Poţelueva Natalia, Naval Alexandru și Poţeluev Igor prin expedierea notificării nr. 231 din 12.02.2014 de executare a dreptului de ipotecă sau achitare integrală a creanţelor, prin

care a acordat un termen de 20 zile pentru transmiterea benevolă de către pârâţii-debitori ipotecari S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Naval Irina, Poţelueva Natalia în posesiunea reclamantului a bunurilor ipotecate sus-numite pentru a fi comercializate în conformitate cu art. 490-491 Cod civil şi art.30 alin. (2) lit.a) din Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă sau achitarea anticipată și integrală a sumei creditelor și plăţilor aferente Contractelor de credit de către pârâtul-debitor S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., sau pârâţii-fidejusori Naval Alexandru, Poţeluev Igor (f.d. 135-139 Vol.I).

Materialul probator reflectă incontestabil şi faptul că întrucât pârâţii nu au dat curs notificării sus-numite, lăsând-o fără răspuns, la data de 01.04.2014 reclamantul a expediat în adresa pârâţilor S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Naval Irina şi Poţelueva Natalia preavizele de executare a dreptului de ipotecă, prin care a solicitat, în mod repetat, transmiterea benevolă în posesia reclamantului a bunurilor ipotecate sus-numite în termen de 20 de zile de la înregistrarea preavizelor. Preavizele menţionate au fost înregistrate la organul cadastral la data de 11.04.2014, 14.04.2014 şi 16.04.2014 (f.d. 140-151 Vol.I).

Chiar și așa, în termenul acordat de reclamant debitorilor ipotecari, pentru transmiterea benevolă a bunurilor ipotecate, acestea nu au fost executate, iar datoriile nu au fost achitate integral până la data examinării cauzei, contrar obiecțiilor și argumentelor formulate de pârâți.

În condiţiile enunţate, deoarece pârâții prin comportamentul adoptat, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) din CPC, nu au demonstrat că s-ar fi conformat obligaţiilor asumate prin contractele menționate mai sus, în special obligaţiei de achitare a creditelor şi plăţilor aferente în tranşele şi termenii stabiliţi, instanţa de judecată reieşind şi reţinând probatoriul prezentat de către reclamant, consideră că debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., pârâţii fidejusori Igor Poţeluev şi Naval Alexandru şi debitori ipotecari Poţelueva Natalia şi Naval Irina au încălcat prevederile contractelor menţionate şi au admis neexecutarea corespunzătoare a acestora, astfel încât, debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. şi fidejusorii Igor Poţeluev și Naval Alexandru nu au rambursat în termen şi în volum deplin creditele acordate de „Banca Comercială Română Chișinău” S.A., iar debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. şi debitorii ipotecari Poţelueva Natalia si Naval Irina nu au transmis benevol imobilele ipotecate (imobilul din str. *****nr. 19, imobilul din str. ***** nr.5/1A şi imobil din str. ***** nr.24) în posesia Băncii pentru a fi comercializate întru stingerea datoriei acumulate faţă de Bancă.

Acest fapt se confirmă prin calculele datoriilor acumulate de către Debitor, prin notificările înaintate Debitorului de către Bancă cu privire la rambursarea datoriilor acumulate în baza creditelor acordate şi executarea dreptului de ipotecă, dar şi prin preavizele de exercitare a dreptului de ipotecă menționate supra, care nu au fost contestate sau combătute de părți.

Instanța reiterează că pârâţii nu contestă circumstanţele de mai sus, iar în acest sens potrivit art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

De asemenea, existența datoriei în sumă de 1 971 985,50 Euro, acumulată în rezultatul Contractelor de credit nr. 1369, nr.1815, nr.1927, nr.2043, nr.2272, Actelor adiționale și Contractelor de gaj a fost confirmată în cadrul dosarului de insolvabilitate nr.

2i-1119/2018, fiind astfel, confirmată și validată creanța S.A. „Banca Comercială Română” față de S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. în sumă de 1 971 985,50 Euro, fapt consemnat în tabelul definitiv al creanţelor creditorilor din 12.09.2018, (f.d. 60 Vol. IV).

De altfel, în speţă a fost constatat cu putere de lucru judecat neexecutarea obligaţiei de rambursare a datoriei de către debitor și respectiv, existența şi valabilitatea creanţei S.A. „Banca Comercială Română” fată de debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L.

În plus, existenţa creanţei S.A. „Banca Comercială Română” faţă de debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. se confirmă şi prin faptul că unul din debitorii ipotecari, și anume Natalia Poţelueva a înstrăinat cu acordul Băncii bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0.05 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 132.6 m.p., situat în mun. Chişinău, str. Nichit *****, nr. 24, îndreptând mijloacele băneşti obţinute în beneficiul Băncii, în vederea stingerii datoriei acumulate de debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. (f.d. 208-210 Vol.IV).

Instanța apreciază că prin aceste acţiuni, pârâţii confirmă faptul existenței datoriei a debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. față de SA „Banca Comercială Română”, care urmează a fi stinsă integral.

În aceste condiții, instanța conchide că SA „Banca Comercială Română” a dovedit în mod corespunzător că debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. şi fidejusorii Poţeluev Igor şi Naval Alexandru sunt obligaţi să ramburseze datoria acumulată fată de „Banca Comercială Română” S.A. în baza contractelor de credit, iar debitorul S.C. „Green Valley Realty” SRL şi debitorii ipotecari Poţelueva Natalia şi Naval Irina sunt obligaţi să transmită bunurile imobile ipotecate în posesia S.A. „Banca Comercială Română” pentru a fi comercializate în vederea stingerii datoriei acumulate faţă de Bancă.

La capitolul dat instanţa de judecată reţine că la momentul formulării acțiunii, și anume la data de 21 iulie 2014, reclamantul a prezentat calculele datoriilor pe cele cinci contracte, fiind inoportună aprecierea acestora în contextul argumentelor și obiecțiilor pârâților, reieșind din concretizarea ulterioară a cerințelor, prin care reclamantul în final a solicitat încasarea în mod solidar de la Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chișinău” S.A. a datoriei în sumă totală de 1 223 744,71 Euro (un milion două sute douăzeci și trei mii șapte sute patruzeci și patru euro, șaptezeci și unu eurocenți), inclusiv din contul bunurilor ipotecate prin deposedarea Irinei Naval şi transmiterea acestora în posesia S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” pentru comercializarea lor, și anume, bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil.

Se atestă că, prezentei speţe îi sunt aplicabile normele de drept material din Codul civil, în redacţia în vigoare, anterior datei de 01 martie 2019, contractele vizate fiind încheiate în ani 2006, 2007, 2008, 2009 şi reactivate în anul 2009, prin prisma art. 7 Cod

civil republicat, cu excepția aspectului ce ține de eventuala modalitate de stingere a obligațiilor în curs de realizare, care în condițiile alin. (5), dacă nu sau stins până la 01.03.2019, modalitatea de stingere este operată conform noilor prevederi în măsura în care acestea contravin prevederilor vechi.

Conform art. 8 Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.

În corespundere cu art. 9 alin. (1) Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

În conformitate cu art. 512 alin. (1) Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

În conformitate cu art. 513 alin. (1) din Codul civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform art. 572 alin. (1) şi (2) din Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În acord cu prevederile art. 530 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încât fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sunt legaţi solidar.

Potrivit alin. (1) din art. 668 Cod Civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.

În sensul contractelor de credit bancar urmează a fi reținute și prevederile art. 1236 alin. (1), (3) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), potrivit cărora prin contractul de credit bancar, o bancă (creditor) se obligă să pună la dispoziţia unei persoane (debitor) o sumă de bani (credit), iar debitorul se obligă să restituie suma primită şi să plătească dobânda şi alte sume aferente prevăzute de contract. Faţă de contractul de credit bancar se aplică prevederile referitoare la contractul de împrumut în măsura în care regulile prezentului capitol nu prevăd altfel sau din esenţa contractului de credit bancar nu reiese contrariul.

Conform art. 1243 alin.(1) Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), în cazul neexecutării de către debitor la scadenţă a obligaţiei de restituire a creditului, precum şi a obligaţiilor de plată a dobânzii şi a altor sume aferente, creditorul poate

pretinde plata unor penalităţi de întârziere în modul şi în mărimea prevăzute de lege sau de contract.

În cauză sunt incidente și prevederile art. 1146 alin. (1) Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), care statuează că, prin contract de fidejusiune, o parte (fidejusor) se obligă faţă de cealaltă parte (credito) să execute integral sau parţial, gratuit sau oneros obligaţia debitorului.

Conform art. 1153 alin.(2) lit.a) Cod civil al RM (în redacția până la 01 martie 2019), până la suma maximă menţionată în contractul de fidejusiune, fidejusorul răspunde, în absenţa unei clauze contrare, pentru totalul, din momentul respectiv, al datoriei principale, în special atunci când datoria principală a fost modificată datorită vinovăţiei ori întârzierii debitorului principal, însă în situaţia unei penalităţi contractuale sau a unei despăgubiri globale prevăzute pentru cazul încetării contractului, doar atunci când s-a convenit expres în acest sens.

Iar art.1156 alin (1) Cod Civil al RM, (în redacția până la 01 martie 2019), expres indică că, în cazul neexecutării obligaţiei principale, fidejusorul şi debitorul sunt obligaţi solidar în faţa creditorului.

De fapt, în speţă nu este necesară determinarea cuantumului datoriei debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău", deoarece, cum a fost menționat mai sus, acest fapt a fost deja constatat în mod irevocabil prin hotărârea instanţei de insolvabilitate şi tabelul definitiv al creanţelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. din 12.09.2018 (f.d. 60 Vol. IV).

La acest segment se va reține că prin hotărârea instanţei de insolvabilitate din 07.12.2017, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28.02.2018 (f.d. 48-59 vol.IV) debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a fost declarat insolvabil. Ulterior, la data de 26.09.2018, instanţa de insolvabilitate a validat creanţa S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" față de debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în cuantum de 1 971 985,50 Euro. Acest fapt se confirmă prin tabelul definitiv al creanţelor creditorilor împotriva patrimoniului Debitorului (f.d. 60 Vol. IV).

Este de principiu că nici debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. şi nici reprezentantul debitorului în procesul de insolvabilitate, în persoana fidejusorului Igor Poţeluev, nu au contestat validarea creanţei Băncii, or, probe ce ar confirma contrariu instanței nu au fost prezentate.

În acest context necesită a fi menționate prevederile art. 143 alin. (8) din Legea insolvabilităţii nr. 149/2012, potrivit cărora consemnarea judecătorului în tabelul definitiv consolidat al creanţelor are efectul unei hotărâri judecătoreşti definitive și irevocabile pentru toate creanţele validate, conform valorii şi rangului lor, precum şi pentru debitor, administrator/lichidator şi pentru toţi creditorii chirografari şi creditorii garantaţi.

Iar după cum instituie art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Coroborând cele două texte legale invocate, se constată că existența, valabilitatea, precum și cuantumul datoriei debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chișinău” au fost constatate prin consemnarea judecătorului în tabelul definitiv al creanţelor debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., fapt care are efectul unei hotărâri judecătoreşti definitive și irevocabile. Iar constatările instanţei de insolvabilitate, precum și validarea creanţei Băncii în cadrul procedurii de insolvabilitate, au un caracter obligatoriu pentru instanţa de judecată, astfel că, aceasta nu poate emite o soluţie contrară acestor circumstanţe care au fost constatate cu putere de lucru judecat.

Prin urmare, în prezenta cauză a decăzut necesitatea efectuării expertizei contabile solicitată de pârâți în scopul calculării cuantumului datoriei debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. fâță de S.A. „Banca Comercială Română Chișinău”, or, acest cuantum deja a fost stabilit și constatat cu putere de lucru judecat în dosarul de insolvabilitate a debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L.

Sunt apreciate critic de instanţă de judecată susţinerile reprezentanților pârâților Poțeluev Igor, Poțelueva Natalia, Naval Alexandru și Naval Irina cu privire la faptul că la caz fidejusiunile ar fi încetat în temeiul art. 1167 alin. (2) din Codul civil (în redacţia aplicabilă la data încheierii contractelor de fidejusiune), întrucât contractele de credit ar fi fost modificate, fără a fi modificate şi contractele de fidejusiune.

În susținerea opiniei enunțate instanța de judecată reține că în temeiul contractelor de fidejusiune, fidejusorii Poţeluev Igor şi Naval Alexandru s-au obligat să asigure rambursarea tuturor sumelor datorate de către debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” în baza contractelor de credit.

După cum prevede art. 1167 alin. (2) din Codul civil, fidejusiunea încetează în cazul modificării, fără acordul fidejusorului, a obligaţiei garantate când această modificare atrase mărirea răspunderii sau alte consecinţe nefavorabile pentru fidejusor.

În speţă însă, se constată că contractele de credit au fost modificate prin Acordurile adiţionale semnate la 14.12.2011, după cum urmează:

Potrivit pct. 1 al Acordului adiţional la Contractul de credit nr. 1815/1: Părţile au stabilit că soldul creditului în sumă de 194,759.07 Euro va fi achitat de împrumutat conform următorului grafic de rambursare:... ;

Potrivit pct. 2 din același Acord s-a stabilit că, în punctul nr. 4.1. din Contractul de credit rata anuală a dobânzii „10.5%” se înlocuieşte cu rata dobânzii de „8.5%”, care se aplică la soldul creditului începând cu data semnării prezentului acord;

Iar prin conținutul pct. 3 al Acordului instanța de judecată a stabilit că pct. 6.2 din Contractul de credit s-a modificat, având următorul conținut: „6.2. Împrumutatul se obligă să garanteze creditul acordat, dobânzile şi penalităţile aferente cu următoarele garanţii: Gajul mijloacelor băneşti...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. *****, 5/IA ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, 24 ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Pietrăriei, 19 ...; cesiunea drepturilor ce reies din poliţele de asigurare a bunurilor imobile admise în garanţie; cesiune a încasărilor din contractele de locaţiune a bunului imobil din str. *****19; fidejusiune Poţeluev Igor, Naval Alexandru” (f.d. 23-25 Vol.I).

Potrivit pct. 2 al Acordului Adiţional la Contractul de credit nr. 1369/1: Părţile au stabilit că soldul creditului în sumă de 822,780.23 Euro va fi achitat de împrumutat conform următorului grafic de rambursare:...

Potrivit pct. 3 din același Acord s-a stabilit că, dobânzile neachitate pentru utilizarea Creditului până la data semnării prezentului Acord adiţional conform Contractului de credit se vor achita de către Debitor conform următorului grafic:...;

Prin conținutul pct. 4 părțile au stabilit că în punctul nr. 4.1. din Contractul de credit rata anuală a dobânzii „12%” se înlocuieşte cu rata dobânzii de „8,5%”. care se aplică la soldul creditului începând cu data semnării prezentului acord;

Iar prin conținutul pct. 7 al Acordului instanța de judecată a stabilit că pct. 6.2 din Contractul de credit s-a modificat, având următorul conținut: „6.2. Împrumutatul se obligă să garanteze creditul acordat, dobânzile şi penalităţile aferente cu următoarele garanţii: Gajul mijloacelor băneşti...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. *****, 5/1A ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, 24 ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Pietrăriei, 19 ...; cesiunea drepturilor ce reies din poliţele de asigurare a bunurilor imobile admise în garanţie; cesiune a încasărilor din contractele de locaţiune a bunului imobil din str. *****19; fidejusiune Poţeluev Igor, Naval Alexandru” (f.d. 91-94 Vol.I).

Potrivit pct. 1 al Acordului adiţional la Contractul de credit nr. 1927/1: Părţile au stabilit că soldul creditului în sumă de 212,370.09 Euro va fi achitat de împrumutat conform următorului grafic de rambursare:...;

Prin conținutul pct. 2 din același Acord părțile au stabilit că în punctul nr. 4.1. din Contractul de credit rata anuală a dobânzii „10.5%” se înlocuieşte cu rata dobânzii de „8,5%”, care se aplică la soldul creditului începând cu data semnării prezentului acord;

Iar prin conținutul pct. 3 al Acordului instanța de judecată a stabilit că pct. 6.2 din Contractul de credit s-a modificat, având următorul conținut: „6.2. Împrumutatul se obligă să garanteze creditul acordat, dobânzile şi penalităţile aferente cu următoarele garanţii: gajul mijloacelor băneşti ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. *****, 5/1A ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, 24 ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Pietrăriei, 19 ...; cesiunea drepturilor ce reies din poliţele de asigurare a bunurilor imobile admise în garanţie; cesiune a încasărilor din contractele de locaţiune a bunului imobil din str. *****19; fidejusiune Poţeluev Igor, Naval Alexandru” (f.d.36-38 Vol.I).

Potrivit pct. 1 al Acordului adiţional la Contractul de credit nr. 2043/1: Părţile au stabilit că soldul creditului în sumă de 453,978.57 Euro va fi achitat de împrumutat conform următorului grafic de rambursare:...;

Prin conținutul pct. 2 din același Acord părțile au stabilit că în punctul nr. 4.1. din Contractul de credit rata anuală a dobânzii „11,5%” se înlocuieşte cu rata dobânzii de „8,5%”, care se aplică la soldul creditului începând cu data semnării prezentului acord;

Iar prin conținutul pct. 3 al aceluiași Acord instanța de judecată a stabilit că semnatarii au decis modificarea pct. 6.2 din Contractul de credit, acesta având următorul conținut: „6.2. Împrumutatul se obligă să garanteze creditul acordat, dobânzile şi penalităţile aferente cu următoarele garanţii: gajul mijloacelor băneşti...; ipoteca asupra

imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. *****, 5/1A ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, 24 ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Pietrăriei, 19 ...; cesiunea drepturilor ce reies din poliţele de asigurare a bunurilor imobile admise în garanţie; cesiune a încasărilor din contractele de locaţiune a bunului imobil din str. *****19; fidejusiune Poţeluev Igor, Naval Alexandru".

Potrivit pct. 1 al Acordului adiţional la Contractul de credit nr. 2272/1: Părţile au stabilit că soldul creditului în sumă de 73,589.73 Euro va fi achitat de împrumutat conform următorului grafic de rambursare:...";

Prin conținutul pct. 2 din același Acord părțile au stabilit că în punctul nr. 4.1. din Contractul de credit rata anuală a dobânzii „12,5%" se înlocuieşte cu rata dobânzii de „8,5%", care se aplică la soldul creditului începând cu data semnării prezentului acord;

Iar prin conținutul pct. 3 al aceluiași Acord instanța de judecată a stabilit că semnatarii au decis modificarea pct. 6.2 din Contractul de credit, acesta având următorul conținut: „6.2. Împrumutatul se obligă să garanteze creditul acordat, dobânzile şi penalităţile aferente cu următoarele garanţii: gajul mijloacelor băneşti ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. *****, 5/1A ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, 24 ...; ipoteca asupra imobilului amplasat în mun. Chişinău, str. Pietrăriei, 19 ...; cesiunea drepturilor ce reies din poliţele de asigurare a bunurilor imobile admise în garanţie; cesiune a încasărilor din contractele de locaţiune a bunului imobil din str. *****19; fidejusiune Poţeluev Igor, Naval Alexandru".

Dat fiind aceste constatări, rezultă că prin Acordurile adiţionale la contractele de credit a fost stopată calcularea dobânzilor majorate și a penalităţilor (apărute urmare a nerambursării datoriilor de către Debitor) şi a fost stabilit un nou sold al creditului şi un grafic de achitare a acestuia, inclusiv a fost micşorată rata dobânzii aplicată la soldul creditului şi au fost stabilite garanţii suplimentare care să garanteze rambursarea creditelor.

Este evident că atare modificări nicidecum nu măresc răspunderea debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L și nici nu atrag alte consecințe nefavorabile pentru fidejusorii Igor Poțeluev și Alexandru Naval, ci dimpotrivă îmbunătățesc situaţia debitorului și, respectiv, a fidejusorilor.

Prin urmare, instanța conchide că la caz nu este incidentă ipoteza art. 1167 alin.(2) din Codul civil, respectiv nici temeiul de încetare a fidejusiunii invocat de pârâți prin prisma normei citate nu este pertinent cazului din speță, de aceea fidejusorii Igor Poțeluev și Alexandru Naval în continuare sunt obligaţi, în mod solidar cu debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L, să ramburseze datoria acumulată în baza contractelor de credit nominalizate supra.

De altfel, este lipsită de temei și critica pârâților, în sensul căreia, imobilul din str. Pietrăriei, nr. 19 ar fi trecut abuziv în administrarea specială a S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" şi că aceasta putea să-şi stingă creanţa din contul plăţilor de chirie obţinute din transmiterea în locaţiune a imobilului din str. Pietrăriei, nr.19.

Aceasta deoarece, cum a fost deja menționat debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău nr. 2i-823/17 din 07 decembrie 2017, a fost declarat insolvabil. Potrivit acestei hotărâri s-a desemnat în calitate de administrator al

insolvabilităţii S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Tudor Ambrosi, deţinătorul autorizaţiei nr. 16 din 14.01.2015.

În acest sens este de notat că în sensul Legii insolvabilităţii nr. 149/29.06.2012, noțiunea „masă debitoare” semnifică bunuri, inclusiv mijloace băneşti în numerar şi fără numerar, în monedă naţională şi în valută străină, aflate în proprietatea debitorului la data intentării procesului de insolvabilitate, dobândite sau recuperate pe parcursul acestuia, cu excepţia bunurilor care, potrivit legii, nu sunt pasibile de executare silită.

Potrivit art. 74 alin.(1) din Legea insolvabilității nr. 149/29.06.2012, prin hotărâre de intentare a procedurii de insolvabilitate, dreptul debitorului de a administra şi de a dispune de bunurile incluse în masa debitoare este transmis administratorului insolvabilităţii/lichidatorului.

Conform art. 107 alin.(1) din aceiași Lege, după intentarea procedurii de insolvabilitate sau a procedurii simplificate a falimentului, administratorul şi/sau lichidatorul vor lua neîntârziat în primire şi administrare toate bunurile care aparţin masei debitoare.

Din analiza textelor legale aplicabile rezultă că odată cu intentarea procedurii de insolvabilitate faţă de debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., imobilul din str. Pietrăriei, nr. 19, în calitate de bun care aparţine debitorului și, respectiv, face parte din masa debitoare, a fost preluat în primire și administrare de către administratorul insolvabilităţii, Tudor Ambrosi.

În așa mod, rezultă că imobilul din str. Pietrăriei, nr. 19, nicidecum nu a trecut în administrarea specială a S.A. „Banca Comercială Română Chişinău”, aşa cum pretind pârâţii, ci a fost preluat în primire şi administrare de către administratorul insolvabilității, Tudor Ambrosi, în conformitate cu procedura stabilită de Legea insolvabilităţii nr. 149/2012.

Nu poate fi reţinută nici afirmaţia pârâților precum că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” putea să-şi stingă creanţa prin transmiterea în locaţiune a imobilului din str. *****nr.19.

Or, potrivit art. 117 alin.(1), (3) și (4) din Legea insolvabilității nr. 149/29.06.2012, (1) După intentarea procedurii falimentului, cu acordul expres al comitetului creditorilor sau, după caz, al adunării creditorilor, lichidatorul valorifică și/sau lichidează neîntârziat, în condiţii cât mai avantajoase şi în momentul cel mai potrivit, masa debitoare. Termenul de valorificare şi/sau de lichidare a masei debitoare nu va depăşi 2 ani de la intentarea procedurii falimentului. (3) Dacă, după expirarea termenului indicat la alin. (1), se constată masă debitoare nevalorificată, aceasta va fi vândută neîntârziat de către lichidator la licitaţie, cu reducere în condiţiile art. 120. (4) Preţul iniţial de vânzare a bunurilor din masa debitoare, care nu poate fi mai mic decât valoarea de piaţă, precum şi modul de vânzare se stabilesc la adunarea creditorilor sau la comitetul creditorilor, la propunerea lichidatorului, în baza raportului de evaluare prevăzut la art. 108 alin.(5).

În conformitate cu art. 118 alin.(1) din aceeași Lege, în cel mult 10 zile de la data aprobării de către comitetul creditorilor sau de către adunarea creditorilor a preţului iniţial de vânzare, lichidatorul formează loturi de bunuri pentru vânzare şi stabileşte data şi locul

licitaţiei cu strigare, publicând un anunţ care va cuprinde informaţia prevăzută la art.129 alin.(9), cu excepţiile stabilite în prezentul articol.

Iar în acord cu art. 131 alin.(1) din aceeaşi Lege, administratorul insolvabilităţii/lichidatorul trebuie să înceapă şi să încheie procedura de valorificare a garanţiei într-un interval de timp rezonabil, în funcţie de tipul de bunuri şi de regulile obişnuite practicate pe piaţă care asigură vânzarea la cel mai bun preţ, dar nedepăşind limitele prevăzute de prezenta lege.

În virtutea textelor de lege menţionate reiesă că valorificarea masei debitoare are loc prin vânzarea acesteia conform procedurii stabilite de Legea insolvabilităţii. Corespunzător, o atare valorificare este aplicabilă şi pentru bunurile grevate cu garanţii, adică inclusiv pentru imobilul din str. Pietrăriei, nr. 19, care era grevat cu ipotecă în favoarea S.A. „Banca Comercială Română Chişinău”.

Aşadar, instanța sesizează că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” nu putea să-şi stingă creanţa sa faţă de debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. doar prin transmiterea în locațiune a imobilului din str. Pietrăriei, nr. 19, or acesta, în calitate de bun, care face parte din masa debitoarea, urma a fi vândut în condiţiile şi termenii stabiliţi de Legea insolvabilităţii nr. 149/29.06.2012.

În acest context, nu pute fi acceptat nici argumentul pârâţilor precum că imobilul din str. Pietrăriei, nr. 19, a fost valorificat fără informarea pârâţilor. Or, după cum a fost indicat mai sus, Legea insolvabilităţii nr. 149/29.06.2012 prevede expres şi detaliat procedura de valorificare a unui bun, care face parte din masa debitoare.

Potrivit acestei proceduri, stabilite de art. 72 alin. (1) şi art. 211 alin. (4) din Legea insolvabilităţii nr. 149/29.06.2012, anume administratorul insolvabilităţii pregăteşte si transmite către instanţa de insolvabilitate rapoarte trimestriale cu privire la etapa de valorificare a bunurilor din masa debitoare.

Pe de altă parte, Igor Poţeluev, fidejusor şi pârât în prezenta cauză, a fost desemnat în calitate de reprezentant al debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. în cadrul procesului de insolvabilitate, respectiv, ultimul avea posibilitatea reală de a lua cunoştinţă cu materialele procedurii de insolvabilitate, inclusiv să se informeze în privinţa valorificării bunurilor din masa debitoare.

Pentru considerentele mai sus expuse instanța de judecată apreciază că aceste argumente ale pârâţilor sunt absolut irelevante, cu atât mai mult că cadrul legal nu stabileşte că atare circumstanţe pot servi drept temei de respingere a acţiunii de încasare a datoriei și exercitarea dreptului de ipotecă.

În plus, poziţia pârâţilor este una contradictorie or, deşi în speţă au fost deja comercializate atât imobilul din str. Pietrăriei, nr. 19, cât şi imobilul din str. *****, nr. 24, pârâţii în privinţa imobilului din str. *****, nr. 24, sunt de acord cu încetarea procesului în partea cerinţei de deposedare a acestuia, iar în privinţa imobilului din str. *****nr. 19, nu sunt de acord cu încetarea procesului în partea cerinţei de deposedare a acestuia.

Nu pot fi reţinute nici argumentele pârâţilor precum că debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., până la intentarea procedurii de insolvabilitate, achita datoriile faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” în baza contractelor de credit, că au

existat acţiuni şi sechestre abuzive din partea Băncii în raport cu debitorul, și că Banca a renunţat la pretenţiile sale faţă de Debitor.

Deoarece, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, care stabilește că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, pârâţii nu au dovedit nici una din circumstanţele indicate mai sus.

Pe când, reclamantul S.A. „Banca Comercială Română Chişinău", a demonstrat în mod cert că debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a încetat să efectueze careva plăți conform contractelor de credit încă din anul 2009. Or, anume din acest considerent Banca a şi depus prezenta acţiune de încasare a datoriei încă la data de 21.07.2014.

În orice caz și instanța de insolvabilitate în hotărârea sa nr. 2i-823/17 din 07.12.2017, cu referire la susținerile debitorului că poate achita datoria dar nu face acest lucru din motiv că nu este de acord cu sumele dobânzii şi penalităţii, a reținut că probe precum că ar avea pe cont aceste sume nu au fost prezentate.

La fel, prin conținutul deciziei Curţii Supreme de Justiţie nr. 2ri-54/18 din 28.02.2018, se constată că instanța a apreciat ca fiind irelevant argumentul pârâților precum că, activitatea întreprinderii permite achitarea cheltuielilor curente, deoarece debitorul nu a prezentat careva probe ce ar demonstra achitarea plăţilor la contractele de credit sau existenţa mijloacelor financiare pe conturile întreprinderii ce ar permite achitarea acestor creanţe.

Aşadar, însăşi prin deciziile instanţei de insolvabilitate a fost constatat cu putere de lucru judecat că debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. nu a prezentat careva probe care să confirme faptul că acesta dispunea de mijloace băneşti suficiente ca să stingă datoria faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău", și că efectua careva plăți față de Bancă în contul stingerii datoriilor pe credite.

Astfel, este evident că debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a încetat să efectueze plăţi cu mult timp înainte de intentarea procedurii de insolvabilitate.

În acest context, este de observat că pârâţii se contrazic în poziţiile sale, or, pe de o parte, aceştia invocă că debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. a efectuat achitări până la intentarea procedurii de insolvabilitate față de ultimul, iar pe de altă parte, în cadrul procesului de insolvabilitate al debitorului, aceştia susținând că debitorul poate achita datoria dar nu face acest lucru din motiv că nu este de acord cu sumele dobânzii și penalităţii.

Totodată, nu au fost prezentate probe nici în susținerea afirmațiilor pârâților precum că au existat careva acţiuni sau sechestre abuzive din partea S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" în raport cu debitorul S.C. „Green Valley Realty" S.R.L..

Din contra, în cadrul judecării prezentei cauze S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" a solicitat aplicarea sechestrului asupra bunurilor debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. în limita valorii acţiunii, fapt care însă nu împiedica utilizarea în continuare a acestor bunuri şi nici încasarea oricăror plăţi. Chestiunea aplicării sechestrului asupra bunurilor debitorului a fost soluţionată în mod irevocabil la data de 13.10.2014, prin decizia Curţii de Apel Chişinău nr. 2r-2335/14, în baza căreia cererea Băncii a fost respinsă în partea aplicării sechestrului pe contul curent al debitorului S.C.

„Green Valley Realty” S.R.L., pe bunurile şi mijloacele băneşti ale debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., inclusiv cele datorate debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. de către persoanele care închiriază bunul ipotecat.

În altă ordine de idei nici intentarea de către S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” a unei acţiuni judiciare de încasare a datoriei nu este temei pentru debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. de a nu achita ratele lunare în scopul rambursării creditelor acordate.

Intentarea de către S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” a unei acţiuni judiciare nu determină sau influenţează în anumit fel pierderile suferite de debitor, or aceasta reprezintă o exercitare de către Bancă a dreptului său de acces la justiţie.

Mai mult că cererile de asigurare a acţiunii intentate de către S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” nu au fost aplicate, fiind respinse în mod irevocabil de către instanţă de recurs încă în 2014, astfel că aceste acţiuni nu puteau influenţa pierderile suferite de către debitor.

Nu poate fi reţinută nici afirmaţia pârâţilor, precum că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” a renunţat la pretenţiile sale faţă de S.C. „Green Valley Realty” S.R.L..

Or, prin cererea sa din 25.01.2021, S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” a solicitat încetarea procesului în partea pretenţiilor de încasare a datoriei în temeiul art. 265 lit. b) din Codul de procedură civilă.

În acest sens, potrivit art. 265 lit. b) din Codul de Procedură Civilă, instanţa judecătorească dispune încetarea procesului în cazul în care într-un litigiu între aceleaşi părţi, cu privire la acelaşi obiect şi pe aceleaşi temeiuri s-a emis o hotărâre judecătorească rămasă irevocabilă sau o încheiere de încetare a procesului în legătură cu renunţarea reclamantului la acţiune sau cu confirmarea tranzacţiei dintre părţi.

În speţă, cum a mai fost arătat, prin hotărârea instanţei de insolvabilitate din 07.12.2017, debitorul S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. a fost declarat insolvabil. La data de 26.09.2018, instanţa de insolvabilitate a validat creanţa S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” față de debitor în cuantum de 1 971 985,50 Euro, aceasta fiind inclusă în tabelul definitiv al creanţelor.

După cum prevede art. 143 alin. (8) din Legea insolvabilităţii nr. 149/2012, consemnarea judecătorului în tabelul definitiv consolidat al creanţelor are efectul unei hotărâri judecătoreşti definitive și irevocabile pentru toate creanţele validate, conform valorii şi rangului lor, precum şi pentru debitor, administrator/lichidator şi pentru toţi creditorii chirografari şi creditorii garantaţi.

Astfel încât, existența, valabilitatea, precum și cuantumul datoriei debitorului S.C. „Green Valley Realty” S.R.L. față de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” au fost constatate prin consemnarea judecătorului Nicolae Şova în tabelul definitiv al creanţelor Debitorului, fapt care are efectul unei hotărâri judecătoreşti definitive și irevocabile.

Din acest considerent, la caz și s-a reținut incidența temeiului de încetare a procesului prevăzut la art. 265 lit. b) din Codul de procedură civilă.

De altfel, încetarea procesului în temeiul renunţării la pretenţii este prevăzut de un alt articol din Codul de procedură civilă, şi anume art. 265 lit. c) și nu lit. b) care a fost indicată de Bancă în cererea sa de încetare a procesului.

Față de cele precizate în capitolul anterior este absolut evident că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" nu a renunţat la pretenţiile sale faţă de S.C. „Green Valley Realty" S.R.L., ci dimpotrivă le-a valorificat în cadrul procedurii de insolvabilitate a ultimului. În consecinţă, Banca este în drept să solicite încasarea datoriei şi de la fidejusori în cuantumul în care a fost validat în cadrul insolvabilităţii S.C. „Green Valley Realty" S.R.L..

De asemenea este lipsită de substanță și invocarea de către pârâți a faptului că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" ar fi unicul creditor al debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. şi că potrivit raportului administratorului provizoriu nu ar exista datorie și faţă de stat.

De fapt, aceste circumstanţe nu au nici o importanță pentru soluţionarea prezentei cauze, or acestea nicidecum nu reprezintă un temei de stingere a creanţei Băncii şi/sau de eliberare a debitorului S.C. „Green Valley Realty" S.R.L. şi fidejusorilor de obligaţiile lor de achitare a datoriilor acumulate faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău".

În partea pretenţiei privind deposedare a imobilului din str. Pietrăriei, nr.19, S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" a renunţat la această pretenţie şi a solicitat încetarea procesului în temeiul art. 265 lit. c) din Codul de procedură civilă.

Or, prin conținutul cererii de chemare în judecată se atestă că una din pretenţiile ale reclamanului constituie deposedarea debitorului S.C „Green Valley Realty" S.R.L. şi transmiterea în posesia Băncii pentru comercializare bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,5339 ha şi construcţia - clădire de producere, nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 2716.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil.

Prin conținutul cererii S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" din 25.01.2021 și a actelor anexate la aceasta, instanța a stabilit că la data de 24.12.2020, în cadrul procesului de insolvabilitate, debitorul S.C „Green Valley Realty" S.R.L. a comercializat bunul imobil situat în mun. Chişinău, str. *****(*****), nr.19, către „Santina-J" S.R.L. în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-291 contra sumei de 10 000 000 MDL, iar suma de bani obţinută în urma comercializării a fost achitată către Bancă în scopul stingerii datoriei debitorului faţă de Bancă.

Prin urmare, în speță a decăzut necesitatea solicitării de deposedare a debitorului S.C „Green Valley Realty" S.R.L. de bunul imobil nominalizat în scopul comercializării acestuia, or, acest bun imobil deja a fost comercializat în procedura de insolvabilitate a debitorului şi S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" a recepţionat mijloacele băneşti achitate de către debitor, după ce acesta la rândul său le-a recepţionat de la cumpărător, fapt care și a generat încetarea procesului în partea dată.

Referitor la pretenţiile de deposedare a imobilului din str. *****, nr. 24, S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” a renunţat la această pretenţie şi a solicitat încetarea procesului în temeiul art. 265 lit. c) din Codul de procedură civilă.

Aceasta deoarece, conform cererii de chemare în judecată formulată de către S.A. „Banca Comercială Română Chişinău”, una din pretenţiile constituie deposedarea Nataliei Poţelueva şi transmiterea în posesia Băncii pentru comercializare a bunului imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,05 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 132.6 m.p., situat în mun. Chişinău, str. Nichita *****, nr. 24, precum şi toate ameliorările şi îmbunătăţirile, reconstrucţiile, asupra oricărui bun imobil care se uneşte prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum şi bunurile noi, ce rezultă din transformarea bunului ipotecat, cu evacuarea tuturor persoanelor fizice şi juridice din acest imobil.

Prin conținutul cererii S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” din 25.01.2021 și a actelor anexate la aceasta, instanța a stabilit că, la data de 15.05.2020 bunul imobil sus menționat a fost comercializat de către debitorul gajist Poţelueva Natalia către Ciauş Aglaia Fiodor în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-22. Această comercializare a avut loc cu acordul S.A. „Banca Comercială Română Chişinău”, iar toate mijloacele băneşti obţinute în urma comercializării au fost achitate către Bancă în scopul stingerii datoriei debitorului S.C „Green Valley Realty” S.R.L. faţă de Bancă.

Prin urmare, în speţă a decăzut necesitatea solicitării de deposedare a pârâtei Poţelueva Natalia de bunul imobil sus-numit în scopul comercializării acestuia, or acest bun imobil deja a fost comercializat cu acordul Băncii şi ultima a recepţionat mijloacele băneşti achitate de către cumpărător, fapt care ulterior a determinat instanța să înceteze procesul în partea dată.

Referitor la pretenţia reclamantului de încasare a datoriei de la fidejusorii Igor Poţeluev şi Alexandru Naval, instanța reține că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” în cadrul judecării cauzei a concretizat cuantumul acestor pretenţii.

Deci, potrivit cererii de chemare în judecată se constată că Banc inițial a solicitat încasarea în mod solidar de la S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chişinău” S.A. a datoriei în sumă totală de 2 330 007, 86 Euro (două milioane trei sute treizeci mii şapte, 86) Euro şi a dobânzii de întârziere determinată conform art. 619 Cod civil, pe care urmează să o achite pârâţii, chiar şi în lipsa vinovăţiei, dacă nu execută hotărârea în termen de 90 de zile de la data când aceasta a devenit definitivă.

Prin conținutul cererii cu privire la majorarea cuantumului pretenţiilor din 21.04.2015, se constată că S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” și-a majorat pretențiile menționate în capitolul anterior, solicitând încasarea în mod solidar de la S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Poţeluev Igor şi Naval Alexandru în beneficiul „Băncii Comerciale Române Chişinău” S.A. a datoriei în sumă totală de 3 152 960,31 Euro (trei milioane o sută cincizeci şi două mii nouă sute şaizeci, 31) şi a dobânzii de întârziere determinată conform art. 619 Cod civil, pe care urmează să o achite pârâţii, chiar şi în lipsa vinovăţiei, dacă nu execută hotărârea în termen de 90 de zile de la data când aceasta a devenit definitivă.

Aici este important de avut în vedere aspecte invocate anterior, și anume că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 07.12.2017, debitorul S.C „Green Valley Realty" S.R.L. a fost declarat insolvabil. La data de 26.09.2018, instanţa de insolvabilitate a validat creanţa Băncii față de debitor în cuantum de 1.971.985,50 Euro, aceasta fiind inclusă în tabelul definitiv al creanţelor.

Totodată, până în prezent în cadrul procedurii de insolvabilitate a debitorului S.C „Green Valley Realty" S.R.L., au fost efectuate achitări către S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" în cuantum de 102 707 Euro.

În plus, între timp au fost vândute imobilul din str. *****, nr.24 şi imobilul din str. Pietrăriei, nr.19, fiind încasate sumele de 170 000 Euro (una sută şapte zeci mii) şi, respectiv 10 000 000 MDL (echivalentul a 475 533,79 Euro, conform cursului oficial de schimb valutar de la data achitării preţului - 25.12.2020). Aceste mijloace băneşti au fost achitate S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" în scopul stingerii datoriei debitorului S.C „Green Valley Realty" S.R.L. faţă de Bancă, fapt confirmat în ședință de judecată de către reprezentantul reclamantului și nefiind negat de partea pârâtă.

Respectiv, în prezent datoria restantă a S.C „Green Valley Realty" S.R.L. faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" constituie suma de 1 223 744,71 Euro (un milion două sute douăzeci şi trei mii şapte sute patruzeci şi patru euro, şaptezeci si unu eurocenţi).

Prin urmare, având în vedere că mărimea datoriei debitorului S.C „Green Valley Realty" S.R.L. faţă de S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" a fost stabilită cu putere de lucru judecat şi această datorie a fost parţial achitată din contul încasărilor din chirii şi valorificarea garanţiilor, iar Banca solicită încasarea în mod solidar a acestei datorii şi de la fidejusorii Poţeluev Igor şi Alexandru Naval, S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" și-a modificat cuantumul pretenţiilor faţă de pârâții Poţeluev Igor şi Alexandru Naval, care conform calculelor noi, recalculate și ajustate constituie 1 223 744,71 Euro.

În condiţiile enunţate, deoarece pârâții Poţeluev Igor şi Alexandru Naval prin comportamentul adoptat, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) din CPC, nu au demonstrat că s-ar fi conformat obligaţiilor garantate prin Contractele de fidejusiune (în special obligaţiei de achitare a creditelor şi plăţilor aferente în tranşele şi termenii stabiliţi, ce derivă din pct. 3.1 ale Contractelor de credit încheiate între S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" și S.C „Green Valley Realty" S.R.L. (cu modificările și completările ulterioare)), instanţa de judecată reieşind şi reţinând probatoriul prezentat de către reclamant, consideră că prtenţiile S.A. „Banca Comercială Română Chişinău" privind încasarea în mod solidar de la Poţeluev Igor și Naval Alexandru în beneficiul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" a datoriei la contractele de credit în sumă de 1 223 744,71 Euro sunt întemeiate și urmează a fi admise.

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (1), (3), (8) al Legii RM nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, (în vigoare la momentul semnării contractelor de ipotecă), (1) Ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligaţiei şi reprezintă un raport de drept accesoriu faţă de obligaţia garantată, fiind condiţionată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. (3) Poate fi garantată cu

ipotecă executarea obligaţiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligaţii. (8) Ipoteca se extinde şi asupra achitării dobânzilor, comisioanelor, penalităţilor, amenzilor, reparării prejudiciului cauzat, compensării cheltuielilor de judecată şi altor cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă, dacă părţile nu au convenit altfel.

Conform art. 30 alin. (1-2) din aceeaşi Lege, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligaţia garantată sau oricare parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă. Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode: a) vânzarea bunului imobil ipotecat unei terţe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar; b) vânzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanţei de judecată; c) achiziţionarea 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 aceeaşi Lege, în vederea iniţierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat: a) să expedieze debitorului ipotecar şi, dacă este cazul, debitorului o notificare privind intenţia 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 şi, 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 recepţionată la expirarea a 7 zile lucrătoare din ziua expedierii. Notificarea şi preavizul trebuie să conţină: a) temeiul executării dreptului de ipotecă; b) mărimea creanţei şi obligaţiei garantate cu ipotecă; c) intenţia 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, penalităţile şi alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, sau alte acţiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligaţiilor sale; h) semnătura creditorului ipotecar. În termenul indicat în notificare şi preaviz, debitorul are dreptul să achite suma restantă sau să înlăture în alt mod omisiunea de executare corespunzătoare a obligaţiilor sale, aşa cum este stabilit în notificare şi preaviz. Dacă până la expirarea termenului menţionat sau a termenului mai mare, stabilit în notificare sau preaviz, debitorul nu a întreprins măsurile specificate în notificare şi preaviz, creditorul ipotecar are dreptul să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

În conformitate cu prevederile art. 487 alin. (1) din Cod civil al RM, (în redacţia până la 01 martie 2019), creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligaţia garantată ori o parte a acesteia, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege şi contract. În condiţiile prezentei secţiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să

vândă el însuşi bunurile gajate, să le vândă sub controlul instanţei de judecată şi să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privinţa gajului asupra mijloacelor băneşti în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Potrivit prevederilor art. 488 alin. (1) – (4) din Cod civil al RM, (în redacția până la 01 martie 2019), creditorul gajist care intenţionează să-şi exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest lucru debitorului creanţei garantate şi, după caz, debitorului gajist şi terţului deţinător 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 creanţei garantate, temeiul începerii urmăririi, dreptul pe care creditorul gajist intenţionează să-l exercite, să conţină descrierea bunului gajat şi somaţia 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 şi de 10 zile pentru un bun luat în posesiune spre a fi administrat, începând cu data înregistrării preavizului.

Potrivit art. 490 alin. (1), (2) şi (4) din Cod civil al RM, (în redacția până la 01 martie 2019) bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vândut, în condiţiile legii. Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătoreşti, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

În circumstanţele enunţate, deoarece materialele pricinii demonstrează că în vederea asigurării executării corespunzătoare a Contractelor de credit încheiate între S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” şi S.C „Green Valley Realty” S.R.L., pârâta Naval Irina prin contractul de ipotecă înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 27801 din 21.12.2011 a grevat cu ipotecă în favoarea reclamantului bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A, întrucât reclamantul S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” s-a conformat obligaţiilor stabilite de prevederile art. 31 din Legea cu privire la ipotecă, notificarea şi preavizele anexate la materialele pricinii fiind conforme prevederilor legale enunţate şi conţin informaţiile obligatorii stabilite de lege, iar la cercetarea acestora instanţa de judecată nu a stabilit careva diveregenţe, luând în consideraţie prevederile art. 30 din Legea cu privire la ipotecă precum şi prevederile art. 490 din Cod civil al RM, instanţa de judecată apreciază că pretenţia S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” privind deposedarea Irinei Naval și transmiterea în posesie a bunului ipotecat este întemeiată şi pasibilă de a fi admisă cu transmiterea silită de la Naval Irina în posesiunea S.A. „Banca Comercială Română Chişinău” pentru vânzare în scopul acoperirii datoriilor înregistrate în baza Contractelor de credit nr. 1369 din 20.10.2006, nr.1815 din 05.12.2007, nr.1927 din 25.03.2008, nr.2043 din 03.07.2008, nr.2272 din 23.01.2009, cu modificările și completările ulterioare, a bunului imobil ipotecat format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă (în vigoare la momentul semnării contractelor de ipotecă), debitorul ipotecar, cât şi 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 şi debitorul ipotecar, dacă părţile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămânerii definitive a ordonanţei judecătoreşti ori, după caz, a hotărârii judecătoreşti – în cazul executării forţate a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în notificare şi preaviz conform art.31 – în cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie.

Având în vedere norma legală menţionată, întrucât pretenţia reclamantului referitoare la transmiterea în posesie a bunului ipotecat s-a dovedit a fi întemeiată şi pasibilă de a fi admisă, pentru a face posibilă punerea în aplicare a hotărârii respective şi continuarea exercitării dreptului de ipotecă, instanţa de judecată apreciază că este întemeiată şi prin urmare trebuie admisă şi pretenţia reclamantului cu privire la evacuare. Pentru aceste motive instanţa de judecată consideră necesar de a evacua toate persoanele cu bunurile care le aparţin din bunul imobil respective.

În cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994, s-a reținut că întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Alte argumente relevante și pertinente ce ar infirma sau determina alte circumstanțe ale cauzei cu cuncluziile aferente, nu au fost invocate.

Pe cale de consecință, luând în consideraţie circumstanţele de fapt elucidate mai sus, coraborându-le cu probele acumulate la materialele dosarului şi raportându-le la normele legale aplicabile speţei în cauză, instanţa de judecată ajunge cert la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată concretizată înaintată de către „Bănca Comercială Română Chişinău” S.A. împotriva S.C. „Green Valley Realty” S.R.L., Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate și a cheltuielilor de judecată, ca fiind întemeiată, cu încasarea din contul lui Poțeluev Igor și Naval Alexandru, în mod solidar, în beneficiul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău” a sumei de 1 223 744,71 Euro (un milion două sute douăzeci și trei mii șapte sute patruzeci și patru Euro, șaptezeci și unu Eurocenți), convertiţi în valută naţională conform cursului oficial stabilit de Banca Națională a Moldovei la momentul executării hotărârii, cu titlu de datorie, acumulată în rezultatul Contractelor de credit nr. 1369 din 20.10.2006, nr.1815 din 05.12.2007, nr.1927 din 25.03.2008, nr.2043 din 03.07.2008, nr.2272 din 23.01.2009, cu modificările și completările ulterioare, cu transmiterea silită în posesia S.A. „Banca Comercială Română Chișinău” pentru a fi înstrăinat bunul imobil format din teren pentru construcţii, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,031 ha şi construcţia cu nr. cadastral *****.01, cu

suprafaţa de 123.1 m.p., situat în mun. Chişinău, str. *****, nr.5/1A, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului ipotecar Naval Irina.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) din CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Prin conţinutul ordinului de plată nr. 768 din 30 ianuarie 2014 (f.d. 1 Vol.I) instanţa de judecată a stabilit cu certitudine că la depunerea cererii de chemare în judecată reclamantul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" a achitat în beneficiul trezoreriei de stat suma de 50 000 lei cu titlu de taxă de stat.

Avînd în vedere faptul că pretenţiile reclamantului S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" s-au dovedit a fi fondate şi pasibile de admis, reţinând culpa procesuală a pârâților SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina la iniţierea litigiului respectiv, deoarece pentru examinarea pricinii respective, reclamantul a suportat cheltuieli de judecare a pricinii în valoare de 50 000 lei, instanţa de judecată consideră necesar de a încasa, în mod solidar, de la SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina în beneficiul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" suma de 50 000 (cinzeci mii) lei, cu titlul de cheltuieli de judecare a pricinii suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241, din CPC al RM, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" împotriva SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina cu privire la încasarea datoriei, inclusiv din contul bunurilor ipotecate și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează în mod solidar de la Poțeluev Igor și Naval Alexandru în beneficiul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" suma de 1 223 744,71 Euro (un milion două sute douăzeci și trei mii șapte sute patruzeci și patru Euro, șaptezeci și unu Eurocenți), convertiţi în valută naţională conform cursului oficial stabilit de Banca Națională a Moldovei la momentul executării hotărârii, cu titlu de datorie.

Se transmite silit de la debitorul ipotecar Naval Irina în posesia creditorului ipotecar S.A. „Banca Comercială Română Chișinău", pentru a fi vândut, bunul imobil format din teren pentru construcții, nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,031 ha și construcția cu nr. cadastral *****.01, cu suprafața de 123.1 m.p., situate în mun. Chișinău, str. *****, nr.5/1A.

Se evacuează Naval Irina şi alte persoane, precum şi bunurile acestora din imobilele respective.

Se încasează în mod solidar de la SC „Green Valley Realty" SRL, Poțeluev Igor, Naval Alexandru, Poțelueva Natalia și Naval Irina în beneficiul S.A. „Banca Comercială Română Chișinău" suma de 50 000 (cinzeci mii) lei, cu titlul de cheltuieli de judecare a

pricinii suportate pentru achitarea taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Preşedintele şedinţei
Judecătorul / semnătura / Mihail Diaconu

Copia corespunde originalului
Judecătorul Mihail Diaconu