Dosarul nr. 2-25073/20

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

18 septembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria mun. Chişinău, sediul Centru,
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Dimitriu Serghei
grefier Andriuța Cristina

examinând în şedinţă publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva BC ”Moldindconbank” SA, intervenient accesoriu SRL ”Soclu”, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat şi a cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă :

La data de 30 decembrie 2020, reclamanta ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva BC ”Moldindconbank” SA, intervenient accesoriu SRL ”Soclu”, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat şi a cheltuielilor de judecată.

La aceeași dată, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Zinaida Talpalaru.

În motivarea acțiunii, reclamanta învederează că, între părți la 11.12.2013 a fost încheiat un contract de credit cu nr. ***** în privința sumei de 1 000 000 lei, garantat cu ipoteca bunurilor imobile (teren pentru construcții, casă individuală de locuit, construcție accesorie) prin contractul
nr. ***** din 11.12.2013.

În legătură cu nereușita afacerii și imposibilitatea achitării dobânzii, pârâta a solicitat transmiterea ei a bunurilor ipotecate pentru a fi înstrăinate și stingerea creditului și a sumelor aferente.

La ipotecarea bunurilor, prin Raportul de evaluare nr. *****din 13.11.2013, ele au fost evaluate la suma de 2 960 070 lei, preț de piață.

Bunurile au fost transmise pârâtei la 16.03.2016 conform Acordului de transmitere benevolă a bunurilor ipotecate în posesie cu scopul înstrăinării. Potrivit pct. 11 al acordului, creditorul ipotecar urma să înstrăineze bunurile, stabilind prețul inițial la nivelul prețului mediu de piață.

Susține că, de informație că bunurile transmise în posesie, au fost evaluate, nu dispune. Transmiterea bunurilor a fost făcută în scopul stingerii sumelor datorate de reclamantă, obligație pe care pârâta urma să o execute în termene cât mai restrânse, reieșind și din interesele reclamantei care nu mai putea influența înstrăinarea bunurilor.

Relevă că, conform procesului-verbal nr. 3 și a unui înscris din 28.09.2017 ale pârâtei prezentate Judecătoriei Chișinău, sediul Central în dosarul BC ”Moldindconbank” SA vs ***** și *****(tatăl, fidejusor) de încasare a datoriei și sumelor aferente în mărime de 1 795 412,02 lei (dos. 2-1323/18), bunurile au fost oferite pentru vânzare abia la 28.09.2017, adică din martie 2016 până la sfârșitul lunii septembrie 2017 nu au fost luate măsuri de vânzare, inacțiuni ce au cauzat prejudicii reclamantei.

La reclamația din 11.08.2020 expediată pârâtei, răspuns nu a fost dat și afirmația reclamantei despre neîntreprinderea măsurilor pentru vânzarea bunurilor nu a fost combătută, ceea ce a condiționat depunerea prezentei cereri.

Bunurile au fost vândute de pârâtă abia la *28.02.2019* la prețul de 1 290 000 lei, încasând totodată datoria și sumele aferente de 1 795 412,02 lei.

Conform concluziei Bursei Imobiliare nr. 80/02 din 15.07.2020 în perioada 1.03.2016-31.03.2016 valoarea medie a bunurilor transmise pârâtei a constituit 1 980 000-2 415 000 lei, iar în perioada 01.09.2017- 30.09.2017, valoarea era de 1 900 000-2 320 000 lei.

Reieșind din cel mai mic preț determinat de evaluator, pârâta a cauzat reclamantei un prejudiciu de 610 000 lei conform următorului calcul : 1 900 000 lei - 1 290 000 lei = 610 000 lei.

Invocă prevederile art. 8 alin. (2) lit. f) Codul civil, redacție veche, art. 11 lit. g) al aceluiași cod, art. 14 alin. (2) și conchide că, *dacă pârâta ar fi întreprins măsuri necesare de vânzare a bunurilor, reclamanta ar fi obținut un beneficiu de cel puțin 610 000 lei peste prețul cu care au fost vândute bunurile la 28.02.2019*.

Mai invocă prevederile art. 34 alin. (2) al Legii cu privire la ipotecă, specificând că, pârâta în nici un mod nu a respectat interesele reclamantei de vânzare a bunurilor, nu a informat nici despre situația cu înstrăinarea bunurilor pentru ca să poată participa, și reclamanta în scopul micșorării prejudiciilor posibile, fapt ce și s-a întâmplat: bunurile au fost vândute la un preț de 2,3 ori mai mic decât cel de la momentul ipotecării lor.

Menționează că, reclamanta nu pretinde la vreun venit exagerat, dar ea este evident lezată în drepturi, fiindu-i calculate procente și penalități până la vânzarea bunurilor, totodată pârâta având în posesie bunurile din martie 2016 până în februarie 2019.

Conchide că, reclamanta ținând cont de complexitatea litigiului dat a încercat pe cale amiabilă să-l soluționezi însă pârâta nici nu a binevoit să răspundă la reclamație, mizând probabil pe situația grea financiară a reclamantei pentru a suporta cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art. 8, 11, 14, 1398 Codul civil, art. 34 Legea cu privire la ipotecă, art. 166-168,243-244 Codul de procedură civilă***, solicită:***

1. Primirea și admiterea prezentei cereri;
2. Scutirea de taxa de stat conform cererii;
3. Încasarea de la pârâtă în beneficiul reclamantei a prejudiciului în sumă de 610 000 lei;
4. Atribuirea cheltuielilor de judecată pe seama pârâtei.

Prin Încheierea privind acceptarea cererii de chemare în judecată din 04 ianuarie 2021, s-a dispus acceptarea în procedură contencioasă a cererii de chemare în judecată depusă de ***** către BC ”Moldindconbank” SA cu privire la încasarea prejudiciului. Pentru asigurarea examinării juste și prompte a acțiunii civile s-a fixat ședinţa de soluţionare amiabilă a litigiului pentru data de 12.02.2021, ora 10:30, în incinta Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), bd. Ștefan cel Mare 162, etajul 7, biroul 717-719. (f.d. 38 Vol. I)

Totodată, prin Încheierea din 04 ianuarie 2021, s-a scutit reclamanta ***** la plata taxei de stat în mărime de 17300 lei la depunerea cererii de chemare în judecată înaintată de ***** către BC ”Moldindconbank” SA cu privire la încasarea prejudiciului. (f.d. 39 Vol. I)

Ulterior, prin intermediul PIGD, la data de 08.02.2021, prezenta cerere a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Dimitriu Serghei, cauza fiind redistribuită în baza Încheierii Vicepreşedintelui-interimar al Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), Aliona Miron, din 25 ianuarie 2021. (f.d. 44-45 Vol. I)

Astfel, prin Încheierea din 09 februarie 2021, s-a fixat şedinţa de soluţionare amiabilă a litigiului pentru 11 martie 2021, ora 10:00, în incinta Judecătoriei mun. Chişinău, sediul Centru, str. Ştefan cel Mare nr. 162, mun. Chişinău, bir. 307, fiind înştiinţate părţile şi participanţii la proces despre data, locul şi ora şedinţei. (f.d. 46 Vol. I)

*În cadrul şedinţei de judecată din 04 mai 2021, reprezentantul pârâtei B.C. "Moldindconbank" S.A.- ***** a înaintat referință la cererea de chemare în judecată. (f.d. 72-73 Vol. I).*

Întru dezvoltarea criticilor formulate în referință, partea pârâtă relevă că, la data de 11.12.2013 de către BC „Moldindconbank" S.A., prin intermediul filialei "Renaștere" în calitate de creditor și *****, în calitate de debitor a fost încheiat contractul de credit ipotecar nr. *****.

În vederea garantării executării în termen a obligațiilor debitorului, la data de 11.12.2013, între Bancă în calitate de creditor ipotecar, pe de o parte și ***** în calitate de debitor ipotecar, pe de altă parte, a fost semnat contractul de ipotecă nr. *****, înregistrat la OCT Chișinău sub nr. *****

Reieșind din faptul că, ***** nu onora obligațiunile asumate rezultate din contractul de credit nr. ***** din 11.12.2013, Banca a inițiat procedura de executare silită a dreptului de ipotecă.

Astfel, între părți a fost încheiat acordul de transmitere benevolă a bunurilor ipotecate în posesie cu scopul înstrăinării nr.***** din 16.03.2016, iar la data de 11.08.2017 ***** a transmis reprezentantului Băncii cheile de acces la bunul imobil transmis în posesie.

Întru respectarea intereselor debitorului ipotecar, la doar 3 zile de la data transmiterii cheilor de la bunul imobil, prin raportul de evaluare nr. *****din 14.08.2017, realizat de Agenția Imobiliară „Nika-Imobil" S.R.L., a fost stabilită valoarea de piață a imobilului la suma de 1 560 000,00 lei.

În scopul vânzării bunului imobil ipotecat, de către Bancă au fost organizate următoarele licitații publice:

1) la 28.09.2017, licitație publică „cu strigare", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, declarată nulă, nu s-a înregistrat nici un participant;

2) la 24.11.2017, licitație publică „cu strigare", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, declarată nulă, nu s-a înregistrat nici un participant;

3) la 26.01.2018, licitație publică "cu reducere", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, prețul minim de expunere 1 404 000 lei, declarată nula, nu s-a înregistrat nici un participant;

4) la 04.04.2018, licitație publică "cu reducere", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, prețul minim de expunere 1 263 600 lei, declarată nula, nu s-a înregistrat nici un participant;

5) la 23.08.2018, licitație publică "cu reducere", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, prețul minim de expunere 1 263 600 lei, declarată nula, nu s-a înregistrat nici un participant.

Reieșind din faptul că bunul imobil nu a fost vândut la mai multe licitații publice organizate, prin raportul de evaluare nr. *****din 17.12.2018 întocmit de „Soclu" S.R.L. a fost efectuată reevaluarea acestuia. Potrivit raportului, valoarea de piață a bunului imobil a fost stabilită în sumă de 1 290 000 lei.

La 14.02.2019 a fost stabilită o noua licitație „cu strigare" de vânzare a bunului imobil ipotecat, la prețul inițial de expunere de 1 290 000,00 lei. În calitate de câștigător al acesteia a fost desemnat *****, cu care la data de 28.02.2019 a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. *****. Despre acest fapt, Banca a informat pe ***** prin scrisoarea nr. 2-10/653-1329 din 20.03.2019.

În acest context, menționează că, deși ***** a transmis în posesie Băncii bunul ipotecat, pe tot parcursul comercializării acestuia, aceasta a manifestat un comportament pasiv. Or, cinci licitații organizate de Bancă, cu prețul de expunere cu mult mai mic, decât cel indicat în scrisoarea Bursei imobiliare „Lara" nr. 80/02 din 15.07.2020, au fost declarate nule, deoarece nu s-a înscris nici un participant.

În partea ce ține de presupusa tergiversare a procesului de comercializare a bunului ipotecat, susține că, acesta a fost inițiat în strictă conformitate cu prevederile legale, fără careva tergiversări nejustificate, or ***** a transmis cheile de acces la bunul imobil transmis în posesie, doar pe 11.08.2017, fapt confirmat prin actul de primire-predare.

Totodată, consideră că, informația prezentată de Bursa imobiliară „Lara" nr. 80/02 din 15.07.2020, anexată la cerere de chemare în judecată, nu poate fi luată în considerație la stabilirea prețului de piață a imobilului ipotecat de *****, deoarece aceasta nu reprezintă un raport de evaluare, efectuat în conformitate cu prevederile Legii cu privire la activitatea de evaluare nr. 989/2002.

Mai mult ca atât, însăși în conținutul acestuia este menționat că documentul are un caracter informativ, iar valoarea dată poate devia în dependență de starea tehnică, planimetrie, amenajarea terenului, panta terenului, condițiile tranzacției, modalitatea de achitare, etc.

Apreciază că, toate cele menționate mai sus, demonstrează incontestabil, că Banca, în procesul valorificării bunului ipotecat a respectat prevederile legale, a vândut bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, stabilit prin raportul de evaluare și ținând cont de interesele debitorului ipotecar.

În contextul celor relatate, consideră cererea de chemare în judecată înaintată de ** ca neîntemeiată și care urmează a fi respinsă.***

Prin Încheierea protocolară a instanței de judecată, consemnată în ședința de judecată din 04 mai 2021, în conformitate cu art.182/5 alin. 1, instanța a constatat refuzul părții pârâte la procedura de mediere, și a dispus examinarea în continuare în procedură generală contencioasă, în ședință publică și în aceeași componență. (f.d. 92 verso Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 22 iunie 2021, reprezentantul reclamantei, avocatul Gheorghe Covaliu a înaintat instanței explicații la referință (f.d. 94 Vol. I), în cadrul cărora susține că, motivele expuse de pârâtă le consideră lipsite de suport faptic și juridic.

La transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate toate drepturile și obligațiile de înstrăinare trec la creditorul ipotecar care potrivit art. 505 alin. (1) Codul civil, art. 30 alin. (1) lit. a) din Legea cu privire la ipotecă, pct. 11 Acordul părților de transmitere benevolă a bunurilor, întreprinde măsuri de înstrăinare a bunurilor. Nici un act normativ sau vreo înțelegere a părților nu conține careva obligații ale debitorului ipotecar de a lua măsuri de înstrăinare a bunurilor. Debitorul ipotecar este obligat să nu creeze impedimente în acțiunile creditorului de înstrăinare a bunurilor și de fapt nici nu le-a creat deoarece pârâtul nu a menționat atare situație. În realitate și debitorii de fapt contribuie la înstrăinarea mai convenabilă a bunurilor însă aceasta este o chestiune de atitudine și nicidecum o obligație.

Creditorul este în drept să-și exercite dreptul la ipotecă când consideră necesar pentru a-și apăra drepturile, de altfel el calculează procente și alte sume aferente neavând vreo atitudine la vânzarea bunurilor. Dar dacă a luat bunurile în posesie pentru vânzare, creditorul trebuie să le vândă fără întârziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil și ținând cont de interesele debitorului (*art. 505 alin. (2) Codul civil, art. 34 alin. (2) Legea cu privire la ipotecă*).

Notează că, pârâta a dispus de bunuri din 16.03.2016 până la 28.09.2017, fără să întreprindă măsuri de vânzare, ignorând astfel prevederile normative și lezând drepturile reclamantei.

Argumentul pretins de pârâtă că cheile de acces au fost transmise de reclamantă abia la 11.08.2017, consideră că, nu poate să explice tergiversarea măsurilor de înstrăinare a bunurilor, deoarece pârâta a intrat în posesia bunurilor la 16.03.2016 și orice lipsă a cheilor ea putea să o rezolve în termeni restrânși cu sau fără participarea debitorului prin metode tehnice de schimbare a lăcatelor.

În subsidiar, remarcă faptul că, acordul de transmitere benevolă a bunurilor nici nu conține careva prevederi despre chei de acces.

Reclamanta explică faptul că, pârâta dispunea de chei de acces, afirmație care este evident corespunzătoare realității, dar la adresarea pârâtei ea a prezentat și completul său de chei de acces fixând aceasta în actul de predare-primire a cheilor din 11.08.2017. De fapt, pârâta direct nici nu afirmă că tergiversarea înstrăinării bunurilor a avut loc din cauza lipsei cheilor.

Desprinde că, din referința pârâtei, se vede că ea nu este de acord cu informația Bursei imobiliare LARA din 15.07.2020, referitor la valoarea bunurilor ipotecate în perioada 2016-2017 și în acest context este întemeiată solicitarea reclamantei de a fi efectuată o expertiză de evaluare a bunurilor potrivit cererii respective depuse, pe care conform art. 185 alin. (1) lit. h) fin Codul de procedură civilă, solicită ca instanța să o admită.

*Prin Încheierea din 22 iunie 2021, s-a dispus admiterea cererii reprezentantului reclamantei *****, avocatul Covaliu Gheorghe, cu privire la efectuarea expertizei merceologice a bunului imobil, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva BC "Moldindconbank" SA cu privire la încasarea prejudiciului material, ca fiind întemeiată. S-a încredințat efectuarea expertizei unui expert din cadrul Centrului de Expertize Judiciare al Ministerului Justiţiei. S-a suspendat examinarea prezentei cauze civile pînă la prezentarea raportului de expertiză. (f.d. 96-97 Vol. I)*

Parvenind scrisoarea CNEJ nr. 1222 din 22.07.2021, a fost reluată examinarea cu fixarea ședinței de judecată, deoarece cauza a fost restituită fără executare din motivul necesității soluționării unor demersuri, anume expertul Grosu Ghenadie a solicitat pentru efectuarea expertizei, dosarul cadastral și de inventariere tehnică a bunului imobil: *****, cu nr. cadastral *****; copia color a Raportului de evaluare nr. *****din 13.11.2013 și de a indica data concretă de evaluare a imobilului.

Cele solicitate au fost prezentate, iar data a fost indicate de reprezentantul reclamantei ca fiind – 27 septembrie 2017 în raport de care se va face evaluarea.

*Ulterior, în baza Încheierii din 03 februarie 2022, s-a luat act de înlăturarea neajunsurilor stabilite de expertul Grosu Ghenadie în scrisoarea din 22.07.2021 nr. 1222. S-a remis repetat dosarul civil nr. 2-25073/20 cu prezenta încheiere, dosarul cadastral şi de inventariere tehnică a bunului imobil: *****, cu nr. cadastral ***** cu anexele acestora conform Actului de primire-predare din 15.11.2021; copia color a Raportului de evaluare nr. *****din 13.11.2013 și se indică data concretă de evaluare a imobilului - 27 septembrie 2017. S-a suspendat repetat examinarea prezentei cauze civile pînă la prezentarea raportului de expertiză. (f.d. 144-145 Vol. I)*

La data de 19 octombrie 2023, în cadrul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost înregistrat **Raportul de expertiză judiciară nr. 1509- 1511 din 13 octombrie 2023 întocmit pe 4 pagini cu planșa fotografică pe 5 pagini, de**

către expertul judiciar Grosu Ghenadie, împreună cu cele indicate în anexe, inclusiv dosarul civil nr. 2- 25073/2020 pe 146 file. (f.d. 160-174 Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 15 noiembrie 2023, în baza Încheierii protocolare a instanței de judecată, s-a admis cererea r/r de audiere a expertului, fiind în drept de a acorda întrebări expertului care a efectuat raportul de expertiză, cu citarea expertului Grosu Ghenadie expert judiciar în cadrul CNEJ, punând în sarcina părții solicitante, achitarea taxei de transport. (f.d. 181 verso vol. I)

*Totodată, prin Încheierea din aceeași dată, procesul în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva B.C. "Moldindconbank" S.A. cu privire la încasarea prejudiciului material, s-a reluat. (f.d. 185 Vol. I)*

La data de 30 ianuarie 2023, în cadrul Direcției de evidență și documentare procesuală a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost înregistrat **Suplimentul la Raportul de expertiză judiciară nr. 1509-1511 din 13.10.2023, Actul de corectare a greșelilor/Amendamente, întocmit de către expertul judiciar Grosu Ghenadie**. (f.d. 202 Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 01 februarie 2024, prin Încheierea protocolară a instanței de judecată, consemnată în procesul-verbal, în conformitate cu art. 67 CPC, s-a admis cererea r/p și s-a atras în calitate de intervenient accesoriu "Soclu" S.R.L., or partea este în drept să solicite în condițiile în care își justifică poziția sa pe un înscris, în baza art. 118 CPC, partea reclamantă prezinta probe în justificarea poziției sale, iar partea pârâtă înaintează probe în justificarea poziției sale, iar părțile au drepturi și obligații egale, instanță fiind obligată să analizeze tot probatoriul într-o cauză dedusă judecații, orice parte având dreptul de a chema în garanție o altă persoană când consideră că i-ar fi lezate drepturile și obligațiile sau consideră că o eventuală hotărâre ar presupune atingea drepturilor și intereselor, ar determina o acțiune în regres. (f.d. 60 Vol. II)

În ședința de judecată, reclamanta ***** nu s-a prezentat, fiind înștiințată legal conform avizului de recepție (f.d. 54, 57 Vol. I) și legal reprezentată de avocat, cauza fiind pasibilă examinării în lipsa acesteia.

Reprezentantul reclamantei, avocatul Covaliu Gheorghe, (împuternicit în baza mandatului avocațial (f.d. 3)) a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate. Suplimentar a adăugat că, reieșind din referință, potrivit acordului încheiat între părți la 16 martie 2016, bunurile au fost transmise în posesia băncii. Banca a luat în posesie bunurile. Nu este indicat că bunurile sunt considerate luate în posesie din momentul transmiterii cheilor.

Reprezentantul pârâtei B.C. "Moldindconbank" S.A.- *****, (împuternicit în baza copiei procurii din 02.01.2024 și a copiei extrasului din ordin nr. 613-p din 01.04.2022 (f.d. 187 Vol. I) nu a recunoscut acțiunea înaintată, a susținut referința pe motivele de fapt și de drept invocate, suplimentar a menționat că, cu privire la actul de predare-primire întocmit între părți, procedura de comercializare merge ca oricare alta. Vine potențialul cumpărător, se uită la bun, se determină dacă cumpără sau nu. Părțile au găsit numitor comun în privința faptului să nu fie transmis silit și evacuate, deoarece implică cheltuieli suplimentare și anume onorariul executorului judecătoresc, care este deloc mic. Părțile au găsit numitor comun. S-a încheiat acordul de transmitere benevolă, se purcede la comercializare, se arata ce se comercializează, ca să nu intre forțat, s-a convenit să se dea chei, s-au dat chei. După, procedura de comercializare s-a efectuat mai efectiv. Despre toate licitațiile, nu a anexat, dar va prezenta rezultatul fiecărei licitații, cu care reclamata a fost informată. Faptul că nu s-au vândut bunurile, transmiterea foarte des a bunurilor, cumpărătorul trebuie să aibă poziție activă, să vândă cât mai scump, banca întreprinde măsurile prevăzute de lege. S-au făcut mai multe licitații, nu s-a stabilit cumpărător. După o perioadă de

timp, se mai face un raport de evaluare. Perioada de timp influențează prețul. Nu este interesul băncii de a tărăgăna vânzarea. Licitațiile au fost efectuate cu diferite prețuri, nu s-a vândut.

Reprezentantul intervenientului accesoriu S.R.L. ”Soclu”, în ședință de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat legal conform avizului de recepție (f.d. 241, 242 Vol. I), cauza fiind pasibilă examinării în lipsa acestuia.

Audiind poziția participanților la proces prezenți, studiind materialele dosarului civil şi raportându-le la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată a lui ** împotriva BC ”Moldindconbank” SA, intervenient accesoriu SRL ”Soclu”, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat şi a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată, reieşind din următoarele considerente.***

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei 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.

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 130 alin. (1-3) din Codul de procedură civilă, 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) din Codul de procedură civilă, explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Explicaţiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulţi coparticipanţi procesuali, instanţa, în funcţie de circumstanţele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanţilor sau numai a unora din ei.

În articolul 240 alin. (1),(3) Codul de procedură civilă se arată că, ”La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea *în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant*.”

Conform art. 60 al. (4) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească *nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii*.

În conformitate cu art. 166 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane* ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 al. 3, 60 al. 4 și 166 al. 1 CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

La data de 11.12.2013 a fost încheiat un contract de credit cu nr. *****, între BC ”Moldindconbank” și *****, prin care a fost acordat de partea pîrîtă părțioi reclamante, suma de 1 000 000 lei cu titlu de credit, garantat cu ipoteca bunurilor imobile (teren pentru construcții, casă individuală de locuit, construcție accesorie situate la adresa or.***** prin contractul de ipotecă din 11.12.2013 (f. d. 9-17 Vol. I).

Valoarea de ipotecă a bunului imobil ipotecat, a fost convenită de părți, a constituit suma de *1 106 456, 49* MDL, valoarea de piață constituind suma de *2 960 000* MDL, iar valoarea de înlocuire fiind de *2 027 000* MDL, conform pct. 1.4-1.5 din contractul de ipotecă (f. d. 12-13).

Valoarea de piață a bunurilor imobile convenită/indicată în contract la ipotecarea bunurilor, este confirmată prin Raportul de evaluare nr. *****din 13.11.2013, anume la suma de 2 960 000 lei, valoarea de înlocuire de 2 027 000 lei, iar valoarea de lichidare de 2 414 000 lei (f. d. 18 verso).

După cum s-a invocat în cerere de reclamantă, și nu s-a obiectat de partea pîrîtă, în legătură cu nereușita afacerii și imposibilitatea achitării dobânzii, partea pîrîtă nu a achitat corespunzător ratele convenite.

La data de ***16.03.2016***, a fost încheiat Acordul de transmitere benevolă a bunurilor ipotecate în posesie cu scopul înstrăinării, prin care reclamanta ***** a transmis BC ”Moldindconbanc” SA bunul imobil ipotecat, compus din cele 3 părți componente, în scopul înstrăinării.

Potrivit pct. 4 din Acord, s-a convenit de părți că, bunul va fi transmis în posesia băncii, la acordul comun al părților, la valoarea de *1 106 456, 49* MDL, ceea ce constituie valoarea de ipotecă a bunului imobil ipotecat (f. d. 19 Vol. I verso).

Potrivit pct. 11 al Acordului, părțile au convenit că: *creditorul ipotecar înstrăinează obiectul prin modalitatea organizării tenderului sau/și prin negocieri directe, organizate conform legislației în vigoare. Prețul initial de vînzare a obiectului se stabilește la nivelul prețului mediu de piață la obiectele imobiliare analogice cu micșorarea/reducerea lui în caz de lipsă a cumpărătorului real sau tenderului nccfcctual. Oferta de vînzare sc publică în massmedia sau pe siteurile informaționale* (f. d. 20 Vol. I).

Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 14.12.2018, în dosarul BC ”Moldindconbank” SA vs ***** și *****(tatăl, fidejusor) s-a încasat datoria și sumele aferente în mărime de *1 795 412,02 lei* (dos. 2-1323/18), precum și taxa de stat de 50 000 lei, copia anexată (f. d. 26 Vol. I)

Nu sunt obiectate de partea pîrîtă și se confirmă prin materialele cauzei, și argumentele că, în scopul vânzării bunului imobil ipotecat, de către partea pîrîtă au fost organizate licitații publice, prim fiind desfășurată la data de ***28.09.2017,*** adică la peste 1 an și 6 luni de la încheierea Acordului de transmitere benevolă a bunurilor ipotecate în posesie cu scopul înstrăinării din data de ***16.03.2016*** (f.d. 90 Vol. I).

Anume, pretinzînd că bunurile au fost oferite pentru vânzare abia la 28.09.2017, și că, din martie 2016 până la sfârșitul lunii septembrie 2017 nu au fost luate măsuri de vânzare – sunt circumstabnțe pe care *reclamanta **le invocă** în calitate de inacțiuni ce au cauzat prejudicii reclamantei.*

La fel, se confirmă argumentele părții reclamante că, bunurile au fost vândute de pârâtă la data de ***28.02.2019*** la prețul de *1 290 000 lei*, în urma licitației din *14.02.2019* (f.d. 24, 80).

Prin răspunsul Bursei Imobiliare ”Lara” nr. 80/02 din 15.07.2020, copia anexată, la interpelarea avocatului Gheorghe Covaliu, în perioada 01.03.2016-31.03.2016 valoarea medie a bunurilor transmise pârâtei a constituit *1 980 000-2 415 000 lei*, iar în perioada 01.09.2017-30.09.2017, valoarea era de *1 900 000-2 320 000 lei* (f. d. 23).

Reieșind din cel mai mic preț determinat de evaluator, reclamanta consideră că pârâta a cauzat reclamantei un prejudiciu de 610 000 lei conform următorului calcul : *1 900 000 lei - 1 290 000 lei = 610 000 lei*, sumă pe care o revendică.

De asemenea, prin Raportul de evaluare retrospectivă din 06.03.2024, copia anexată, valoarea de piață a obiectului evaluat la data evaluării – 27.09.2017, constituie *1 955 100 lei* (f. d. 211 Vol. I).

Conform Raportului de evaluare a obiectului din 17.12.2018, copia anexată, efectuat de Agenția Imobiliară ”Soclu”, s-a stabilit valoarea de piață a bunurilor imobile din *****, la suma de *1 290 000 lei* (f. d. 30).

Prin Raportul de expertiză judiciară din 13.10.2023, efectuat în prezenta cauză civilă de CNEJ al MJ, s-a concluzionat că: stabilirea valorii de piață a bunurilor ipotecate în speță, la 17 septembrie 2017, în baza datelor tehnice ale bunurilor ce se conțin în Raportul de evaluare nr. *****din 13.11.2013, *nu este posibilă*, deoarece informația conținută în Raportul de evaluare nr. *****din 13.11.2013 sunt net superioare datelor tehnice identificate în documentele cadastrale (f. d. *****Vol. I).

Se atestă că, prezentei spețe îi sunt aplicabile normele de drept material din Codul Civil, în vigoare anterior datei de 01 martie 2019, prin prisma art. 7 Cod Civil republicat.

În conformitate cu art. 512 alin. (1) din Codul civil (redacția anterioară republicării), 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.

Conform art. 514 din Codul civil, ***obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii***.

Instanța de judecată reține că, ***din punct de vedere a suportului juridic material, partea reclamantă invocă drept temei al răspunderii civile materiale a pîrîtei*** *– răspunderea civilă* ***delictuală****, (care constutuie unul din temeiurile răspunderii civile reglementate de art. 514 CC, ca izvor al raportului obligațional) relevînd următoarele prevederi:* art. 8, 11, 14, 1398 Codul civil, art. 34 Legea cu privire la ipotecă; art. 505 alin. (1) Codul civil, art. 34 din Legea cu privire la ipotecă, precum și pct. 11 Acordul părților de transmitere benevolă a bunurilor.

Totodată, conform art. 572 alin. (1) și (2) din același cod, temeiul executării rezidă în *existența unei obligații*. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 8 Cod Civil (redacția anterioară republicării):

(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar:

a) din contracte şi din alte acte juridice;

b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile;

c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii;

d) în urma creării şi dobîndirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege;

e) în urma elaborării de lucrări ştiinţifice, creării de opere literare, de artă, în urma invenţiilor şi altor rezultate ale activităţii intelectuale;

f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane;

g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză;

h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legislaţia leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art. 11 Cod Civil (redacția anterioară republicării):

Apărarea dreptului civil se face prin:

a) recunoaşterea dreptului;

b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) recunoaşterea nulităţii actului juridic;

d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligaţiei în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciilor;

h) încasarea clauzei penale;

i) repararea prejudiciului moral;

j) desfiinţarea sau modificarea raportului juridic;

k) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

l) alte căi prevăzute de lege.

Conform art. 14 Cod Civil (redacția anterioară republicării):

(1) Persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

(3) Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lîngă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie.

Instanța de judecată atestă că, prevederile nominalizate, au caracter general: art. 8 CC reglementînd temeiurile apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; art. 11 CC reglementînd metodele de apărare a drepturilor civile; art. 14 reglementînd dreptul general de a cere repararea prejudiciului și semnificația noțiunii de prejudiciu, anume ce include această categorie juridică.

Art. 505 alin. (1) Codul civil, în redacția anterioară reglementa dreptul de a cerere rectificarea, iar conform art. 34 alin. (1-2) din Legea cu privire la ipotecă (la moment abrogată), prevedea următoarele:

(1) Creditorul ipotecar *poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă* sau după rămînerea definitivă a ordonanţei sau hotărîrii judecătoreşti, după caz, emise în această privinţă ori după neexecutarea de către debitor a obligaţiilor de plată rezultate din contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie.

(2) *Creditorul ipotecar trebuie să vîndă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiţii şi la un preţ comercial rezonabil, ţinînd cont de interesele debitorului ipotecar*.

(3) Creditorul ipotecar poate alege modalitatea de vînzare a bunului ipotecat: *ofertă-tender, negocieri directe sau licitaţie publică, organizată în conformitate cu legislaţia în vigoare.*

Pct. 11 din Acordul părților de transmitere benevolă a bunurilor, se reiterează că conține clauza indicată de părți conform căreia: *creditorul ipotecar înstrăinează obiectul prin modalitatea organizării tenderului sau/și prin negocieri directe, organizate conform legislației în vigoare. Prețul initial de vînzare a obiectului se stabilește la nivelul prețului mediu de piață la obiectele imobiliare analogice cu micșorarea/reducerea lui în caz de lipsă a cumpărătorului real sau tenderului neefectuat. Oferta de vînzare sc publică în massmedia sau pe siteurile informaționale* (f. d. 20 Vol. I).

Sediul concret al materiei ce reglementează răspunderea delictuală, este art. 1398 CC.

Conform art. 1398 CC:

(1) Cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

(2) Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Din prevederile art. 1389 CC, tălmăcite de doctrină și practica judiciară, se reține că răspundere delictuală, care trebuie ***să conțină în sine următoarele condiții generale***, necesare a fi întrunite cumulativ, pentru a atrage incidența acestui tip de răspundere:

- *existenţa unei fapte ilicite, adică acţiune sau inacţiune care are ca rezultat încălcarea drepturilor subiective sau interesele legitime ale unei persoane;*

- *existenţa unui prejudiciu care constă în rezultatul sau efectul negativ suferit de o persoană datorită faptei ilicite săvîrşite de o altă persoană, pentru care persoana este ţinută să răspundă;*

- *legătura de cauzalitate între fapta ilicită şi prejudicial cauzat, adică prejudiciul să fie o consecinţă a faptei ilicite;*

- *existența vinovăției persoanei care a săvîrşit fapta ilicită.*

A priori, instanța de judecată relevă că, în esență, partea pîrîtă revendică un prejudiciu de 610 000 lei, în calitate de diferență între prețul de piață la care a fost vîndut bunul imobil ipotecat, față de prețul de piață existent la momentul vînzării, totodată invocînd și că, diferența data s-ar datora și întîrzierii în vînzarea acestui bun, *fără a justifica şi proba*: fapta ilicită concretă; raportul de cauzalitate între eventuala faptă ilicită și pretinsul prejudiciu material; vinovăția – ce reprezintă atitudinea psihică a autorului faptei ilicite în raport cu fapta respectivă şi urmările pe care aceasta le produce.

Concomitent, cu toate că, răspunderea delictuală constituie o răspundere extra-contractuală, iar la caz, partea reclamantă se bazează juridic pe răspunderea delictuală, în cadrul argumentelor invocate, pareta reclamantă invocă totuși, și elemente ale răspunderii contractuale, anume încălcarea pct. 11 din Acordul de transmitere benevolă, și a prevederilor Legii cu privire la ipotecă – argumente pe care le direcționează la justificarea motivației care derivă din art. 34 alin. (1-2) din Legea cu privire la ipotecă și pct. 11 din Acord, și anume că, partea pîrîtă nu a vîndut bunul fără tergiversări nejustificate, în condiţii şi la un preţ comercial rezonabil, fără a respecta la vînzarea obiectului nivelul prețului mediu de piață la obiectele imobiliare analogice – obligații care au caracter general de diligență, fără a se reflecta cu un conținut concret, obligație

de diligență respectată de partea pîrîtă, reieșind din procedura de vînzare desfășurată, acțiunile părții reclamante și derularea procedurii de vînzare propriu-zisă.

Instanța de judecată conchide ca fiind justificate și întemeiate apărările formulate de partea pîrîtă, cu privire la lipsa întrunirii la caz, a condițiilor răspunderii delictuale, pornind de la pretențiile înaintate și prevederile de drept material relevante raportului juridic litigious, precum și respecaterea prevederilor legale și contractuale aplicabile.

Astfel, este incontestabil, în conformitate cu art. 123 al. 6 CPC faptul că, ***** nu și-a onorat obligațiunile asumate rezultate din contractul de credit nr. ***** din 11.12.2013, iar Banca pîrîtă a inițiat procedura de executare silită a dreptului de ipotecă, între părți fiind încheiat Acordul de transmitere benevolă a bunurilor ipotecate în posesie cu scopul înstrăinării nr.***** din *16.03.2016, iar la data de 11.08.2017* ***** a transmis reprezentantului Băncii cheile de acces la bunul imobil transmis în posesie.

Instanța reține lipsa obiecțiilor părții reclamante referitor la momentul transmiterii cheilor din 11.08.2017, dar reține că partea îți susține poziția bazată pe tergiversare și lipsa culpei părții reclamante în transmiterea cheilor, pe faptul că partea pîrîtă putea să schimbe lacătele, totodată: partea pîrîtă dispunea de chei de acces, fiind prezentat și completul de chei ale părții reclamante, fapt consemnat în Actul de predare-primire a cheilor din 11.08.2017, Acordul de transmitere benevolă a cheilor nu conține careva mențiuni despre cheile de acces.

Se invocă de partea pîrîtă și nu este contestat de partea reclamantă că, reclamanta ***** a continuat să locuiască în bunul imobil ipotecat, după încheierea Acordului de transmitere benevolă din 16.03.2016, contrar pct. 8 din Acord, care statua transmiterea faptică a bunului prin Act de predare-primire în termen de 3 zile de autentificarea Acordului, ceea ce nu s-a întîmplat, iar nefiind stabilit prin acest act - la inițiativă cărei părți se transmite faptic bunul, instanța concluzionează că, părțile tacit au acceptat situația faptică dată, prin urmare, indiferent de transmiterea sau netransmiterea cheilor, posibilitatea faptică de a schimba lacătul – este cert că, reclamanta nu a eliberat faptic bunul imobil la încheierea Acordului, fiind notoriu prin prisma art. 123 al. 6 CPC că, un bun ocupat faptic de o persoană nu poate fi înstrăinat alte persoane, pînă nu este eliberat faptic.

Iar, contribuția la perpetuarea acestei situații faptice, prin locuirea de facto în imobil, nu poate constitui un argument din partea reclamantei, care ar justifica prevalarea de această situație și a o interpreta în folosul său, în justificarea temeiului de tergiversare a vînzării bunului, deoarece reclamanta nu s-a opus în nici un mod acestei situații, dimpotrivă a acceptat-o, iar conform principiului latin - nemo auditur propriam turpitudinem allegans – nimeni nu poate invoca propria culpă în susținerea intereselor sale (principiu preluat în art. 14 CC în redacția actuală).

Acest deziderat rezultă și din prevederile aplicabile transmiterii bunului ipotecat, care trebuie să fie urmat de evacuare.

Conform art. 36 din Legea cu privire la ipotecă:

(1) Debitorul ipotecar, cît şi celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat *sînt 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 rămînerii definitive a ordonanţei judecătoreşti ori, după caz, a hotărîrii 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.

(2) Dacă persoanele menţionate la alin.(1) refuză să elibereze bunul ipotecat sau dacă *nu l-au eliberat la expirarea termenului de 15 zile din data stabilită la alin.(1), executorul judecătoresc va iniţia evacuarea silită* în corespundere cu Codul de executare şi ţinînd cont de prevederile art.30 alin.(4) din prezenta lege şi ale alin.(3) din prezentul articol.

Astfel, reclamanta nu a eliberat bunul, iar pîrîta nu a inițiat executarea silită, conform prevederilor citate, ambele părți acceptînd pînă la data de 19.07.2017, posesia și locuirea faptică a reclamantei în imobil, inclusiv lipsa obiecțiilor la neînceperea acțiunilor de vînzare în această perioadă de partea reclamantei.

Astfel, este confirmat că, prin Actul de transmitere-predare a cheilor din 11.08.2017, reclamanta a transmis iar reprezentantul pîrîtei a primit, cinci seturi de chei ale bunului imobil ipotecat, ceea ce confirmă posibilitatea faptică de a începe a organiza procedura de vînzare a bunului, adică însăși disponibilitatea vînzării acestui bun (f.d. 74 Vol. I).

Nu sunt pertinente acestui litigiu, argumentele părții reclamante cu privire la calculul dobînzilor pentru această perioadă, deoarece obiect al prezentei acțiuni, nu este sauma datoriei și dobînzilor calculate.

Nu se obiectează și se confirmă prin materialele cauzei că, la 3 zile de la data transmiterii cheilor de la bunul imobil, prin raportul de evaluare nr. *****din 14.08.2017, realizat de Agenția Imobiliară „Nika-Imobil" S.R.L., a fost stabilită valoarea de piață a imobilului la suma de 1 560 000,00 lei, iar în scopul vânzării bunului imobil ipotecat, de către Bancă au fost organizate următoarele licitații publice:

1) la 28.09.2017, licitație publică „cu strigare", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, declarată nulă, nu s-a înregistrat nici un participant;

2) la 24.11.2017, licitație publică „cu strigare", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, declarată nulă, nu s-a înregistrat nici un participant;

3) la 26.01.2018, licitație publică "cu reducere", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, prețul minim de expunere 1 404 000 lei, declarată nula, nu s-a înregistrat nici un participant;

4) la 04.04.2018, licitație publică "cu reducere", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, prețul minim de expunere 1 263 600 lei, declarată nula, nu s-a înregistrat nici un participant;

5) la 23.08.2018, licitație publică "cu reducere", prețul inițial de expunere 1 560 000 lei, prețul minim de expunere 1 263 600 lei, declarată nula, nu s-a înregistrat nici un participant.

Reieșind din faptul că bunul imobil nu a fost vândut la mai multe licitații publice organizate, prin raportul de evaluare nr. *****din 17.12.2018 întocmit de „Soclu" S.R.L. a fost efectuată reevaluarea acestuia. Potrivit raportului, valoarea de piață a bunului imobil a fost stabilită în sumă de 1 290 000 lei. La 14.02.2019 a fost stabilită o noua licitație „cu strigare" de vânzare a bunului imobil ipotecat, la prețul inițial de expunere de 1 290 000,00 lei. În calitate de câștigător al acesteia a fost desemnat *****, cu care la data de 28.02.2019 a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. *****. Despre acest fapt, Banca a informat pe ***** prin scrisoarea nr. 2-10/653-1329 din 20.03.2019 (f. d. 76-90 Vol. I, f.d. 1-47 Vol. II).

Prin urmare, se reţin ca fiind pertinente alegațiile părții pîrîte că, deși pîrîta ***** a transmis în posesie Băncii bunul ipotecat, pe tot parcursul comercializării acestuia, aceasta a manifestat un comportament pasiv, deoarece cinci licitații organizate de Bancă, cu prețul de expunere cu mult mai mic, decât cel indicat în scrisoarea Bursei imobiliare „Lara" nr. 80/02 din 15.07.2020, au fost declarate nule, deoarece nu s-a înscris nici un participant, reclamanta avînd dreptul de a se informa personal despre ofertele de vînzare conform pct. 12 din Acord, totodată lipsind proba vreunei obiecții formulată de reclamantă la derularea procedurii date (f. d. 20 Vol. I)

Totodată, instanța reține apărările părții pîrîte, că informația prezentată de Bursa imobiliară „Lara” nr. 80/02 din 15.07.2020, anexată la cerere de chemare în judecată, nu poate fi luată în considerație la stabilirea prețului de piață a imobilului ipotecat de *****, deoarece aceasta nu reprezintă un raport de evaluare, efectuat în conformitate cu prevederile Legii cu privire la activitatea de evaluare nr. 989/2002.

Or, conform art. 8 din Legea nr. 142/2008 cu privier la ipotecă, valoarea de piaţă şi de înlocuire a *obiectului ipotecii trebuie să fie stabilită printr-un **raport de evaluare întocmit** de către un evaluator, în conformitate cu legislaţia privind activitatea de evaluare*.

Iar, conform art. 1 din Legea nr. 989/18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare: ***raport de evaluare*** – act întocmit de evaluator, pe hîrtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării.

De asemenea, însăși în conținutul informației este menționat că documentul are un caracter informativ, iar valoarea dată poate devia în dependență de starea tehnică, planimetrie, amenajarea terenului, panta terenului, condițiile tranzacției, modalitatea de achitare.

Pe de altă parte, prin prisma art. 121 CPC, nu se va reține ca fiind pertinente unei constatări a căruiva prejudiciu material, în cadrul procedurii de vînzare a bunului ipotecat, nici informația Bursei imobiliare „Lara” nr. 80/02 din 15.07.2020, dar nici Raportul de evaluare restrospectivă din 06.03.2014 efectuat de SRL ”Triada” (f.d. 210 Vol. I) – deoarece acestea nu pot fi interpuse și înlocuite cu actele de evaluare executate în cadrul procedurii de înstrăinare efectuată în modul prevăzut de lege și convenit de părți, acestea nu au fost efectuate în cadrul acestei proceduri, pîrîta nu a obiectat și a consimțit la modul de desfășurare a procedurii de înstrăinare; nu s-a probat vînzarea reală și faptică posibilă și propriu-zisă, conform cererii și ofertei de pe piață la momentul invocat – 27.09.2017 – alegațiile părții reclamante, bazate pe probele prezentate rămîn a fi ipotetice și nu concretizate, or concretizarea ar fi fost posibilă strict prin dovada existenței unor cumpărători, care în mod concret ar fi cumpărat și ar fi oferit un preț mai bun pentru bunul ipotecat, ceea ce nu a fost dovedit, totodată nefiind probate fapte care ar proveni din partea părții pîrîte, intenționate, inclusiv de eventuală natură penală sau contravențională, direcționate la prejudicierea reclamantei – care ar proba un delict civil și ar atrage răspunderea delcituală.

Astfel, se concluzionează că, în procesul valorificării bunului ipotecat, pîrîta a respectat prevederile legale și contractuale, care constituie o obligație de diligență, și a vîndut bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, stabilit prin act de evaluare, fără a fi probată lezarea intereselor debitorului ipotecar – acțiunea fiind neîntemeiată.

Articolul 94 alin. (1) CPC statuează că, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Luând în considerație netemeinicia fondului acțiunii, se concluzionează că cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată, ca cerință subsecventă, se va respinge ca fiind neîntemeiată.

În subsidiar, art. 6 § 1 CEDO obligă instanțele să își motiveze deciziile, iar acest fapt nu poate fi înțeles ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument [Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, pct. 61; García Ruiz împotriva Spaniei (MC), pct. 26; Jahnke și Lenoble împotriva Franței (dec.); Perez împotriva Franței (MC), pct. 81].

Întinderea obligației privind motivarea poate varia în funcție de natura deciziei (Ruiz Torija împotriva Spaniei, pct. 29; Hiro Balani împotriva Spaniei, pct. 27) și trebuie analizată în lumina circumstanțelor speței: trebuie să se țină seama în special de diversitatea motivelor pe care un justițiabil le poate ridica în instanță și de diferențele din statele contractante în materie de dispoziții legale, cutume, concepții doctrinare, prezentarea și redactarea hotărârilor și deciziilor (Ruiz Torija împotriva Spaniei, pct. 29; Hiro Balani împotriva Spaniei, pct. 27).

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

Prin urmare, instanța ajunge la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată a lui ***** împotriva BC ”Moldindconbank” SA, intervenient accesoriu SRL ”Soclu”, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat şi a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată, urmînd să se ia act de scutirea judecătorească a reclamantei, de plata diferenței taxei de stat neachitată la depunerea cererii, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 94, 236, 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Respinge cererea de chemare în judecată a lui ***** împotriva BC ”Moldindconbank” SA, intervenient accesoriu SRL ”Soclu”, cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat şi a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Ia act de scutirea judecătorească a reclamantei, de plata diferenței taxei de stat neachitată la depunerea cererii.

Se explică dreptul părţilor şi participanţilor la proces de a solicita hotărîrea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei mun. Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei, Dimitriu Serghei
judecătorul