Dosarul nr. 2-6059/24 /2-24048016-12-2-30042024/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

17 mai 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Angela Ciubotaru
Grefier Ișhan Artiomov
Cu participarea:

a examinat în ședință publică cauza civilă la acțiunea înaintată de Șoiliță Lidia, Cooperativa de Întreprinzător Atilios Fruit împotriva BC ”Moldindconbank” SA cu privire la constatarea faptului că condițiile de vînzare la licitație cu strigare pentru data de 03.05.2024 ora 11:00 nu sunt comercial rezonabile

a c o n s t a t a t:

La data de 18.04.2024, ȘOILIȚĂ LIDIA, CÎ „ATILIOS FRUIT”, prin intermediul avocatului Artur Macovei, au depus cerere de chemare în judecată împotriva BC „MOLDINDCONBANK” SA cu privire la apărarea interesului legitim.

În motivarea cererii reclamanții au indicat, că nu sunt de acord cu licitația „cu strigare” desfășurată de BC „MOLDINDCONBANK” SA la 03.05.2024 ora 11:00, deoarece valoarea reală a bunurilor depășește semnificativ prețul de expunere.

Consideră reclamanții, că vânzarea nu are loc în condițiile rezonabile, motiv din care formulează opoziție la condițiile de vânzare.

Solicită, în temeiul art. 764, 765 și 767 din Cod civil, constatarea faptului, că condițiile de vânzare la licitația „cu strigare”, desfășurată de BC „MOLDINDCONBANK” SA la 03.05.2024 ora 11:00 pe adresa mun. Chișinău, str. *****, nu sunt comercial rezonabile.

Prezent în ședința de judecată avocatul reclamantului a solicitat numirea unei expertize judiciare, care a fost respins, iar ulterior a anunțat instanța despre imposibilitatea continuării participării la judecarea cauzei pe motivul că este implicat într-o altă cauză, în aceiași instanță, același sediu, al judecător, ce nu necesită amînare și a părăsit sala de ședință.

Reprezentantul pîrîtului Emilian Bandalac, prezent în ședința de judecată a reiterat termenul imperativ stabilit de legislator în cazul înaintării opozițiilor împotriva condițiilor de vînzarea bunurilor ipotecate și a solicitat respingerea

acțiunii ca fiind neîntemeiată. În acest sens, a menționat că creditorul gajist a notificat debitorii gajiști în ordinea art. 764 alin.(7) Cod civil despre desfășurarea licitației pentru data de 03.05.2024 ora 11:00, dar n-a notificat despre condițiile planificate de vînzarea bunului gajat. La fel, a menționat de debitorul gajist a avut acces la rapoartele de evaluare și a dispus de posibilitatea reală de a-și apăra dreptul pretins a fi lezat, devreme ce consideră că bunul gajat este vîndut la licitație la un preț nerezonabil. La fel, a menționat că potrivit procesului-verbal nr. 2 licitație din 03.05.2024 ora 11:00 a fost anulată. A solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Audiind partiicpanții la proces, studiind materialele cauzei, normele de drept material aplicabile speței, termenul restrîns de examinare, instanța de judecată conchide de a respinge opoziția debitorilor gajiști pentru considerentele ce urmează.

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

Modalităţile de apărare a drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime, sunt prevăzute la art. 6 CPC, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

Iar, în conformitate cu art. 7 alin.(1) CPC, instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

În conformitate cu art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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.

În temeiul art. 240 alin. (3) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească adoptă hotărîrea **în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant**.

În ședința de judecată, din întreg materialul probator administrat în cauză, explicațiile participanților la proces, (art.117 CPC) s-a stabilit cu certitudine că

pîrîtul BC ”Moldindconbank” SA, după ce a intrat silit în posesia bunului ipotecat, în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie din 12.10.2015, după ce a înregistrat avizul de executare, rapoartelor de evaluarea bunurilor gajate, a procedat la vînzarea bunului ipotecat prin licitație cu strigare și a desfășurat două licitații publice cu strigare.

Din actele cauzei, s-a stabilit că licitația din 26.03.2024 ora 11:00 n-a avut loc din motivul că nu s-a înregistrat nici un participant la licitație. (procesul-verbal nr. 1 din 26.03.2024) Valoarea de expunere spre comercializare a bunurilor constituie suma de 663 287 Euro.

Tot actele cauzei, exact cum a susținut și reclamantul în acțiunea înaintată, licitația bunurilor ipotecate stabilită pentru 03.05.2024, conform procesului Verbal nr. 2, n-a avut loc din motivul neînregistrării nici a unui participant la licitație. Vloarea totală de expunere la a doua licitație este 596 600 Euro.

Cert, este că debitorii gajiști Șoiliță Lidia, Cooperativa de Întreprinzător Atilios Fruit au purces la calea specială, pusă la îndemîna debitorilor în ordinea art. 767 Cod civil, însă omit, că creditorul gajist n-a urmat procedura opoziției ci a procedat la vînzarea bunurilor gajate direct.

Potrivit art. 767 Cod civil (1) La alegerea sa, creditorul gajist care exercită dreptul de gaj poate notifica debitorul gajist, conform regulilor privind notificarea avizului de executare, despre condiţiile planificate de vînzare a bunului gajat. În termen de 15 zile de la comunicarea condiţiilor planificate de vînzare, debitorul gajist poate formula opoziţie la condiţiile de vînzare în instanţa de judecată competentă.

(2) Opoziţia suspendă de drept procedura de vînzare pînă la soluţionarea definitivă a cauzei.

(3) Instanţa va soluţiona opoziţia în termen de 5 zile. Hotărîrea instanţei poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la comunicare. În cazul respingerii opoziţiei, apelul nu îl opreşte pe creditor să treacă la vînzarea bunului. Apelul se soluţionează de urgenţă.

(4) Dacă admite opoziţia, constatînd că condiţiile planificate de vînzare nu respectă dispoziţiile art.764 şi 765, instanţa stabileşte condiţiile de vînzare corespunzătoare şi încuviinţează vînzarea bunului.

(5) Dacă instanţa a respins opoziţia, creditorul gajist poate purcede la vînzare în condiţiile planificate de vînzare.

(6) Dacă creditorul gajist a vîndut bunul în condiţiile prevăzute la alin.(4) sau, după caz, alin.(5) din prezentul articol, debitorul gajist nu poate cere repararea prejudiciului pe temeiul prevăzut la art.766.

(7) În cazul în care creditorul gajist a vîndut bunul la un preţ inferior celui determinat conform alin.(4) sau, după caz, alin.(5) din prezentul articol, debitorul gajist poate cere repararea prejudiciului pe temeiul prevăzut la art.766.

O notificare în sensul art. 767 Cod civil, n-a fost prezentată instanței și creditorul gajist a concretizat instanței că n-au purces la această cale alternativă.

Conform art. 765 Cod civil, vânzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc în conformitate cu regulile prevăzute prin contractul de gaj sau, dacă nu s-au prevăzut asemenea reguli, după caz: a) în modul în care se dispune în mod obisnuit de bunuri de acelasi fel pe o piată organizată; b) la prețul stabilit pe o piată organizată și valabil în momentul vânzării; c) în conformitate cu practicile comerciale rezonabile urmate de cei care vând în mod obisnuit bunuri de acelasi fel. În condițiile prevăzute mai sus, simplul fapt că se putea obtine un preț mai mare dacă vânzarea ar fi avut loc în alt moment sau printr-o altă metodă decât cea aleasă de creditor nu face ca vânzarea să nu fie considerată comercial rezonabilă.

Legislația civilă, în ordinea art. 1 Cod civil, cristalizează principiul fundamental de garantare de restabilirea persoanei în drepturile în care a fost lezată și de apărare a lor de către organele de jurisdicție competente.

Metodele de apărare a drepturilor civile sunt înserate în art. 16 Cod civil.

Creditorul gajist în referința anexată la materialele cauzei a susținut că Banca, așa cum în mod practic se obișnuiește pe piața imobiliară din Republica Moldova a solicitat aprecierea prețului de comercializare de către evaluatorul independent, licențiat în domeniu, care prin aplicarea metodologiei de specialitate, inclusiv prin metoda comparației cu prețul de vînzare al bunurilor similare plasate pe piață a expus bunurile în condiții de preț rezonabile și reclamanții intenționat, cu rea credință în uzualitatea drepturilor consacrate de accesare a justiției, induc în eroare intenționat instanța pentru a crea o vizibilitate de dezechilibru creat debitorului pentru a putea beneficia în continuare de aceste bunuri.

Pentru considerentele enunțate, avînd în vedere faptul că *procedura de notificare despre condițiile planificate de vînzarea bunurilor gajate n-a fost urmată*, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de Șoiliță Lidia, Cooperativa de Întreprinzător Atilios Fruit împotriva BC ”Moldindconbank” SA cu privire la constatarea faptului că condițiile de vînzare la licitație cu strigare pentru data de 03.05.2024 ora 11:00 nu sunt comercial rezonabile, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 5 zile de la comunicare, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul **Angela CIUBOTARU**