Dosarul nr.2-3373/*****
(12-2-13968-120320*****)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

08 februarie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău(sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Svetlana Vîşcu
Grefier: Valeria Marcoci
Cu participarea: reprezentantul reclamantului Agheev Dmitrii-avocatul Petru Coşleț, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. ***** din *****; reprezentantul pârâtului Jelezoglo Nicolai-avocatul Șavga Alina, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. ***** din *****; reprezentantul pîrîtului O.C.N. "Prime Capital"SRL-Vladislav Panța, împuternicit prin procura nr.***** din *****.

A examinat în şedinţă de judecată publică, în sediul instanței, cauza civilă la cererea de chemare în judecată(acțiune oblică) înaintată de Agheev Dmitrii în interesele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela împotriva O.C.N. "Prime Capital"SRL, Jelezoglo Nicolai, intervenient accesoriu notarul public *****, privind declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare, dispunerea înstrăinării bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanților la proces.

Poziția reclamantului.

La data de 26.02.20*****, Agheev Dmitrii a depus cerere de chemare în judecată (acțiune oblică) în interesele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela împotriva O.C.N. ”Prime Capital” SRL, Jelezoglo Nicolai, intervenient accesoriu notarul public *****, prin care a solicitat: a recunoaște nule: contractul de vînzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și contractul de vînzare- cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****a,plasat în mun.Chișinău, str.**********; a dispune înstrăinarea bunurilor imobile terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău,

str.********** sub controlul instanței de judecată; încasarea de la pîrîți cheltuielile de judecată și de asistență juridică.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, în fapt, la data de 01.07.2013, Ceaicovschi Oleg a luat cu împrumut în interesul familiei sale suma de 34 000 dolari SUA pînă pe 01.08.2013 de la Agheev Dmitrii.

La data de 22.12.2013, Ceaicovschi Oleg a mai luat de la Agheev Dmitrii cu împrumut suma de 135 000 dolari SUA, pentru un termen de pînă pe 01 iunie 2014.

Deoarece Ceaicovschi Oleg nu a restituit banii în termenii convenițI, la 10.01.2014 și 21.07.2014 Agheev Dmitrii s-a adresat cu acțiuni în judecată, privind încasarea forțată a sumelor împrumutate.

În scopul asigurării acțiunii, prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 16.01.2014 a fost aplicat sechestru asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****și *****.

Prin ordonanța judecătorească a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 23.07.2014 s-a dispus încasarea de la Ceaicovschi Oleg în beneficiul lui Agheev Dmitrii datoria în sumă de 135 000 dolari SUA și a cheltuielilor de judecată în sumă de 12 500 lei.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 11.12.2014 s-a dispus încasarea în mod solidar de la Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela în beneficiul lui Agheev Dmitrii datoria în sumă de 34 000 dolari SUA și a cheltuielilor de judecată în sumă de 13 260 lei.

Documentele executorii au fost prezentate spre executare executorului judecătoresc Furdui Ion, care a aplicat sechestre asupra bunurilor imobile ce le aparțin cu drept de proprietate lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela.

Între timp, Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela au ipotecat ÎCS „Prime Capital” SRL bunurile imobile: terenul cu nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. *****, precum și terenul pentru construcții cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.**********.

Anterior ipotecării, bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, casa de locuit cu nr. cadastral ***** și bunul imobil cu nr. cadastral *****au fost evaluate de către evaluatori.

Astfel, prin Raportul de evaluare nr. ***** din *****, casa de locuit și terenul aferent de pe str. *****, mun. Chișinău au fost evaluate la prețul de 6 864 290 lei, la cursul valutar de 12,4592 lei/1 dolar SUA, sau la prețul de 550 941,47 dolari SUA, iar prin Raportul de evaluare nr. ***** din *****, lotul nr. *****de pe str.*****, mun. Chișinău, nr. cadastral *****a fost evaluat la prețul de 1 610 000 lei, la cursul valutar de 12,9150 lei pentru un dolar SUA sau 124 661,24 dolari SUA.

În total, bunurile imobile au fost evaluate la prețul de 550 941,47 + 124 661,24 = 675 602,71 dolari SUA.

Cunoscînd că reclamantul s-a adresat în judecată, prin acordurile privind transmiterea benevolă a bunurilor imobile ipotecate din *****, Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela au transmis benevol ÎCS „Prime Capital” SRL bunurile imobile ipotecate, care au fost înstrăinate în aceiași zi lui Jelezoglo Nicolae. Terenul cu nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral *****cu suprafața la sol de *****

(suprafața totală de *****) au fost înstrăinate prin contractul de vînzare-cumpărare nr. *****la prețul de 250 000 dolari SUA, iar terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.********** a fost înstrăinat la prețul de 51 306,00 dolari SUA. în total, bunurile imobile au fost înstrăinate la prețul total de *****,00 dolari SUA, sau cu (675 602,71 - *****,00) = 374 296,71 dolari SUA mai puțin.

La 15.04.2014, Jelezoglo Nicolai a depus o cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat anularea sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile. În cadrul examinării cauzei respective a fost atras și Agheev Dmitrii în proces în calitate de copîrît. Totodată a constatat, că înstrăinarea bunurilor imobile și autentificarea contractelor de vînzare-cumpărare a avut loc cu depășirea atribuțiilor de serviciu de către notarul public *****, deoarece ÎCS „Prime Capital" SRL nu a depus la organul cadastral teritorial preavizul privind exercitarea dreptului de creditor ipotecar.

În acest sens, la 30.10.2014, Agheev Dmitrii a depus o plîngere Centrului Național Anticorupție, prin care am solicitat atragerea la răspundere penală a notarului pentru depășirea atribuțiilor de serviciu la autentificarea contractelor de vînzare-cumpărare.

Prin ordonanța din ***** a fost recunoscut în calitate de parte vătămată în cauza penală nr. *****, tot la ***** a depus o acțiune civilă în cadrul dosarului penal nr. *****, prin care a solicitat încasarea prejudiciului în sumă de 169 000 dolari SUA.

Totodată, în cadrul examinării cauzei civile la acțiunea lui Jelezoglo Nicolae, la 09.11.2015 Agheev Dmitrii depus o acțiune oblică în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela împotriva lui Jelezoglo Nicolae și ÎCS „Prime Capital" SRL, prin care a solicitat recunoașterea nulității contractelor de vînzare-cumpărare nr. *****din ***** și nr. *****din *****, încheiate între ÎCS „Prime Capital" SRL și Jelezoglo Nicolae.

În motivarea acțiunii, ca temei de anulare a contractelor de vînzare-cumpărare a invocat faptul, că la înstrăinarea bunurilor imobile de către ÎCS „Prime Capital" SRL, nu a fost depus preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă la organul cadastral teritorial, iar bunurile imobile au fost înstrăinate de către ÎCS „Prime Capital" SRL în detrimentul lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela la un preț mai mic cu 374 296,71 dolari SUA, decît cel stabilit prin Rapoartele de evaluare nr. ***** din ***** și nr. ***** din *****.

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 09.11.2015 s-a respins demersul lui Agheev Dmitrii privind primirea spre examinarea a acțiunii oblice.

La *****.11.2015, încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 09.11.2015 a fost contestată cu recurs la Curtea de Apel Chișinău.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din *****.02.2016 s-a respins recursul declarat și s-a menținut încheierea instanței de fond. În motivarea deciziei din *****.02.2016, instanța de recurs a invocat, că astfel de încheieri, se contestă odată cu fondul cauzei.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 08.07.2016 s-a admis acțiunea lui Jelezoglo Nicolae și s-au anulat sechestrele aplicate în favoarea lui Agheev Dmitrii asupra bunurilor imobile înstrăinate de către ÎCS „Prime Capital" SRL.

Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 08.07.2016 a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28.03.2017 și prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 31.01.2018.

Totodată, pe marginea plîngerii depuse la 30.10.2014, prin ordonanța procurorului în Procuratura Anticorupție ***** din 06.05.2015, s-a dispus scoaterea de sub urmărirea penală a cet. ***** din motivul că în acțiunile acestuia lipsesc elementele infracțiunii prevăzute de art. 328 alin. (3) lit. d) Cod penal. Totodată, s-a clasat procesul penal în cauza penală nr. *****.

Ordonanța din 06.05.2015 a fost contestată procurorului ierarhic superior. Prin ordonanța procurorului adjunct al Procuraturii Anticorupție ***** din 03.08.2015, s-a respins plîngerea împotriva ordonanței din 06.05.2015.

La 18.08.2015, ordonanțele respective le-a contestat judecătorului de instrucție. Prin încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 08.09.2015 s-a respins plîngerea depusă, ca fiind neîntemeiată.

Încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 08.09.2015 a fost contestată Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău.

Prin decizia Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău din 18.12.2015 a fost admis recursul, casată încheierea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 08.09.2015 și anulate ordonanțele procurorilor din 06.05.2015 și din 03.08.2015.

Prin ordonanța din 14.11.2016, procurorul Procuraturii Anticorupție ***** iarăși a scos de sub urmărirea penală pe ***** și a clasat procesul penal în cauza penală nr. *****.

Nefiind de acord cu ordonanța din 14.11.2016, a contestat-o procurorului ierarhic superior prin plîngerea din 12.12.2016.

Prin ordonanța procurorului-șef al Procuraturii Anticorupție ***** din 23.12.2016 a fost respinsă plîngerea mea din 12.12.2016. Ambele ordonanțe le-a contestat judecătorului de instrucție.

Prin încheierea judecătorului de instrucție al Judecătoriei Chișinău din 16.03.2017 a fost respinsă plîngerea lui Agheev Dmitrii.

Încheierea judecătorului de instrucție al Judecătoriei Chișinău din 16.03.2017 a contestat-o Curții de Apel Chișinău.

Prin decizia Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău din 11.07.2017 a fost respins recursul și menținută încheierea judecătorului de instrucție din 16.03.2017, în motivarea deciziei din 11.07.2017 s-a invocat că persistă relații civile.

Prin urmare, avînd în vedere că în cadrul dosarului penal la ***** Agheev Dmitrii a depus o acțiune civilă, iar la 09.11.2015 a depus o acțiune oblică în interesul lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și a contestat contractele de vînzare-cumpărare nr. *****din ***** și nr. *****din *****, consideră, că prin prisma art. 277 Cod civil, începînd cu 31.01.2018 a început a curge un nou termen general de prescripție și nu a omis termenul de 3 ani de contestare a contractelor litigioase.

Consideră că instanța de judecată urmează să anuleze contractele de vînzare-cumpărare nr. *****din ***** și nr. *****din ***** autentificate de către notarul *****.

Indică, pentru ca ÎCS „Prime Capital” să purceadă la înstrăinarea bunurilor imobile ipotecate, trebuia mai întîi de toate să depună un preaviz la organul cadastral teritorial. Acest preaviz la OCT Chișinău de către ÎCS „Prime Capital” nu a fost depus, iar în consecință nu era în drept să purceadă la înstrăinarea bunurilor imobile ipotecate.

Menționează, că ÎCS „Prime Capital” SRL avea obligația de a înstrăina bunurile imobile ipotecate la un preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist, deoarece debitorii Ceaicovschi Angela și Ceaicovschi Oleg mai aveau datorii față de Agheev Dmitrii și față de alți creditori. Faptul că ÎCS „Prime Capital” SRL cunoșteau despre datoria lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela față de Agheev Dmitrii rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile, prin care se atestă, că la 16.01.2014 a fost aplicat sechestru asupra bunurilor imobile ipotecate în favoarea acestuia.

Mai mult ca atît, din probele anexate se demonstrează, că bunurile imobile ipotecate au fost înstrăinate de către ÎCS „Prime Capital” SRL lui Jelezoglo Nicolae la un preț de 2 ori mai mic decît prețul de piață. Astfel, bunul imobil - terenul cu suprafața de *****ha și casa de locuit cu suprafața la sol de ***** (suprafața totală de *****) cu 3 nivele de pe str. *****, mun. Chișinău, au fost înstrăinate la prețul de 250 000 dolari SUA, iar terenul cu suprafața de *****ha de pe str.*****, lotul nr. *****, mun. Chișinău - la prețul de***** dolari SUA, în total la prețul de *****dolari SUA.

Consideră, că bunurile imobile ipotecate nu au fost înstrăinate în interesul major al debitorilor Ceaicovschi Angela și Ceaicovschi Oleg, iar în consecință și în interesul major al lui Agheev Dmitrii. Din aceasta rezultă, că contractele de vînzare-cumpărare nr. *****din ***** și nr. *****din ***** contravin legii, ordinii publice și bunelor moravuri și urmează a fi anulate de către instanța de judecată prin prisma art. art. 217, 2*****, 220 alin (1) și (2) Cod civil.

Faptul că contractele sunt lovite de nulitate absolută rezultă și din aceia, că pînă în prezent, pîrîtul Jelezoglo Nicolae nu a achitat total prețul contractelor, iar bunurile imobile ipotecate au fost transmise prin acordurile de transmitere benevolă a bunurilor imobile ipotecate din ***** de către Neagu Valeri, care la fel este creditorul lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela.

Debitorii Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela nu manifestă interes pentru a-și apăra interesele sale și nu au contestat contractele de vînzare-cumpărare din *****, astfel, concluzionează că aceștia acționează în comun cu ÎCS „Prime Capital” SRL și Jelezoglo Nicolai în detrimentul lui Agheev Dmitrii. Din aceste motive, solicită anularea contractelor care contravin legii.

Avînd în vedere faptul, că ÎCS „Prime Capital” SRL a acționat în detrimentul debitorilor Ceaicovschi Angela și Ceaicovschi Oleg, solicită ca înstrăinarea bunurilor imobile ipotecate să fie efectuată sub controlul instanței de judecată, cu desemnarea executorului judecătoresc Furdui Ion de a le înstrăina prin licitație publică.

În drept, își întemeiază cererea pe dispozițiile art. art. 166-167, 85 al. (4) CPC al RM, 217, 2*****, 220 alin. (1), (2), 491, 492, 599 alin. (1), (3) Cod civil. .(f.d.5-10 Vol.I)

Ulterior, la data de 31.01.2023, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reclamantul Agheev Dmitrii, prin intermediul reprezentantului său, avocatul Petru Coșleț, a depus o cerere de concretizare, prin care a solicitat: a recunoaște nule contractul de vînzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital" SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și contractul de vînzare- cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital" SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****a,plasat în mun.Chișinău, str.**********; a dispune înstrăinarea bunurilor imobile terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.********** sub controlul instanței de judecată; încasarea de la pîrîți cheltuielile de judecată și de asistență juridică.(f.d.28-30 Vol.II)

Poziția pîrîtului - ÎCS "Prime Capital" SRL.

La data de 23.04.20*****, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, reprezentantul pârâtului ÎCS "Prime Capital" SRL – Cojocaru Ghenadii a depus referință, indicînd că nu recunoaște acțiunea, consideră că pretențiile înaintate sunt neîntemeiate și abuzive solicitînd respingerea integrală a acțiunii ca neîntemeiată.

În motivarea referinței a indicat că, în fapt, conform Contractului de împrumut nr. ***** din *****, Ceaicovschi Angela a obținut de la ÎCS "Prime Capital" SRL, un împrumut în suma de *****9 000 dolari SUA.

Totodată, conform Contractului de împrumut nr. ***** din *****, Ceaicovschi Angela a obținut de la ÎCS "Prime Capital" SRL încă un împrumut, în suma de *****dolari SUA.

Îndeplinirea obligațiunilor asumate de către Ceaicovschi Angela conform contractelor de împrumut nominalizate a fost asigurata prin gajarea următoarelor bunuri imobile: terenul de pământ nr. cadastral *****, destinat pentru construcții, cu suprafața - ***** ha, situat pe adresa: Republica Moldova, mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str.*****, lotul nr. *****; casa de locuit individuală cu teren aferent din mun. Chișinău, sect. Rîșcani str Academician N. Corlăteanu, nr. 24, nr. cadastral *****și *****.

Întrucît Debitorul nu și-a onorat angajamentul asumat prin contractele de împrumut sus menționate, ÎCS "Prime Capital" SRL a înaintat debitorului și debitorului ipotecar Ceaicovschi Oleg, Notificarea nr.***** din ***** si nr. *****din ***** (ambele recepționate de debitori ipotecari) privind inițierea procedurii de exercitare a dreptului de ipoteca. Prin Notificările menționate debitorilor li s-a propus să achite datoriile acumulate, sau benevol să transmită în posesia creditorului bunurile ipotecate pentru vînzarea lor ulterioară.

Ca urmare a negocierilor purtate cu client, aceștia au ales opțiunea de a transmite în posesia companiei bunurile ipotecate pentru vînzarea lor ulterioară. Astfel, la data de ***** între ÎCS ”Prime Capital” SRL, Ceaicovschi Oleg si Ceaicovschi Angela au fost încheiate două acorduri privind transmiterea benevolă a bunului ipotecat în posesia creditorului ipotecat, autentificate de notar cu nr. ***** si nr. *****, în conformitate cu care bunurile ipotecate au fost transmise în posesia creditorului pentru comercializare.

La data de ***** a fost efectuată evaluarea independentă a prețului de piață a imobilelor indicate supra. Așadar, conform raportului de evaluare nr. *****, întocmit de evaluatorul independent ”Evaluare-Imobil” SRL, valoarea de piață a ambelor bunuri imobile a fost stabilită în mărime de ***** MDL sau ***** dolari SUA.

Avînd calitatea de creditor ipotecar posesor al bunurilor gajate (în baza acordurilor nr.***** si nr.*****) și avînd în vedere valoarea de piața a imobilelor stabilite prin raportul de evaluare indicat, ÎCS ”Prime Capital” SRL a petrecut negocieri directe cu potențiali cumpărători ai imobilelor indicate, și ca rezultat, la data de *****, a încheiat cu Jelezoglo Nicolai două contracte de vînzare-cumpărare autentificate de notarul ***** sub nr. *****si nr. 1486.

Cu toate că conform Raportului de evaluare nr. *****, întocmit de evaluatorul independent ”EVALUARE-IMOBIL” SRL, s-a stabilit valoarea de piața a obiectului vîndut în mărimea de ***** dolari SUA, ÎCS ”Prime Capital” SRL, acționînd în interesul major al debitorilor-ipotecari a vîndut aceste bunuri la prețul de ***** dolari SUA (cu achitarea in rate).

La ziua încheierii contractului de vînzare-cumpărare, debitorul Ceaicovschi Angela a avut datoria totală nestinsă față de ÎCS ”Prime Capital” SRL în suma de *****,00 USD (fiind chiar anulate anumite comisioane).

Din calculul prezentat se observă că după îndreptarea sumelor ce s-au obtinut din vînzarea imobilelor conform contractelor de vînzare-cumpărare nr. *****si nr. *****din ***** la stingerea datoriilor existente, acestea au fost stinse complet, iar careva surplusuri care ar putea fi acordate altor creditori urmăritori ai cet. Ceaicovschi - nu au rămas.

Subliniază faptul că toate anexele la cererea de chemare în judecată parvenite în adresa OCN ”Prime Capital” SRL nu sînt certificate de către reclamant precum că corespund cu originalul. Din aceste considerente se pune la îndoială veridicitatea acestora, ori legiuitorul a stabilit norma legală enunțată supra pentru a fi respectată, fiind investită cu forță obligatorie.

Întru susținerea pretențiilor înaintate, reclamantul a invocat prevederile art. 220, alin.(1) din Codul Civil și a explicat că în opinia lui la încheierea contractelor de vînzare-cumpărare contestate, ÎCS ”Prime Capital” SRL nu a respectat prevederile art. 491 din CC, adică nu a depus la organul cadastral un preaviz și precum că nu a comercializat bunurile la un preț comercial rezonabil. Prin urmare, instanța ar avea dreptul să anuleze contractele de vînzare- cumpărare.

Mai indică precum, că circumstanțele invocate de reclamant, deja au fost obiectul examinării de către instanța de judecată în pricina la cererea de chemare în judecată a lui

Nicolai Jelezoglo către Cucereanu Alexandra, Neagu Valeriu, Chiron Vitalie, Agheev Dmitrii, Timofti-Rusanovscaia Tatiana, Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela, Intervenient accesoriu ÎCS ”Prime Capital”SRL privind ridicarea sechestrelor.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinau din 08.07.2016 (devenita irevocabila la data 28.03.2017), acțiunea d-lui Jelezoglo Nicolai a fost admisă integral și au fost anulate toate sechestrele. Menționează, că toți pîrîții pe aceasta acțiune la fel invocau faptul precum că ÎCS ”Prime Capital” SRL nu a depus la registru un preaviz și nu a comercializat contra unui preț rezonabil imobilele gajate, iar Cucereanu Alexandra chiar a depus și o acțiune reconvențională, invocând nulitatea contractelor de vînzare-cumpărare pe motive identice din prezentă acțiune. Însă, instanța de judecată a desconsiderat aceste argumente și nu a găsit temeiuri de a declara nulitatea contractelor.

Referitor la neînregistrarea preavizului în registrul bunurilor imobile de către ÎCS ”Prime Capital” SRL, ca o condiție obligatorie pentru inițierea vînzării bunurilor ipotecate - consideră argumentul lipsit de suport juridic.

Dreptul de ipoteca în cazul în speță a fost exercitat în strictă conformitate cu prevederile Legii cu privire la ipoteca - legea specială care reglementează relațiile de ipotecă.

La fel, consideră că argumentul reclamantului că bunurile ipotecate au fost vîndute la preț diminuat nu suportă nici o critică. Crede că aceste declarații sunt lipsite de orice suport, or ÎCS ”Prime Capital” SRL, înstrăinând bunurile litigioase la prețul indicat a avut la bază Raportul de evaluare nr. ***** din *****, întocmit de evaluatorul independent ”EVALUARE-IMOBIL” SRL, care a stabilit valoarea de piața a ambelor bunuri imobile în mărime de ***** dolari SUA. Menționează, că raportul ce a stat la baza vînzării gajurilor nu a fost contestat de nimeni, este întocmit de un evaluator autorizat, care deține licență respectivă.

Indică, că la stabilirea prețului bunului gajat, urmează să fie luate în considerație toate aspectele, care ar putea influența decizia potențialului cumpărător de a cumpăra. În acest context menționează, că la momentul vînzării de ÎCS ”Prime Capital” SRL a bunurilor gajate, în registrul bunurilor imobile în privința acestora au fost înregistrate tocmai 12 sechestre, care urmau să fie anulate abia după tranzacția de vînzare, prin procese de judecată îndelungată. Consideră, că este evident că în asemenea circumstanțe nu fiecare cumpărător potențial s-ar aventura în așa o tranzacție, fără perspective clare cînd va deveni proprietar oficial al bunurilor procurate. Asemenea ipoteză cel mai bine se confirmă prin prisma perioadei de timp scurs din momentul procurării bunurilor de către Jelezoglo Nicolai. Astfel, înaintînd cererea inițială de anulare a sechestrelor încă la data de 15.04.2014, hotărîrea pe acest caz a devenit irevacabilă abia la data de 28.03.2017, și chiar și așa, el oricum nu poate înregistra dreptul său de proprietate din motivul apariției sechestrelor noi. Situația descrisă, cel mai elocvent dovedește faptul că prețul de vînzare la astfel de bunuri nu poate fi identic prețului vînzării în condiții de piață obișnuite. Respectiv, acesta a fost stabilit avînd în vedere toate circumstanțele aferente acestui caz și toate viciile juridice.

Referitor la presupusele inacțiuni din partea Ceaicovschi Angela și Oleg în coraport cu vînzarea bunurilor ipotecate, menționează că conform Declarației din 09.04.2014 autentificata de notar cu nr. *****, Ceaicovschi Angela a agreat faptul încheierii contractele de vînzare-cumpărare și a căzut deacord cu prețul vînzării. Pe cînd din partea dlui Oleg Ceaicovschi nu s-a expus nici o obiecție referitor la cele petrecute.

Indică faptul că Agheev Dmitrii a înaintat prezenta acțiune oblică în situație în care nici nu a avut vreo creanță certă și lichidă față de Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela la momentul încheierii contractelor de vînzare-cumparare contestate, or hotărîrile judecătorești pe care se întemeiază creanța acestuia au fost adoptate după încheierea contractelor de vînzare-cumpărare contestate, dar au devenit irevocabile și mai târziu. Prin urmare nu este întrunită condiție indicată în art. 599, alin. (1) din CC RM, referitor la dreptul reclamantului de a înainta acțiune oblică.

Consideră că în contextul acțiunii înaintate, este important și faptul că toate încercările reclamantului Agheev Dmitrii întreprinse pe diferite căi, de a constata careva acțiuni ilegale la înstrăinarea bunurilor litigioase, fie din partea ÎCS ”Prime Capital” SRL, fie altor persoane implicate (notar, evaluator, etc.) au eșuat.(f.d.1*****-121 Vol.I)

Poziția pîrîtului – Jelezoglo Nicolai.

La data de 24 aprilie 20*****, reprezentantul pîrîtului Jelezoglo Nicolai - avocatul Alina Șavga a depus referință, solicitînd respingerea cererii de chemare în judecată (acțiunea oblică) depusă de către Agheev Dmitrii în interesul debitorilor Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela către ÎCS ”Prime Capital” SRL și Jelezoglo Nicolai, privind anularea contractelor de vînzare-cumpărare a bunurilor gajate, ca fiind neîntemeiată de fapt și de drept.

A invocat că, în fapt, la ***** în baza contractelor de vînzare-cumpărare nr.*****și 1486, încheiate între Jelezoglo Nicolai și Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela (în numele cărora a acționat ÎCS ”Prime Capital” SRL în calitate de Creditor ipotecar, căruia i s-au transmis benevol în posesie bunurile ipotecate în baza Acordurilor privind transmiterea benevolă a bunului ipotecat în posesia creditorului Ipotecar din *****), autentificate de către notarul *****, au fost procurate următoarele bunuri imobile: teren pentru construcții, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, sect.Rîșcani, str.**********, (locul amplasării Calea Orheiului str.*****, lot. 18), nr.cadastral *****; construcție - casă de locuit individuală, amplasată pe adresa: mun.Chișinău, sect.Rîșcani, str.**********, nr.cadastral *****; teren pentru construcții, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, sect.Rîșcani, str.*****, lot. *****, nr.cadastral *****.

Deși pîrîtul Jelezoglo Nicolai și-a onorat obligațiunile prevăzute în contractul de vînzare- cumpărare față de Vînzător, achitînd o sumă bănească considerabilă pentru bunurile procurate - 220 000 dolari SUA, nu a avut posibilitatea să-și întregistreze dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, pe motivul existenței mai multor sechestre și interdicții aplicate pe bunurile imobile sus-menționate, atît de către instanțele judecătorești, cît și de către executorii judecătorești.

Din informația reflectată în Extrasul din Registrul bunurilor imobile care a fost prezentată la notarul ce a autentificat tranzacțiile de vînzare-cumpărare a bunurilor

procurate, a cunoscut despre existența cîtorva sechestre și interdicții, a căror ridicare le-a solicitat în fața instanței de judecată. Totodată, pe parcursul examinării cauzei, numărul sechestrelor și a interdicțiilor s-a mărit considerabil,

Deși, pîrîtul Jelezoglo Nicolai a dobîndit bunurile grevate de drepturile reale existente la momentul încheierii contractelor de vînzare-cumpărare, a altor sechestre și interdicții, instanța de judecată a emis o hotărîre de încetare și anulare a sechestrelor, interdicțiilor, deținînd dovada că vînzarea a fost efectuată cu respectarea prevederilor legale.

În acest sens, comunică că prin Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 08.07.2016 menținută prin Decizia Curții de Apel nr. 2a-3744/16 din 28.03.2017 acțiunea lui Jelezoglo Nicolai a fost admisă integral și au fost anulate toate sechestrele. La fel, prin încheierea CSJ nr.2ra-179/18 din 31.01.2018, au fost considerate inadmisibile recursurile declarate de Agheev Dmitrii, Chiron Vitalie si Cucereanu Alexandra împotriva Deciziei CA nr. 2a-3744/16 din 28.03.2017, prin urmare Hotărîrea Judecătoriei Rîșcani din 08.07.2016 a devenit irevocabilă.

În contextul celor menționate, avînd în vedere principiul autorității lucrului judecat consfințit în art. 123 CPC al RM, în contextul existenței Hotărîrii Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău nr.2-339/2016 din 08.07.2016, care la momentul de față a devenit irevocabilă. cererea de chemare în judecată este absolut neîntemeiată.

Indică că, deși de către alți creditori ai debitorului Ceaicovschi Oleg au fost depuse cereri privind satisfacerea creanțelor din contul bunurilor imobile ipotecate, aplicînd sechestre și interdicții în scopul asigurării acțiunilor civile, Creditorul gajist are dreptul preferențial la satisfacerea creanțelor. Aceste efecte ale dreptului preferențial al Creditorului gajist la satisfacerea creanțelor este explicat și în conținutul Hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție a RM nr.1 din 10.03.2014 ”Cu privire la aplicarea unor prevederi ale legislației privind gajul și ipoteca”.

Referitor la cerința constatării nulității absolute a contractelor de vînzare-cumpărare nr.*****din ***** și nr.*****din *****, o consideră neîntemeiată și pasibilă respingerii, or reclamantul invocă unele prevederi legale generale cu privire la nulitatea actului art.220 Cod Civil al RM, dar fără de a constata expres care norme imperative ar fi fost încălcate la semnarea actelor juridice.

Astfel, conform poziției reclamantului, Ceaicovschi Oleg nici ÎCS ”Prime Capital” SRL nu aveau dreptul să încheie acte de dispoziție cu bunurile ipotecate, atîta timp cît erau înregistrate în registrul bunurilor imobile interdicțiile în privința acestor bunuri din partea terților. La fel, reclamantul declară că ÎCS ”Prime Capital” SRL nu a expediat notificările în adresa debitorilor ipotecari, așa cum prevede art.31 din Legea cu privire la ipoteca.

Așadar, prin derogare de la cele declarate de reclamant, ÎCS ”Prime Capital” SRL a respectat toate prevederile legale pentru inițierea procedurii de exercitare a dreptului de gaj. La data de *****, în adresa debitorilor ipotecari au fost expediate două notificări privind exercitarea dreptului de gaj, înregistrate sub nr. de ieșire 93 și 94. Aceste

notificări au fost recepționate de ambii debitori la data de *****.02.2014 și 24.02.2014, fapt ce se confirmă prin avizele de recepție.

Deasemenea, nu poate fi reținut argumentul reclamantului precum că ÎCS ”Prime Capital” SRL cu debitorul ipotecar Ceaicovschi Oleg nu aveau dreptul să încheie acte de dispoziție cu bunurile ipotecate, din motivul existenței interdicțiilor aplicate în privința acestora. Această poziție se combate de prevederile art.491 alin. (4) CC RM și art. 127, alin (1), lit. h) din CE RM, care prevăd posibilitatea anulării interdicțiilor deja după efectuarea înstrăinării propriu-zise a bunurilor ipotecate.

Acordul de transmitere a bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar, este o continuare firească a drepturilor de ipotecă existente prin încheierea contractelor de ipoteca nr.********** din ***** autentificat de notarul public ***** cu nr. 5035 și nr. ********** din ***** autentificat de notarul public ***** cu nr. 3853. Dreptul de ipoteca instituit în favoarea ÎCS ”Prime Capital” SRL acordă un grad de prioritate creanțelor asigurate față de toate celelalte, este garantat de Legea cu privire la ipotecă și nu poate fi îngrădit de alți creditori fie și prin aplicare a unor interdicții, or de altfel s-ar diminua rolul prioritar al dreptului de ipoteca. Legiuitorul a prevăzut o procedură concretă de respectare a intereselor creditorilor neasigurați, în cazul existenței interdicțiilor în privința bunurilor ipotecate (art. 491 alin. (4) CC RM și art. 127, alin (1), lit. h) din CE RM).

Debitorul ipotecar Ceaicovschi Angela, a agreat faptul încheierii contractelor de vînzare- cumpărare și a acceptat prețul vînzării, ceea ce se dovedește prin Declarația din 09.04.2014 autentificată de notarul public ***** și înregistrată sub nr.*****.

Indică pîrîtul, că dreptul de ipoteca în cazul în speță a fost exercitat în strictă conformitate cu prevederile Legii cu privire la ipoteca - legea specială care reglementează relațiile de ipotecă. Actele contestate au fost încheiate în strictă corespundere cu prevederile legislației, cît și a uzanțelor care se regăsesc în mai multe decizii CSJ pe cazuri similare.

În baza contractelor de vînzare-cumpărare nr.*****din ***** și nr.*****din *****, Jelezoglo Nicolai a achitat în contul ÎCS Prime Capital SRL suma de 220 000 dolari SUA și a prezentat instanței chitanțele respective, totodată, conform acelorași contracte, dreptul de posesie și de folosința în privința bunurilor procurate s-a transmis cumpărătorului în ziua încheierii contractelor. Pe parcursul a circa 4 ani, reclamantul Jelezoglo Nicolai folosește aceste bunuri imobile conform destinației, locuind împreună cu familia.

Invocă că este evident că prestațiile s-au produs între părți, or ÎCS ”Pime Capital” a primit o sumă bănească în mărime de 220.000 dolari SUA, iar Jelezoglo Nicolai a obținut în posesie și folosință un bun imobil.(f.d.130-131 Vol.I)

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului Agheev Dmitrii, avocatul Coșleț Petru a susținut cererea de chemare în judecată, solicitînd admiterea integrală a acesteia pe motivele de fapt și de drept expuse în acțiune. (f.d.63-69 Vol.II).

În ședința de judecată, reprezentantul pârâtului Jelezoglo Nicolai avocatul Șavga Alina a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, pe motivele invocate în referință.

În ședință de judecată, reprezentantul copîrîtului ÎCS "Prime Capital" SRL – Vladislav Panța a solicitat respingerea acțiunii pe motivele invocate în referință.

În ședință de judecată debitorii Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela nu s-au prezentat, deși au fost citați legal despre examinarea cauzei, prin intermediul citației publice (f.d.53, Vol.II) nu au comunicat motivele neprezentării, intervenind prevederile art. 108 CPC al RM, astfel, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsă. Or, în privința acestuia anterior au mai fost expediate înștiințări care nu erau recepționate, fiind restituite cu mențiunea „nereclamat".

În ședință de judecată intervenientul accesoriu, notarul public ***** nu s-a prezentat fiind legal citat fapt confirmat prin avizul de recepție a citației(f.d. 47, Vol.II), instanța considerînd posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând argumentele expuse în cererea de chemare în judecată și obiecțiile reprezentanților pârâților, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată(acțiune oblică) înaintată de Agheev Dmitrii în interesele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela, ca neîntemeiată din următoarele motive.

Potrivit dispozițiilor 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.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

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.

Din lucrările dosarului instanța de judecată a statuat, că la data de 08 aprilie 2014 în baza Acordurilor nr.***** și nr.***** privind transmiterea benevolă a bunului ipotecat în posesia Creditorului ipotecar, Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela au ipotecat ÎCS "Prime Capital" SRL bunurile imobile: terenul cu nr.cadastral *****și casa de locuit cu nr.cadastral ***** amplasate în mun.Chișinău,str.Academician N.Corlăteanu 24, precum și terenul pentru construcții cu nr.cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.***** lot.*****.(f.d.46-51 Vol.I)

La aceeași dată, în baza contractelor de vînzare-cumpărare nr.*****și nr.*****Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela au înstrăinat lui Jelezoglo Nicolai terenul cu nr.cadastral *****și casa de locuit cu nr.cadastral *****cu suprafața la sol de

*****; terenul cu suprafața de ***** ha cu nr.cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.***** a fost înstrăinat la preț de 51 0306,00 dolari SUA. În total, bunurile imobile au fost înstrăinate la prețul de *****,00 dolari SUA.(f.d.5259 Vol.I)

Prin ordonanța judecătorească a Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău din 23 iulie 2014 s-a dispus încasarea de la Ceaicovschi Oleg în beneficiul lui Agheev Dmitrii datoria în mărime de 135 000 dolari SUA sau echivalentul în monedă națională la momentul executării ordonanței și cheltuielile de judecată în sumă de 12 500 lei.(f.d.12 Vol.I)

La data de 16.01.2014, de către judecătorul Judecătoriei Rîscani, mun.Chișinău a fost aplicat sechestrul asupra bunului imobil - casa de locuit, amplasată pe str. Academician N.Corlăteanu 24, mun. Chișinău, nr. cadastral *****, în scopul asigurării încheierea respectivă a fost înregistrată la OCT Chișinău la data de 22.01.2014. Deoarece asupra bunului imobil respectiv era aplicat sechestrul, SRL„Prime - Capital" nu era în drept să înstrăineze bunul imobil sechestrat lui Jelezoglo Nicolai prin Contractul de vînzare- cumpărare nr. *****din *****.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău din 11 decembrie 2014, s-a dispus încasarea în mod solidar de la Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Galina în beneficiul lui Agheev Dmitrii, 34 000 dolari SUA datorie cu executare în valută națională conform cursului oficial BNM la data executării, 13 260 lei cu titlu de taxă de stat.(f.d.13 Vol.I)

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău din 08 iulie 2016 s-a admis acțiunea lui Jelezoglo Nicolai și s-au anulat sechestrele aplicate prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău din 16.01.2014 asupra bunurilor imobile înstrăinate de către ÎCS "Prime Capital" SRL.(f.d.72-81 Vol.I)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 martie 2017, au fost respinse apelurile declarate de Chiron Vitalie, Agheev Dmitrii, Timofti-Rusanovscaia Tatiana, Cucereanu Alexandra. (Vol.I, f.d. 142-147)

Deci, instanța de judecată conchide că, reclamantul Agheev Dmitrii a promovat în justiție o acțiune oblică ulterior concretizată, prin care a solicitat declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital" SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și contractul de vînzare- cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital" SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.**********, dispunerea înstrăinării bunurilor imobile terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.**********, sub controlul instanței de judecată.

Analizând argumentele expuse de către reclamant, obiecțiile reprezentanților pârâților, prin raportarea acestora la circumstanțele în fapt și cadrul legal pertinent, instanța de judecată constată, că pretențiile lui Agheev Dmitrii cu privire la declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare, dispunerea înstrăinării bunurilor imobile și

încasarea cheltuielilor de judecată, sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, iar în susținerea acestei concluzii se impun a fi precizate următoarele.

Reieșind din circumstanțele de fapt constatate, în conformitate cu prevederile art. 7 alin.(1) Codul Civil în redacția Legii nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, instanța va reține, că aplicabile speței, sunt prevederile Codului civil în vigoare la data constituirii situației juridice.

În conformitate cu art.123, alin.(2) faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt 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.

Astfel, instanța de judecată reiterează, că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Rîșcani din 08 iulie 2016, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 martie 2017, a fost admisă acțiunea lui Jelezoglo Nicolai privind ridicarea sechestrelor aplicate pe terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. *****, terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.**********. Respinsă ca nefondată, acțiunea reconvențională depusă de Curereanu Alexandra către Jelezoglo Nicolai, Neagu Valeriu, ICS Prime Capital SRL, Ceaicovschi Oleg, Ceaicovschi Angela privind constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr. *****din *****, a contractului de vînzare- cumpărare nr. *****din ***** și a acordului de transmitere benevolă a bunului ipotecat nr. ***** din *****.

Hotărîrile nominalizate sunt definitive şi irevocabile și se bucură de autoritatea lucrului judecat, astfel încît un litigiu soluţionat **nu mai poate, de principiu,** să formeze obiectul unui nou proces, cu acelaşi obiect, aceeaşi cauză şi între aceleaşi părţi, asigurînd respectarea dreptului la un proces echitabil şi a principiului securităţii raporturilor juridice.

Respectiv, în speță, respingînd cererea de chemare în judecată înaintate Agheev Dmitrii, instanța de judecată prin prisma prevederilor art. 123 alin.(2) CPC, reține circumstanțele stabilite prin hotărîrile judecătorești nominalizate, și care sînt obligatorii pentru instanţa care judecă pricina şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleaşi personae.

Astfel, se atestă că prin cererea de chemare în judecată depusă de Agheev Dmitrii, se invocă drept temei al declarării nulității absolute a contractelor de vînzare-cumpărare, prevederile art. 220 alin.(1, 2) din Codului Civil.

Conform art. 220 Codul Civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.(2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.(3) Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

Iar potrivit art. 217 Codul Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. (3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Deci, în speță se atestă incontestabil, că în cadrul examinării cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintată de Curereanu Alexandra către Jelezoglo Nicolai, Neagu Valeriu, ICS Prime Capital SRL, Ceaicovschi Oleg, Ceaicovschi Angela, instanța a verificat legalitatea actelor juridice care sunt obiect al acţiunii înaintate și de Agheev Dmitrii, stabilind următoarele.

Astfel, în conformitate cu prevederile art.666, 753, 756 Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se raporturi juridice. Prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vînzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă prețul nu este indicat direct în conțractul de vînzare-cumpărare, părțile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

Condițiile generale de valabilitate a unui act juridic sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul, obiectul și cauza. Consimțământul este manifestarea, exteriorizată de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. Consimțământul este condiție de fond a actului juridic civil. Așa cum rezultă din însăși definiția actului juridic civil, voința juridică reprezintă un element fundamental al acestuia. Prin consimțământ se înțelege exteriorizarea hotărîrii de a încheia un juridic civil. Consimțământul este o condiție de fond, esențială, de validitate și generală actului juridic civil.

Deci, contractele de vînzare-cumpărare, pe care le contestă Agheev Dmitrii, sunt încheiate cu respectarea condițiilor generale de valabilitate a unui act juridic.

Cît privește alegațiile reclamantului privitor la faptul, că la înstrăinarea bunurilor imobile de către ÎCS „Prime Capital” SRL, nu a fost depus preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă la organul cadastral teritorial, iar bunurile imobile au fost înstrăinate de către ÎCS „Prime Capital” SRL în detrimentul lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela la un preț mai mic cu 374 296,71 dolari SUA, acestea nu pot fi reținute fiind unele declarative.

Or, în litigiul deferit judecății în prezenta speță, instanța a stabilit că, ÎCS ”Prime Capital” SRL a respectat toate prevederile legale pentru inițierea procedurii de exercitare a dreptului de gaj. La data de *****, în adresa debitorilor ipotecari au fost expediate două notificări privind exercitarea dreptului de gaj înregistrate sub nr. de ieșire 93 și 94. Aceste notificări au fost recepționate de ambii debitori la data de *****.02.2014 și 24.02.2014, fapt ce se confirmă prin avizele de recepție. Referitor la neînregistrarea preavizului în

registrul bunurilor imobile de către ÎCS Prime Capital SRL, ca o condiție obligatorie pentru inițierea vânzării bunurilor ipotecate - acest argument este lipsit de suport juridic, deoarece în cazul din speță părțile au convenit prin acord comun despre vînzarea bunurilor ipotecate pentru a putea fi executat contractul de credit.

Instanța subliniază că, acordul de transmitere a bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar, este o continuare firească a drepturilor de ipotecă existente prin încheierea contractelor de ipoteca nr.********** din ***** autentificat de notarul public ***** cu nr.5035 și nr.*****IMM/'l 62/08/2013 din ***** autentificat de notarul public ***** cu nr.3853. Dreptul de ipoteca instituit în favoarea ÎCS ”Prime Capital” SRL acordă un grad de prioritate creanțelor asigurate față de toate celelalte, este garantat de Legea cu privire la ipotecă și nu poate fi îngrădit de alți creditori, or, în caz contrar s-ar diminua rolul prioritar al dreptului de ipotecă. Legiuitorul a prevăzut o procedură concretă de respectare a intereselor creditorilor neasigurați, în cazul existenței interdicțiilor în privința bunurilor ipotecate (art. 491 alin. (4) CC RM și art.127, alin (1), lit. h) din CE RM).

Astfel, instanța de judecată statuează că, debitorul ipotecar Ceaicovschi Angela, a agreat faptul încheierii contractelor de vînzare-cumpărare și a acceptat prețul vînzării, ceea ce se dovedește prin Declarația din 09.04.2014, autentificată de notarul public ***** şi înregistrată sub nr.*****.

Iar referitor la alegațiile reclamantului privitor la neachitarea de către Jelezoglo Nicolai prețului total al contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile, în situația în care reclamantul n-a dovedit prin probe circumstanţele pe care le invocă, acestea rămîn a fi doar unele declarative.

La fel, nu pot fi reținute afirmațiile reclamantului precum că imobilele ipotecate nu au fost înstrăinate în interesul major al debitorilor Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela, fiind contrar probatoriului administrat la materialele cauzei.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 1*****alin. (1) și art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi. Iar faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă pricina şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleaşi personae.

Instanța nu se va expune asupra fiecărui argument invocat în speță, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil motivarea hotărârii trebuie să evidențieze că judecătorul a

examinat chestiunile esențiale și nu trebuie interpretată că impune un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, *****.04.*****94, pct.61, seria A, nr.288).

Rezumînd cele relatate, instanța judecătorească neconstatînd existența temeiurilor de nulitate invocate de către reclamant, conchide asupra netemeiniciei cererii de chemare în judecată.

Cît privește încasarea cheltuielilor de judecată, instanța reține următoarele.

Potrivit prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art.94 alin. (l) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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.

Având în vedere că instanța a ajuns la concluzia de a respingere acțiunea depusă de Agheev Dmitrii, în corespundere cu prevederile art. 94 din Codul de procedură civilă, este nejustificată solicitarea reclamantului cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121-122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea reclamantului Agheev Dmitrii este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată(acțiune oblică) înaintată de Agheev Dmitrii în interesele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela împotriva O.C.N. "Prime Capital"SRL, Jelezoglo Nicolai, intervenient accesoriu notarul public *****, privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****și casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și contractul de vînzare- cumpărare nr. *****din *****, încheiat între ÎCS „Prime Capital” SRL, care acționa în numele lui Ceaicovschi Oleg și Ceaicovschi Angela și Jelezoglo Nicolai, prin care s-a înstrăinat terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.**********, dispunerea înstrăinării bunurilor imobile terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, casa de locuit, nr. cadastral ***** amplasate în mun. Chișinău, str. ***** și terenul cu suprafața de ***** ha, nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str.**********, sub controlul instanței de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel în termen de 30 zile în Curtea de Apel Chişinău, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Preşedinte de şedinţă, Judecătorul **S. Vîşcu**