

HOTĂRÎRE

în numele Legii

13 mai 2016

mun. Chișinău

Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău

Instanța compusă din

Președintele ședinței, Judecător

Galina Moscalciuc

Grefier

Cristina Stratan, Irina Păduraru, Victoria Roșca

Cu participarea : reprezentanților reclamantului BC „Moldova-Agroindbank” SA- Plăcintă Dumitru, împuternicit în baza procurii nr. 22016/241 din 23.12.2015 și Paliu Oleg împuternicit în baza procurii nr. 22016/239 din 23.12.2015, reprezentantul pîrîtului Macovei Anatolie- avocat Iosip Andrei- împuternicit prin mandatul avocațional seria nr. MA 0784643 din 24 august 2015 în lipsa pîrîtului Macovei Anatolie, Macovei Ana și intervenientului accesoriu SC „Transvio” SRL- fiind citați legal

Examinând în sediul instanței, în ședința de judecată publică cererea de chemare în judecată a lui BC „Moldova-Agroindbank” SA către Macovei Ana, Macovei Anatolie, intervenient accesoriu SC „Transvio” SRL privind executarea dreptului de ipotecă cu privire la transmiterea în posesie a bunului ipotecat, evacuarea pîrîților și a altor persoane din bunul imobil cu bunurile acestora și încasarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională a lui Macovei Anatolie către BC „Moldova-Agroindbank” SA și SC „Transvio” SRL privind declararea nule clauzele contractuale nr. 4.1, 4.4, 4.5 din contractul de credit nr. A 110210 din 02.06.2011; a declara nul acordul adițional nr. S 110481-K la contractul de gaj nr. S 110232 din 23 iunie 2011; a declara nul acordul adițional nr. S 110481-L la contractul de gaj nr. S 110246 din 12 iulie 2011; a declara nul acordul adițional nr. S 110481-M la contractul de gaj nr. S 110297 din 17 august 2011; a constata suma în mărime de 887 353 lei ca achitată în contul stingerii creditului potrivit contractului de credit nr. S 110210 din 02 iunie 2011; a constata încetarea ipotecii instituite de către Macovei Anatolie; a radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de ipotecă înregistrat asupra bunurilor imobile: casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., numărul cadastral 0100515.123.01; construcția accesorie, cu suprafața de 16.3 m.p., numărul cadastral 0100515.123.02 ; construcția accesorie, cu suprafața de 25.6 m.p., numărul cadastral 0100515.123.03, instanța de judecată,

CONSTATĂ:

Argumentele participanților la proces:

La 23 septembrie 2014 BC „Moldova Agroindbank” SA s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva pîrîților Macovei Ana și Macovei Anatolie, intervenient accesoriu SC „Transvio” SRL cu privire la executarea dreptului de ipotecă cu transmiterea în posesia sa pentru a fi vîndute, a casei de locuit cu suprafața totală de 125 m.p, construcției accesorie cu suprafața de 16.3 m.p. și construcției accesorie cu suprafața de 25.8 m.p, amplasate pe str.V.Belinski 17, mun.Chișinău, cu evacuarea Anei Macovei, Macovei Anatolie, altor persoane și bunurilor din imobilele transmise în posesia BC „Moldova-Agroindbank” SA, cît și încasarea în mod solidar de la Macovei Ana și Macovei Anatolie a cheltuielilor privind achitarea taxei de stat în sumă de 6805,03 lei.

În motivarea acțiunii reprezentantul BC „Moldova Agroindbank” SA a menționat că conform contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011 în redacția acordului adițional la el nr. S 110252 din 15.07.2011 SC „Transvio” SRL a primit de la BC „Moldova Agroindbank” SA, filiala „Miron Costin”, credit în sumă de 5 000 000 lei, cu termen final de rambursare la 25.04.2014. În scopul asigurării rambursării creditului primit de SC „Transvio” SRL, pîrîții Macovei Ana și Macovei Anatolie au ipotecat în favoarea BC „Moldova Agroindbank” SA, conform contractului de ipotecă nr. S 110210-a din 02.06.2011 bunul imobil evaluat de către părți la suma de 3 191 358 lei, compus din casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., număr cadastral 0100515.123.01, construcția accesorie cu suprafața de 16.3 m.p., număr cadastral 0100515.123.02 și construcția accesorie cu suprafața de 25.6 m.p. cu numărul cadastral 0100515.123.03.

Mai indică reclamantul că SC „Transvio” SRL nu își onorează obligațiile contractuale privind rambursarea creditului și achitarea dobînzii calculate pentru utilizarea lui, încălcînd astfel prevederile subpunctului 2.1 lit. f) din contractul de credit menționat și prevederile legislației în vigoare privind executarea obligațiilor. Astfel, la situația din 26.08.2014 datorია SC „Transvio” SRL față de bancă constituia suma de 1 361 007,93 lei, inclusiv creditul restant 1 188 076,24 lei, dobînda neachitată în sumă de 170 600,69 lei și datorii debitoriale în valoare de 2 331,00 lei.

Reclamantul solicită transmiterea în posesiunea sa a bunului ipotecat, în scopul vînzării acestuia și anume casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., număr cadastral 0100515.123.01, construcția accesorie cu suprafața de 16.3 m.p., număr cadastral 0100515.123.02 și construcția accesorie cu suprafața de 25.6 m.p. cu numărul cadastral 0100515.123.03, amplasate pe str. V. Belinski, 17, mun. Chișinău, cu evacuarea pîrîților Macovei Ana, Macovei Anatolie și a altor persoane precum și a bunurilor din imobilele precizate, cu încasarea taxei de stat în mărime de 6 805,03 lei.

La data de 10 decembrie 2014 pîrîtul Macovei Anatolie a depus acțiune reconvențională către BC "Moldova Agroindbank" SA și SC "Transvio" SRL privind declararea nulității clauzelor contractuale 4.1, 4.4, 4.5 din contractul de credit nr. S 110210 din 02.06.2011. În motivarea cererii sale pîrîtul a indicat că potrivit pct. 4.1 a contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011 debitorul SC "Transvio" SRL a fost obligat la plata dobînzii pentru utilizarea creditului în mărime de 15 % anual, iar potrivit pct. 4.4, în caz de reștanțe la plata creditului creditorul este în drept de a calcula o dobîndă majorată cu 3%. Totodată, pct. 4.5 lit. a) a contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011, indică că debitorul SC "Transvio" SRL este obligat la plata comisionului unic în mărime de 1% din suma creditului acordat, care se achită la data primirii creditului. Pîrîtul Macovei Anatolie consideră că clauzele contractuale inserate la pct. 4.1, 4.4 și 4.5 sunt abuzive și comportă un caracter ilegal, iar din aceste considerente sunt pasibile de nulitate absolută.

Suplimentar, în cadrul ședinței de judecată din 06 noiembrie 2015, reprezentantul pîrîtului Macovei Anatolie – avocatul Iosip Andrei a solicitat completarea teimeiurilor și obiectului acțiunii reconvenționale și anume: declararea nulității acordului adițional nr. S 110481-K la contractul de gaj nr. S 110232 din 23 iunie 2011; declararea nulității acordului adițional nr. S 110481-L la contractul de gaj nr. S 110246 din 12 iulie 2011; declararea nulității acordului adițional nr. S 110481-M la contractul de gaj nr. S 110297 din 17 august 2011, constatarea sumei în mărime de 887 353 lei ca achitată în contul stingerii datoriei aferente contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011, declararea nulității deciziei Comitetului pentru credite a BC "Moldova Agroindbank" SA, nr. 27124 din 22.11.2013, constatarea încetării ipotecii instituite de către Macovei Anatolie și Macovei Ana, radierea din registrul bunurilor imobile a dreptului de ipotecă înregistrat asupra bunurilor mobile casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., număr cadastral 0100515.123.01, construcția accesorie cu suprafața de 16.3 m.p., număr cadastral 0100515.123.02 și construcția accesorie cu suprafața de 25.6 m.p. cu numărul cadastral 0100515.123.03, amplasate pe str. V. Belinski, 17, mun. Chișinău.

În motivarea cererii reconvenționale suplimentare reprezentantul pîrîtului a invocat că acordurile adiționale încheiate fără acordul terțului ipotecar au ca obiect extinderea gajului instituit conform contractului de credit S 110210 din 02.06.2011, pentru asigurarea rambursării unor credite ulterior contractate. Totodată, a mai indicat că mijloacele financiare obținute de la înstrăinarea gajului au fost destinate stingerii creditelor obținute ulterior, fapt care a și generat imposibilitatea SC "Transvio" SRL de a stinge integral și în termen creditul în mărime de 5 000 000 lei.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentanții BC "Moldova Agroindbank" SA – Oleg Palii și Dumitru Plăcintă au susținut acțiunea cu toate motivele de fapt și de drept indicate în ea și au solicitat admiterea cererii de chemare în judecată integral cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă și transmiterea în posesiunea băncii a bunului ipotecat, în scopul vânzării acestuia și anume casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., număr cadastral 0100515.123.01, construcția accesorie cu suprafața de 16.3 m.p., număr cadastral 0100515.123.02 și construcția accesorie cu suprafața de 25.6 m.p. cu numărul cadastral 0100515.123.03, amplasate pe str. V. Belinski, 17, mun. Chișinău, cu evacuarea pîrîților Macovei Ana, Macovei Anatolie și a altor persoane precum și a bunurilor din imobilele precizate, cu încasarea taxei de stat în mărime de 6 805,03 lei. Iar , cererea reconvențională a lui Macovei Anatolie împotriva pîrîtei BC "Moldova Agroindbank" SA privind nulitatea clauzelor contractuale, nulitatea actului juridic și constatarea încetării ipotecii – au solicitat să fie respinsă ca neîntemeiată.

Reprezentantul pîrîtului Macovei Anatolie – avocatul Iosip Andrei a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată a BC "Moldova Agroindbank" SA cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă și admiterea integrală a acțiunii reconvenționale cu modificările și completările ulterioare.

Pîrîta Macovei Ana și intervenientul accesoriu SC "Transvio" SRL, în ședința de judecată nu s-au prezentat, fiind citați legal. Instanța de judecată a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa pîrîților și a intervenientului accesoriu, deoarece ultimii au cunoscut despre data petrecerii ședinței de judecată.

Aprecierea instanței:

Audiind explicațiile participanților la proces, apreciind probele administrate la materialele dosarului în raport cu circumstanțele pricinii, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea BC "Moldova Agroindbank" SA ca neîntemeiată și de admis parțial acțiunea reconvențională a pîrîtului Macovei Anatolie, reieșind din următoarele considerente:

Conform prevederilor art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru apărarea Drepturilor Omului și a libertăților fundamentale din 04.11.1950, în vigoare pentru Republica Moldova din 12.09.1997, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotări fie asupra încălcării drepturilor și obligațiilor sale cu caracter civil...

Potrivit prevederilor art. 239 CPC RM, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) CPC RM, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei. Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 CPC RM, iar în conformitate cu art. 118 alin. (5) CPC RM, instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

În ședința de judecată s-au constatat cu certitudine următoarele circumstanțe de fapt relevante cauzei: conform contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011 SC "Transvio" SRL a primit de la BC "Moldova Agroindbank" SA un credit în valoare de 5 000 000 lei cu scadență la 25.04.2014. În scopul asigurării rambursării creditului în mărime de 5 000 000 lei, între reclamanta BC "Moldova-Agroindbank" și pârții Macovei Ana și Macovei Anatolie la 02.06.2011 a fost încheiat contractul de ipotecă prin care a fost instituită ipoteca asupra bunului imobil compus din casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., număr cadastral 0100515.123.01, construcția accesorie cu suprafața de 16.3 m.p., număr cadastral 0100515.123.02 și construcția accesorie cu suprafața de 25.6 m.p. cu numărul cadastral 0100515.123.03, amplasate pe str. V. Belinski, 17, mun. Chișinău.

Potrivit prevederilor art. 4 alin. 1 al Legii cu privire la ipotecă, ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. Or, astfel rezultă irecuzabil că contractul de credit în litigiu cît și contractul de ipotecă urmează a fi privit ca un tot întreg, mai mult ca atît, ipoteca nu poate exista separat de credit.

Potrivit art.11 alin.(3) lit.d) a Legii nr.142 cu privire la ipotecă, contractul de ipotecă trebuie să conțină clauza esențială asupra naturii obligației garantate cu ipotecă, așa cum a fost stabilită între părți. În același mod stabilește și art.468 alin.(4) Codul civil RM, care stipulează că în contractul de gaj trebuie să se indice esența creanței garantate. În cazul de față clauza esențială a contractului de ipotecă este pct.2 modificat al contractului de ipotecă din 25.05.2007, ce stabilește expres că ipoteca este constituită pentru garantarea executării obligațiilor asumate prin contractul de credit din 02.06.2010.

Potrivit pct. 7.1 al contractului de credit din 02.06.2011, concomitent cu ipoteca instituită asupra bunului imobil de către pârții Macovei Anatolie și Macovei Ana, rambursarea creditului în mărime de 5 000 000 lei a fost garantată inclusiv prin constituirea de către debitorul SC "Transvio" SRL în favoarea creditorului a gajului asupra bunurilor mobile (autotorisme) procurate din contul creditului solicitat și asigurate cu polița de asigurare CASCO în folosul BC "Moldova-Agroindbank" SA și prin constituirea în favoarea creditorului a gajului înregistrat asupra universalității de bunuri mobile, care aparțin debitorului cu drept de proprietate în sumă totală de 5000000 lei.

Confirmarea de înregistrare a gajului nr. 160472 din 24.06.2011 atestă cu certitudine faptul că 16 autotorisme de model Dacia Logan, culoare galbenă, anul producerii 2011, în valoare totală de 1 420 528 MDL, au fost gajate de către SC "Transvio" SRL în favoarea BC "Moldova-Agroindbank" SA, în temeiul contractului de gaj nr. S110232 din 23.06.2011, în scopul garantării executării obligației asumate prin contractul de credit nr. S 110210 din 02.06.2011, în mărime de 5 000 000 lei, cu interdicția constituirii gajului următor.

Deasemenea, confirmarea de înregistrare a gajului nr. 161452 din 13.07.2011 confirmă că în baza contractului de gaj din 17.08.2011, de către SRL "Transvio" au fost gajate în favoarea BC "Moldova-Agroindbank" SA, 16 autotorisme de model Dacia Logan, anul producerii 2011, evaluate la suma de 1 645 790 MDL, în scopul garantării executării obligației asumate prin contractul de credit nr. S 110210 din 02.06.2011, în mărime de 5000 000 lei, cu interdicția constituirii gajului următor.

În aceste circumstanțe se constată că SC "Transvio" SRL a gajat în favoarea BC "Moldova-Agroindbank" SA, bunuri mobile, în scopul asigurării rambursării creditului nr. S 110210 din 02.06.2011, în valoare de 3 066 318 lei, pe lângă ipoteca instituită de către Macovei Anatolie și Ana, o asemenea obligație a debitorului fiind dictată și de prevederile pct. 7.1 a contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011, or anume aceste circumstanțe urmau a fi esențiale pentru raportul juridic care lua naștere între părți.

Pe de altă parte, la 23 decembrie 2011, contractînd alte împrumuturi în mărime de 280 000 euro, BC "Moldova-Agroindbank" SA și SRL "Transvio", fără acordul terțului ipotecar, au semnat acordurile adiționale nr. S 110481-k, la contractul de gaj din 23 iunie 2011, S 110481-M la contractul de gaj din 17 august 2011 și S 110481-L la contractul de gaj din 12 iulie 2011, potrivit cărora s-a modificat în tot textul contractelor de gaj cuvintele "creditul", "creditului", "contractul de credit", "contractului de credit", cu cuvintele "creditele", "creditelor", "contractele de credit", "contractelor de credit". Or, - gajul instituit de către SC "Transvio" SRL ca garanție a rambursării creditului aferent contractului S 110210 din 02.06.2011, a fost extins și pentru acoperirea creditelor ulterior contractate de SC "Transvio" SRL la care pârții Macovei Anatolie și Ana nu și-au dat acordul. Ulterior, mijloacele financiare parvenite de la înstrăinarea autotorismelor gajate au fost direcționate în scopul stingerii obligațiilor creditare contractate la 23.12.2011 contrar prevederilor art. 586 Cod Civil RM.

Potrivit prevederilor art. 586 alin. (2) Cod Civil RM, în cazul în care creanțele au devenit scadente concomitent, se stinge în primul rînd datoria a cărei

executare este mai împovăraătoare pentru debitor.

Conform prevederilor art. 57 din Legea cu privire la gaj nr. 449 din 30.07.2001, gradul de prioritate al gajurilor asupra aceleiași bun este determinat de momentul apariției gajului, conform prevederilor art. 6 alin. (3) și (4) al aceleiași legi. Obligația garantată cu un gaj de grad inferior se satisface doar după satisfacerea deplină a obligației garantate cu gaj de grad superior. Astfel, în ședința de judecată s-a constatat că creditorul și debitorul, fără acordul terțului ipotekar au micșorat garanțiile de rambursare a creditului în mărime de 5 000 000 lei, prin instituirea gajului inferior.

Potrivit prevederilor art. 220 (1) Cod Civil RM actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative este nul dacă legea nu prevede altfel. Din aceste motive este întemeiat argumentul reprezentantului pârții cu referire la nulitatea acordurilor adiționale care au ca obiect instituirea gajului inferior, or aceste modificări contravin prevederilor pct. 7.1 a contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011 și sunt încheiate fără acordul terțului ipotekar chiar dacă acesta este participant a raportului juridic.

În același timp, instanța de judecată nu poate constata la caz veridicitatea valorii mijloacelor financiare obținute în rezultatul înstrăinării autorismelor gajate, în scopul stabilirii părții din creditul de 5 000 000 lei ce urma a fi stins, având în vedere lipsa la materialele cauzei a probelor care dovedesc cu exactitate mărimea acesteia. Totodată, este de menționat că aceasta este obligația BC "Moldova Agroindbank" SA generată în rezultatul constatării nulității acordurilor adiționale nr. S 110481-k, la contractul de gaj din 23 iunie 2011, S 110481-M la contractul de gaj din 17 august 2011 și S 110481-L la contractul de gaj din 12 iulie 2011. Or, odată cu constatarea și declararea nulității acestora, părțile urmează a reveni la situația inițială.

Totodată, instanța stabilește că chiar și în cazul în care nu ar fi constatată nulitatea acordurilor adiționale și ar fi fost acceptată stingerea primordială a obligației garantate cu gaj inferior, într-o astfel de eventualitate ipoteca ar fi încetat de drept la 23 decembrie 2011, având în vedere următoarele motive.

Conform art.11 alin.(3) lit.d) a Legii nr.142 cu privire la ipotecă, contractul de ipotecă trebuie să conțină clauza esențială asupra naturii obligației garantate cu ipotecă, așa cum a fost stabilită între părți.

Conform prevederilor art. 28 din Legea cu privire la ipotecă, ipoteca încetează în cazul altor situații prevăzute de lege, iar potrivit prevederilor art. 2 al aceleiași act normativ, ipoteca este reglementată de Constituția RM, Codul Civil, prezenta lege, precum și din alte acte normative naționale și internaționale.

În asemenea situație, cu adevărat legea cu privire la ipotecă nu reglementează încetarea ipotecii în situația modificării obligației în dauna debitorului, însă prin prisma dispoziției art.12 alin.(3) CPC urmează a fi aplicată analogia legii, în sensul aplicării normei de drept care reglementează raporturi juridice similare. În acest sens, urmează a fi aplicată prin analogie instituția fidejuzimii, care ca și gajul și ipoteca este un mijloc de garantare a executării obligațiilor.

Astfel, art. 1167 alin. (2) Cod Civil RM stabilește că fidejuzimea încetează în cazul modificării, fără acordul fidejuzorului, a obligației garantate când această modificare atrage mărirea răspunderii sau alte consecințe nefavorabile pentru fidejuzor. Astfel, din materialele dosarului rezultă că pe lângă creditul contractat la 02.06.2011, la 23.12.2011 SC "Transvio" SRL a mai contractat două credite în mărime de 280 000 euro, rambursarea cărora a fost garantată inclusiv cu bunurile mobile gajate conform pct. 7.1 a contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011.

Față de cele ce preced, rezultă că obligația garantată prin ipotecă concomitent cu garanțiile de rambursare a fost modificată la data de 23 decembrie 2011, prin diminuarea garanțiilor de rambursare a sumei și creditarea suplimentară a debitorului SRL "Transvio", or pct. 7.1 al contractului de credit nr. S 110210 precum și contractele de gaj din 23.06.2011, 12.07.2011 și 07.08.2011 nu prevedeau inițial acoperirea și garantarea altor împrumuturi, care cu siguranță îngreunează situația financiară a debitorului.

Prin urmare, instanța de judecată constată că executarea obligației garantate urmează a fi solicitată de la terțul ipotekar așa cum a fost stabilită inițial între părțile participante la raportul juridic. Însă în timp ce mărimea obligației pecuniare și solvabilitatea debitorului SC "Transvio" SRL a fost modificată, modificare ce a avut drept rezultat creșterea dublă a obligației financiare și apoi chiar imposibilitatea executării însuși a obligațiilor de mai departe a SC "Transvio" SRL, creditorul ipotekar BC "Moldova Agroindbank" SA nu mai poate cere executarea acestei obligații de la terțul ipotekar, deoarece el nu a garantat o astfel de obligație cum a fost ea modificată din motivul riscului evident al neexecutării acesteia.

Normele legale în această materie nu stabilesc expres care sunt efectele modificării obligației principale fără acordul terțului care a garantat executarea obligației, dar este evident că creditorul ipotekar nu poate cere de la terțul care a garantat inițial executarea obligației, ca acesta să execute obligație ce diferă de cea stabilită inițial de părțile contractului de ipotecă, cu atât mai mult dacă modificarea obligației garantate a dus chiar și la alte efecte, cum a fost în prezentul caz imposibilitatea executării de mai de parte a obligației de către SC "Transvio" SRL.

În acest sens, chiar dacă raporturile de ipotecă sunt distincte de raporturile de fidejusiune și acest fapt este destul de firesc în timp ce ele sunt două instituții diferite, dar aplicarea în prezentul caz a temeiurilor de încetare a fidejusiunii prevăzute de art.1167 alin.(2) Cod Civil RM, este efectuată prin aplicarea analogiei și nu ca temei direct al încetării ipotecii, deoarece ca și ipoteca, fidejusiunea este un mijloc de garantare a executării obligațiilor, iar dispozițiile legale ce vizează ipoteca nu reglementează care sunt efectele modificării obligației principale fără acordul terțului ce a garantat executarea obligației, modificare ce a determinat și executarea de mai departe a obligații garantate.

În aceste circumstanțe instanța de judecată va respinge cererea de chemare în judecată a reclamantei BC "Moldova Agroindbank" SA ca neîntemeiată, or din materialele administrate în ședința de judecată s-a constatat că mărimea restanței SC "Transvio" la plata creditului primit potrivit contractului nr. S 110210 din 02.06.2011 nu corespunde valorii invocate de către reclamantă, or aceasta este mai mică, considerent din care și valorile plăților aferente constituie o altă valoare.

În același timp, odată cu constatarea temeiurilor de încetare de drept a ipotecii în contextul prevederilor art. 28 a Legii cu privire la ipotecă în coroborare cu prevederile art. 1167 Cod Civil RM, admiterea acțiunii reconvenționale exclude total posibilitatea admiterii acțiunii inițiale.

Instanța de judecată va respinge pretenția pârītului cu privire la declararea nulității absolute a clauzelor contractuale ca fiind neîntemeiată, reieșind din următoarele circumstanțe.

Conform art. 216 Cod Civil RM, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă). Conform art. 217 CC, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă. La caz, instanța de judecată constată că pârītul Macovei Anatolie poate invoca doar nulitatea absolută a pct. 4.1, 4.4, 4.5 ale contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011, deoarece pârītul nu este parte a contractului respectiv.

Conform art. 1236 alin. (3) Cod Civil RM, față de contractul de credit bancar se aplică prevederile referitoare la contractul de împrumut în măsura în care regulile prezentului capitol nu prevăd altfel sau din esența contractului de credit bancar nu reiese contrariul. Contractul de credit bancar are legături strânse cu contractul de împrumut (art.art.867-874), astfel încât normele ce reglementează acest contract se aplică raporturilor de credit bancar în măsura în care aceste raporturi nu sunt reglementate de prevederile prezentei secțiuni, și dacă aceste norme nu contravin esenței contractului de credit bancar. Există însă deosebiri importante între contractul de împrumut și contractul de credit bancar, de care trebuie de ținut cont în mod necesar la aplicarea cu titlu subsidiar a normelor ce reglementează contractul de împrumut. Deosebirile relevante cauzei sunt următoarele: subiect al contractului de credit în mod obligatoriu este banca, în timp ce în contractul de împrumut subiecte pot fi orice persoane, contractul de credit bancar este cu titlu oneros, pe cînd contractul de împrumut se prezumă a fi gratuit. Aceste deosebiri justifică ca legătura de rezonanabilitate diin dobîndă și rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei să fie mai mare decît în cazul contractului de împrumut. Aceleași deosebiri justifică neaplicarea prevederilor art. 869 alin. 1-2 Cod Civil RM.

Totodată, instanța de judecată constată lipsa altor temeiuri de nulitate absolută a prevederilor contractuale invocate. Astfel, instanța de judecată reține că la încheierea contractului de credit nr. S 110210 din 02.06.2011 au fost respectate condițiile de valabilitate și prevederile legale prevăzute în art. 195-215 Cod Civil RM, și nu sunt temeiuri de declarare a nulității contractului, motiv pentru care instanța va respinge acest capăt de cerere ca neîntemeiat.

Deasemenea instanța va respinge ca neîntemeiată și cerința pârītului referitor la declararea nulității deciziei comitetului de credite nr. 27124 din 22.11.2013, or în acest caz deasemenea nu au fost stabilite temeiuri de declarare a nulității acesteia, mai ales în contextul în care acest act nu generat careva drepturi și obligații nici pentru debitorul SC "Transvio" SRL cît și nici pentru pârītul Macovei Anatolie. În același timp, pârītul nu a prezentat careva probe sau argumente pertinente în susținerea poziției sale precum nu a fost prezentată nici însăși decizia a căreiu nulitate se cere.

Reieșind din cele mai sus expuse, în temeiul prevederilor art. 57 Legea cu privire la gaj, art. 4, 28 al Legii cu privire la ipotecă, art. 1167 Cod Civil RM, art. art.118, 237-239 al CPC RM, - instanța de judecată,

Hotărâște:

A respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată a BC "Moldova Agroindbank" SA către Macovei Ana, Macovei Anatolie, intervenient accesoriu SRL "Transvio" cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă și transmiterea în posesiunea băncii a bunului ipotecat, în scopul vînzării acestuia și anume casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., număr cadastral 0100515.123.01, construcția accesorie cu suprafața de 16.3 m.p., număr cadastral 0100515.123.02 și construcția accesorie cu suprafața de 25.6 m.p. cu numărul cadastral 0100515.123.03, amplasate pe str. V. Belinski, 17, mun. Chișinău, cu evacuarea pârītilor Macovei Ana, Macovei Anatolie și a altor persoane precum și a bunurilor din imobilele precizate, cu încasarea taxei de stat în mărime de 6 805,03 lei.

~~A admite parțial cererea reconvențională a lui Macovei Anatolie împotriva pârītii BC "Moldova Agroindbank" SA privind nulitatea clauzelor contractuale /~~

...în calitate de părți cererea reconvențională a lui Macovei Anatolie împotriva părții BC "Moldova Agroinbank" SA privind nulitatea contractului / acordurilor adiționale / , nulitatea actului juridic și constatarea sumei în mărime de 887 353 lei ca achitată în contul stingerii creditului potrivit contractului de credit ,constatarea încetării ipotecii și și radierea din Registrul bunurilor imobile dreptul de ipotecă.

Se declară nul acordul adițional nr.S 110481-K la contractul de gaj nr.S 110232 din 23 iunie 2011, încheiat între SRL "Transvio" și BC "Moldova Agroinbank" SA;

Se declară nul acordul adițional nr.S 110481-L la contractul de gaj nr.S 110246 din 12 iulie 2011 încheiat între SRL "Transvio" și BC "Moldova Agroinbank" SA;

Se declară nul acordul adițional nr.S 110481-M la contractul de gaj nr.S 110297 din 17 august 2011, încheiat între SRL "Transvio" și BC "Moldova Agroinbank" SA;

Se constată încetarea ipotecii instituite de către Macovei Ana și Macovei Anatolie asupra bunurilor imobile casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., numărul cadastral 0100515.123.01; construcția accesorie, cu suprafața de 16.3 m.p., numărul cadastral 0100515.123.02; construcția accesorie, cu suprafața de 25.6 m.p., numărul cadastral 0100515.123.03;

A radia din Registrul bunurilor imobile dreptul de ipotecă înregistrat asupra bunurilor imobile casa de locuit individuală cu suprafața totală de 125 m.p., numărul cadastral 0100515.123.01; construcția accesorie, cu suprafața de 16.3 m.p., numărul cadastral 0100515.123.02; construcția accesorie, cu suprafața de 25.6 m.p., numărul cadastral 0100515.123.03;

În restul pretins cererea reconvențională a lui Macovei Anatolie - se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel în Curtea de Apel mun. Chișinău prin intermediul Judecătoriei sect. Buiucani mun. Chișinău în termen de 30 de zile de la pronunțare.

Președintele ședinței

Judecătorul

Galina Moscalciuc