

DECIZIE

27 mai 2015

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Maria Ghervas  
Dumitru Mardari  
Elena Covalenco  
Tamara Chișca-Doneva

examinînd recursul declarat de către Banca Comercială „Moldindconbank”  
Societate pe Acțiuni,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale  
„Moldindconbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Carauș Andrei cu privire la  
executarea dreptului de ipotecă, la cererea de chemare în judecată lui Carauș Andrei și  
Carauș Lidia împotriva Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni cu  
privire la declararea nulității contractului de ipotecă și la cererea reconvențională a  
Lidiei Carauș, Carauș Viorel împotriva lui Carauș Andrei, Gîlca Ion, Organul Cadastral  
Teritorial Chișinău și Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni cu  
privire la declararea nulității a contractului de ipotecă, recunoașterea dreptului de  
proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înscrierii din registrul bunurilor imobile  
și anularea sechestrului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2014, prin care a fost  
respins apelul declarat de către Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe  
Acțiuni și menținută hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 06 decembrie  
2013, prin care acțiunea Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni a  
fost respinsă, iar acțiunea lui Carauș Andrei și Carauș Lidia și acțiunea reconvențională  
a Lidiei Carauș și Viorel Carauș au fost admise,

c o n s t a t ă :

La 02 octombrie 2009, BC „Moldindconbank” SA a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva lui Carauș Andrei cu privire la executarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii a invocat că conform contractului de credit nr. 385/07-exp  
din 29 august 2007, BC „Moldindconbank”, i-a acordat lui Gîlca Ion un credit în sumă  
de 250 000 lei cu termenul final de rambursare pînă la 28 august 2010.

Întru asigurarea rambursării în termen a creditului acordat, Carauș Andrei, în  
calitate de debitor ipotecar, a gajat băncii conform contractului de ipotecă nr. 3836 din  
29 august 2007, apartamentul 28 cu suprafața totală de 66,1 m.p., inclusiv suprafața  
locativă de 44,2 m.p., din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău cu  
valoarea totală de 385 000 lei.

În legătură cu faptul că începînd cu anul 2008, Gîlca Ion, nu-și onorează în mod corespunzător obligațiile ce reies din contractul de credit respectiv, în ceea ce privește rambursarea datoriilor la credit și dobîndă, la 21 mai 2009 la cererea BC „Moldindconbank” SA, Judecătoria Ciocana mun. Chișinău a emis ordonanța Judecătorească nr. po-414/2009, prin care, prin prisma Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, a încuviințat executarea silită a dreptului de ipotecă prin vinderea bunurilor ipotecate de garantul ipotecar Carauș Andrei, în scopul stingerii datoriilor debitorului Gîlca Ion.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău nr. po-414/2009 din 22 iunie 2009, ordonanța judecătorească a fost anulată, din motiv că debitorul a achitat o parte din credit, debitorul ipotecar locuiește în imobilul ipotecat, iar prin examinarea cererii în procedura de ordonanță în lipsa lui Carauș Andrei, celui din urmă i-a fost lezat dreptul la apărare și la prezentarea probelor în apărarea sa.

Menționează reclamantul că conform calculului datoriilor efectuate la data de 17 august 2009, Gîlca Ion a acumulat o datorie restantă în mărime de 241 818,35 lei, inclusiv, creditul neachitat în mărime de 91 663 lei, dobînda restantă în mărime de 35 365,75 lei, dobînda suplimentară în mărime de 105 434,76 lei și comisionul în mărime de 3 579,84 lei

Iar, datoria totală la data depunerii cererii de chemare în judecată constituie suma de 350 157,35 lei, inclusiv, creditul neachitat în mărime de 200 002 lei, dobînda restantă în mărime de 35 365,75 lei, dobînda suplimentară în mărime de 105 434,76 lei, comisionul în mărime de 3 579,84 lei și taxa de stat în mărime de 5 775 lei.

Solicită, permiterea executării silite a dreptului de ipotecă prin vinderea apartamentului nr. 28 cu nr. cadastral 3158100.494.01.028 cu suprafața totală de 66,1 m.p, inclusiv, suprafața locativă de 44,2 m.p din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă mun. Chișinău în valoare totală de 385 000 lei, ce aparține cu drept de proprietate lui Carauș Andrei și care a fost ipotecat conform contractului de ipotecă nr. 2836 din 29 august 2007, întru executarea contractului de credit nr. 385/07-exp din 29 august 2007, evacuarea forțată a persoanelor și a bunurilor acestora din imobilul - apartamentul 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor legate de plata taxei de stat în mărime de 16 279,52 lei.

La 18 ianuarie 2010, Carauș Andrei și Carauș Lidia au depus cerere de chemare în judecată împotriva BC „Moldindconbank” SA cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă.

În motivarea acțiunii au invocat că în baza contractului de credit nr. 385/07 din 28 august 2007 Gîlca Ion a beneficiat de un credit de la BC „Moldindconbank” SA în sumă de 250 000 lei, iar pentru garantarea restituirii creditului conform contractului de ipotecă nr. 3836 din 29 august 2007, Carauș Andrei a ipotecat băncii apartamentul 28 cu suprafața totală de 66,1 m.p., inclusiv suprafața locativă de 44,2 m.p., din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău.

Susțin că anterior încheierii contractului de credit din 28 august 2007, Gîlca Ion a mai beneficiat de un credit de la BC „Moldindconbank” SA conform contractului nr. 197875 din 04 iunie 2007, pe care nu l-a restituit, iar la momentul încheierii contractului de ipotecă banca a tăinuit acest fapt.

Prin urmare, consideră că contactul de ipotecă a fost încheiat prin dol, deoarece în cazul în care cunoștea că Gîlca Ion avea datorii față de bancă, Carauș Andrei nu accepta încheierea contractului de ipotecă.

Solicită Carauș Andrei și Carauș Lidia declararea nulității contractului de ipotecă din 29 august 2007, încheiat între BC „Moldindconbank” SA și Carauș Andrei.

Prin încheierea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 05 martie 2010, au fost conexate într-un singur proces, pricina civilă la cererea de chemare în judecată a BC „Moldindconbank” SA împotriva lui Carauș Andrei cu privire la executarea dreptului de ipotecă și pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Carauș Andrei, Carauș Lidia împotriva BC „Moldindconbank” SA cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă.

La 29 martie 2010, Carauș Lidia și Carauș Viorel au depus cerere reconvențională împotriva lui Carauș Andrei, Gîlca Ion, Organul Cadastral Teritorial Chișinău și BC „Moldindconbank” SA cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înscrierii din registrul bunurilor imobile și anularea sechestrului.

În motivarea acțiunii au invocat că Carauș Lidia locuind împreună cu 2 fii ai săi - Carauș Viorel și Carauș Andrei, într-o odaie al căminului din or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și fiind necesar de a îmbunătăți condițiile de trai a beneficiat de dreptul prevăzut de pct. 9 al Statutului cooperativei de construcție a locuinței nr. 275, aprobat și înregistrat la Pretura sectorului Ciocana mun. Chișinău și a devenit membrul cooperativei CCL-275. În baza contractului de muncă nr.12 din 22 august 1998, încheiat între Carauș Lidia, Cooperativa Construcției Locative nr. 275 și SRL „Iulincom”, Cooperativa de construcție a acordat familiei Carauș, formată din 3 persoane, un apartament cu 3 odăi iar, Carauș Lidia s-a obligat să procure materialele pentru tencuirea casei.

Menționează că după finisarea construcției și darea în exploatare, conform Deciziei Preturii sectorului Ciocana mun. Chișinău a fost dispusă eliberarea ordinului de repartiție nr. 03468 Seria C, membrilor familiei – Carauș Lidia, Carauș Andrei și Carauș Viorel pentru apartamentul 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău cu 3 odăi, cu suprafața locativă de 45,3 m.p.

În vederea confirmării dreptului de proprietate Lidiei Carauș i-a fost eliberat certificat, prin care se atestă că este proprietara apartamentului nr. 28 cu trei odăi din str. din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă mun. Chișinău și că a achitat integral cotizațiile CCL-275.

Susțin că în vederea înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului, CCL-275 la 04 iunie 2006 a eliberat certificatul nr. 21, din care rezultă că Carauș Andrei este membru CCL-275 și este inclus în lista de privatizare al apartamentului, dar nu și faptul că el este unicul proprietar al apartamentului.

Însă, la înregistrarea dreptului de proprietate OCT Chișinău în baza acestui certificat eliberat de CCL 275, a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului în exclusivitate numai după fiul Carauș Andrei.

Afirmă că la data de 29 august 2007, Carauș Andrei a încheiat cu BC „Moldindconbank” SA contractul de ipotecă nr. 3836, prin care a ipotecat apartamentul nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău în scopul garantării executării în termen al contractului de credit acordat lui Gîlcă Ion, fără acordul coproprietarilor Carauș Lidia și Carauș Viorel.

Solicită declararea nulității contractului de ipotecă, încheiat între Carauș Andrei și BC „Moldindconbank” SA, recunoașterea dreptului de proprietate a Lidiei Carauș, și Carauș Viorel asupra a câte 1/3 cotă-parte din apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, rectificarea înscrierii în capitolul II al Registrului bunurilor imobile al OCT Chișinău la rubrica „dreptul de proprietate asupra bunului imobil” cu introducerea înscrierii „al dreptului de proprietate a câte 1/3 cotă-parte după Carauș Lidia, Carauș Viorel și Carauș Andrei, și anularea sechestrului aplicat

pe apartamentul 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău aplicat prin încheierea executorului judecătoresc al Oficiului de Executare Ciocana mun. Chișinău din 05 mai 2009, în scopul asigurării contractului de ipotecă din 22 august 2007.

La 20 mai 2010, Carauș Lidia și Carauș Viorel au depus cerere de concretizare a cerințelor acțiunii reconvenționale solicitând recunoașterea dreptului de proprietate a câte 1/3 cotă-parte din bunul imobil - apartamentul nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă mun. Chișinău, rectificarea înscrierii în capitolul II al Registrului bunurilor imobile al OCT Chișinău cu introducerea înscrierii dreptului de proprietate a Lidiei Carauș, Carauș Viorel, Carauș Andrei și cotele-părți ideale ce le aparțin și obligarea OCT Chișinău să execute înregistrarea dreptului stabilit și să efectueze rectificările în registrul cadastral al bunurilor imobile.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 24 iunie 2010, acțiunea BC „Moldindconbank” SA a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cererea reconvențională înaintată de Carauș Andrei, Caruș Lidia și Carauș Viorel a fost admisă integral. A fost declarat nul contractul de ipotecă nr. 3836 din 29 august 2007 încheiat între BC „Moldinconbank” SA și Carauș Andrei asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, a fost recunoscut după Carauș Andrei, Carauș Lidia și Carauș Viorel dreptul de proprietate a câte 1/3 cotă-parte asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și rectificată înscrierea în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău prin înscrierea în calitate de coproprietari pe Carauș Lidia, Carauș Viorel, Carauș Andrei a câte 1/3 cotă-parte ideală asupra apartamentului respectiv. Totodată, a fost anulat sechestrul aplicat de către OCT Chișinău din 05 mai 2009, asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și a fost încasat de la Carauș Lidia și Carauș Viorel în beneficiul statului taxa de stat a câte 3 850 lei, iar de la Carauș Andrei în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 3750 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2011, a fost admis apelul declarat de către BC „Moldindconbank” SA, casată hotărârea primei instanțe și restituită pricina spre rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 05 mai 2012, a fost admisă cererea avocatului Lidiei Carauș și Viorel Carauș, Briceag Andrei, și a fost suspendată examinarea cauzei pînă la examinarea pricinii civile la cererea de chemare în judecată a Lidiei Carauș și Viorel Carauș împotriva Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 275 cu privire la recunoașterea nulității certificatului nr. 21 eliberat de CCL-275 la 01 iunie 2006 și obligarea eliberării certificatului ce atestă dreptul de proprietate a câte 1/3 cotă-parte a fiecăruia.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 septembrie 2012, a fost respins recursul declarat de către BC „Moldinconbank” SA și menținută încheierea primei instanțe.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 26 septembrie 2013, a fost reluată examinarea pricinii.

În cadrul dezbaterilor judiciare, Lidia Carauș, reprezentată de avocatul Briceag Andrei a mai depus o cerere pentru concretizarea cerințelor din cererea reconvențională, solicitând recunoașterea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr. cadastral 3158204.037.01.028, declararea nulității contractului de ipotecă din 29 august 2007, încheiat între BC „Moldindconbank” SA și Carauș Andrei asupra bunului imobil - apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr.

cadastral 3158204.037.01.028, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să opereze modificări în Registrul bunurilor imobile, prin radierea înscrierii privind proprietatea lui Andrei Carauș, radierea înscrierii privind Contractul de gaj nr. 3836 din 29 august 2007 și în scrierea dreptul de proprietate a Lidiei Carauș a supra bunului menționat. A ,ai ,solicitat Carauș Lidia anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil - apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr. cadastral 3158204.037.01.028 și încasarea din contul BC „Moldindconbank” SA a cheltuielilor de judecată suportate de Carauș Lidia și Carauș Viorel în cadrul acestui proces.

Drept temei a concretizării cerințelor, s-a invocat că la 02 noiembrie 2012, Judecătoria Ciocana mun. Chișinău, a adoptat o hotărâre, prin care a recunoscut nul Certificatul nr. 21 eliberat de Cooperativa de construcție a Locuințelor nr. 275 la 01 iunie 2006 pe numele lui Carauș Andrei și s-a obligat Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 275 să elibereze certificat conform cerințelor legale. Hotărârea dată fiind menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 iunie 2013, prin care recursul declarat de către BC „Moldindconbank” SA a fost declarat inadmiabil.

Mai invocă că la 06 noiembrie 2013, Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 275 a eliberat Lidiei Carauș certificatul nr. 176, care și servește temei pentru înregistrarea după Lidia Carauș a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29.

Totodată, menționează că este împiedicată să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului atâta timp cât în Registrul bunurilor imobile figurează înscrierile privind dreptul de proprietate a lui Andrei Carauș și Contractul de ipotecă încheiat de ultimul cu BC „Moldindconbank” SA la 29 august 2007, în vederea garantării unui credit angajat de Ion Gîlca, iar ținînd cont că Andrei Carauș a fost înscris eronat ca proprietar și că acesta nu era în drept să gajeze apartamentul, consideră că înscrierile respective urmează a fi radiate din Registrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 06 decembrie 2013, acțiunea BC „Moldindconbank” SA a fost respinsă, iar acțiunea lui Carauș Andrei și Carauș Lidia și acțiunea reconvențională a Lidiei Carauș și Viorel Carauș au fost admise, fiind recunoscut dreptul de proprietate a Lidiei Carauș asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău cu nr. cadastral 3158204.037.01.028, declarat nul contractul de ipotecă nr. 3836 din 29 august 2007 și anulate sechestrul și interdicțiile aplicate asupra apartamentului 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău nr. cadastral 3158204.037.01.028 aplicate în legătură cu contractul de ipotecă din 29 august 2007. Totodată, s-a dispus radierea dreptului de proprietate a lui Carauș Andrei cu înscrierea dreptului de proprietate a Lidiei Carauș asupra apartamentului 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă mun. Chișinău, și a fost încasat din contul BC „Moldindconbank” SA în beneficiul Lidiei Carauș cheltuielile de judecată în mărime 5100 lei și în beneficiul lui Carauș Andrei cheltuielile de judecată în mărime de 100 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2014, a fost respins apelul declarat de către BC „Moldindconbank” SA și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 01 iulie 2014, BC „Moldindconbank” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea integrală a acțiunii depusă de BC „Moldindconbank” SA și respingerea acțiunii depuse

de către Carauș Andrei și Carauș Lidia și acțiunii reconvenționale înaintate de Lidiei Carauș și Viorel Carauș.

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe sunt ilegale și urmează a fi anulate deoarece în cadrul examinării cauzei instanțele judecătorești nu au examinat pricina sub toate aspectele, complet și obiectiv și nu au dat o apreciere obiectivă argumentelor și temeiurilor expuse de părți la examinarea pricinii în fond.

Mai mult la soluționarea cauzei instanțele ierarhic inferioare au încălcat esențial normele de drept material prevăzute de art. 432 alin. (2) lit. a), b) și c) CPC nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și au interpretat eronat legea.

Astfel, susține că la încheierea contractului de ipotecă Carauș Andrei și-a confirmat dreptul de proprietate asupra bunului ipotecă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor din 24 august 2007, eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și din care rezultă că Carauș Andrei este unicul proprietar al bunului propus spre asigurarea creditului solicitat de Gîlca Ion.

Respectiv, Carauș Andrei ca unic proprietar al bunului ipotecat a semnat contractul de ipotecă din 29 august 2007, iar prin pct. 4 al contractului a garantat sub propria răspundere că imobilul ipotecat îi aparține cu drept de proprietate, nu se află sub sechestru și nu este grevat.

Totodată, invocînd prevederile art. 497, 506 Cod civil, care reglementează prezumția caracterului autentic și complet al datelor din registrul bunurilor imobile și aplicarea prescripției acțiunii în rectificare, susține că înscrierile făcute în Registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară, conținutul Registrului fiind considerat autentic în favoare celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în Registrul în numele persoanei.

Sub acest aspect afirmă că la momentul înscrierii dreptului de ipotecă nu a fost notată vre-o acțiune, prin care s-ar fi contestat cuprinsul datelor din Registrul bunurilor imobile, iar Carauș Andrei, care inițial a declarat că bunul imobil ipotecat îi aparține cu drept de proprietate, iar ulterior a recunoscut acțiunea înaintată de Carauș Lidia și Carauș Viorel cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat, a acționat cu rea-credință

Prin urmare, în scopul ocrotirii bunei-credințe a subdobînditorului și necesității respectării securității și stabilității circuitului civil, dreptul de ipotecă al BC „Moldindconbank” SA asupra bunului imobil ipotecat la 29 august 2007, nu poate fi anulat, BC „Moldindconbank” SA fiind dobînditor de bună credință, care la încheierea contractului de ipotecă s-a bazat pe informația din Registrul Bunurilor Imobile, unde Carauș Andrei era unic proprietar al bunului, or, în acest sens este instituită și norma legală în vederea apărării dobînditorului de bună credință și anume art. 506, 497 Cod civil.

Or, pentru BC „Moldindconbank” SA acționează prezumția legală privind caracterul autentic și complet al datelor din Registrul Bunurilor Imobile, iar ținînd cont de buna-credință a subdobînditorului BC „Moldindconbank” SA prevederile art. 219 Cod civil, nu sunt aplicabile situației în speță.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 septembrie 2014, recursul declarat de către BC „Moldinconbank” SA a fost considerat admisibil.

La data de 31 octombrie 2014, Gîlca Ion la fel a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului a invocat că instanțele ierarhic inferioare nu au examinat sub toate aspectele circumstanțele cauzei, au aplicat și interpretat eronat normele de drept material și au admis încălcarea normelor de drept procedural, fapt ce a dus la emiterea unei hotărâri ilegale și neîntemeiate.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 12 noiembrie 2014, a fost ridicată pricina de la examinare în ordine de recurs și remisă la Judecătoria Ciocana mun. Chișinău pentru expedierea cauzei în instanța de apel în vederea examinării cererii de apel depusă de Gîlca Ion.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2015 a fost admisă cererea lui Gîlca Ion cu privire la retragerea apelului declarat împotriva hotărârii Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 06 decembrie 2013, și încetată procedura de apel la cererea de apel depusă de către Gîlcă Ion.

La data de 31 martie 2015, Gîlca Ion a depus și cerere de retragere a recursului înaintat împotriva hotărârii Judecătoriei Ciocana din 06 decembrie 2013 și deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2014, care prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 27 mai 2015, a fost admisă și încetată procedura în recurs la cererea lui Gîlca Ion.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 09 aprilie 2014, a fost expediată în adresa recurentului BC „Moldindconbank” SA la 13 mai 2014, fapt confirmat prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 206).

Instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 01 iulie 2014 în termen.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează..

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Carauș Andrei, BC „Moldindconbank” SA a solicitat permiterea executării silite a dreptului de ipotecă prin vinderea apartamentului nr. 28 cu nr. cadastral 3158100.494.01.028 cu suprafața totală de 66,1 m.p, inclusiv, suprafața locativă de 44,2 m.p din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă mun. Chișinău în valoare totală de 385 000 lei, ce aparține cu drept de proprietate lui Carauș Andrei și care a fost ipotecat conform contractului de ipotecă nr. 2836 din 29 august 2007, întru executarea contractului de credit nr. 385/07-exp din 29 august 2007, evacuarea forțată a persoanelor și a bunurilor acestora din imobilul - apartamentul 28 din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor legate de plata taxei de stat în mărime de 16 279,52 lei.

La rîndul său Carauș Andrei și Carauș Lidia au înaintat cerere de chemare în judecată împotriva BC „Moldindconbank” SA, solicitînd declararea nulității contractului de ipotecă din 29 august 2007, încheiat între BC „Moldindconbank” SA și Carauș Andrei.

Ulterior, Carauș Lidia și Carauș Viorel, la fel, au depus cerere reconvențională împotriva lui Carauș Andrei, Gîlca Ion, Organul Cadastral Teritorial Chișinău și BC „Moldindconbank” SA, iar în urma modificării și concretizării cerințelor, au solicitat recunoașterea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr. cadastral 3158204.037.01.028, declararea nulității contractului de ipotecă din 29 august 2007, încheiat între BC „Moldindconbank” SA și Carauș Andrei asupra bunului imobil - apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr. cadastral 3158204.037.01.028, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să opereze modificări în Registrul bunurilor imobile, prin radierea înscrierii privind proprietatea lui Andrei Carauș din Subcapitol Dreptul de proprietate asupra bunului imobil, radierea înscrierii privind Contractul de gaj nr. 3836 din 29 august 2007 din Subcapitol Grevarea drepturilor patrimoniale și în scrierea dreptul de proprietate a Lidie Carauș a supra bunului menționat. Totodată, au solicitat anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil - apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr. cadastral 3158204.037.01.028 și încasarea din contul BC „Moldindconbank” SA a cheltuielilor de judecată suportate de Carauș Lidia și Carauș Viorel în cadrul examinării cauzei.

Fiind investite cu judecarea pricinii în speță, atât instanța de apel, cât și prima instanță, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și având la bază cumulumul de probe prezentate de părți, corect au ajuns la concluzia admiterii acțiunii lui Carauș Andrei și Carauș Lidia și cererii reconvenționale a Lidiei Carauș și Viorel Carauș și admiterii acestora și respingerii acțiunii inițiale.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține materialul probator ele cauzei din care rezultă cu certitudine că conform contractului de credit nr. 385/07-exp din 28 august 2007 Gîlca Ion a primit de la BC „Moldindconbank” SA un credit în sumă de 250 000 lei, cu termenul final de rambursare 29 august 2010 (f.d. 6-11 vol.I).

Pentru asigurarea rambursării creditului primit și achitării dobînzii calculate pentru utilizarea lui, Carauș Andrei a gajat Băncii conform contractului de ipotecă nr.3836 din 29 august 2007 apartamentul 28 cu suprafața totală de 66,1 m.p., inclusiv suprafața locativă de 44,2 m.p., din str. 31 August 29, or. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, cu valoarea totală de 385 000 lei (f.d. 12-14).

Materialul probator reflectă incontestabil și faptul că, Gîlca Ion nu și-a onorat obligațiile privind rambursarea creditului în termen. Ca rezultat, datoria totală la data depunerii cererii de chemare în judecată constituie suma de 350 157,35 lei, inclusiv, creditul neachitat în mărime de 200 002 lei, dobînda restantă în mărime de 35 365,75 lei, dobînda suplimentară în mărime de 105 434,76 lei, comisionul în mărime de 3 579,84 lei și taxa de stat în mărime de 5 775 lei.

Aici, prezintă relevanță și faptul că întru confirmarea dreptului de proprietate, la momentul semnării contractului de ipotecă nr.3836 din 29 august 2007, a fost prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile din 08 februarie 2007, din care rezultă că dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 28, situat în or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, a fost înregistrat pe numele lui Carauș Andrei în temeiul certificatului nr. 21 din 01 iunie 2006 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 275 (f.d. 49, 101 Vol.I).

La fel, actele cauzei denotă că prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 02 noiembrie 2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie

2013 și devenită irevocabilă prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 iunie 2013 (f. d. 104-112 vol.II), a fost recunoscut nul certificatul nr. 21 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 275 la 01 iunie 2006 pe numele lui Carauș Andrei și obligată Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 275 să elibereze certificat conform cerințelor legale.

Iar după cum instituie art. 123 alin. (2) CPC, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Or, unul din aspectele supremației legii este principiul certitudinii juridice care, printre altele, cere ca în cazul în care instanțele de judecată sau pronunțat definitiv și irevocabil asupra unei chestiuni, hotărârea acestora nu trebuie pusă la îndoială.

În contextul dat, instanța de recurs reține și prevederile art. 320 alin.(2) Cod civil, care indică că dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Raportînd la caz prevederile normei enunțate se constată drept întemeiate constatările instanțelor ierarhic inferioare, care au remarcat că în temeiul hotărîrii menționate, Carauș Lidia, a dobîndit dreptul de proprietate asupra bunului imobil, ce a fost ipotecat de către Carauș Andrei prin contractul de ipotecă nr. 3836 din 29 august 2007.

În susținerea concluziei date, instanța de recurs reține și faptul că în temeiul aceleiași hotărîri, la 06 noiembrie 2013, Asociația Coproprietarilor în Condominiu nr. 275 a eliberat pe numele Lidiei Carauș certificatul nr. 176, prin care se confirmă că anume dînsa este membru Asociației Coproprietarilor în Condominiu nr. 275, care și achitat integral cota pentru apartament (f.d. 39).

Iar, art. 18 din Legea privatizării fondului de locuințe, direct indică că apartamentele achitate în întregime din blocurile cooperativelor de construcție a locuințelor și din blocurile de locuințe construite prin atragerea investițiilor particulare, în conformitate cu contractul de investire, sînt recunoscute proprietate privată și proprietarilor lor li se eliberează titlu de autentificare a dreptului de proprietate.

De altfel, prevederile identice sunt stipulate și în pct. 60 alin.8) a Statutului-model al cooperativei pentru construcția de locuințe din RSS Moldovenești, aprobat prin Hotărîrea Sovietului de Miniștri al RSS Moldovenești nr. 338 din 08 octombrie 1984, și care prevede că membrii familiei membrului cooperativei, care trăiesc împreună cu el, dispun de drepturi egale cu membrul cooperativ de folosire a încăperilor de locuit în casa de locuit cooperatistă. Membrul cooperativei de construcție a locuințelor, care a depus cota-parte deplină pentru apartamentul pus la dispoziția lui spre folosință, capătă dreptul de proprietate asupra acestui apartament.

Astfel, este evident că Andrei Carauș nu era în drept să gajeze apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, deoarece acest imobil a fost procurat de Lidia Carauș, mama lui Andrei Carauș și Viorel Carauș, care la 22 august 1998, a încheiat contractul de muncă nr. 12<sup>1</sup> cu Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 275, în temeiul căruia a contribuit financiar și prin muncă la construcția unui bloc locativ, în schimbul unei locuințe, respectiv, ulterior, prin decizia Preturii sectorului Ciocana, mun. Chișinău nr. 2/18 din 29 februarie 2009, s-a dispus eliberarea ordinelor de repartiție membrilor Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 275,

inclusiv și Lidiei Carauș – cu 2 fii pentru apartamentul nr. 28 din str. 31 August 29, cu 3 odăi, spațiul locativ 45,3 m.p.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține drept corectă mențiunea instanțelor inferioare cu referire la faptul că Andrei Carauș a încheiat contractul de ipotecă cu BC „Moldindconbank” SA asupra apartamentului litigios, care aparține cu drept de proprietate Lidiei Carauș, însă fără acordul acesteia, circumstanțe care, de altfel, justifică și temeinicia soluției instanțelor inferioare cu privire la declararea nulității a contractului de ipotecă din 29 august 2007, încheiat între BC „Moldindconbank” SA și Andrei Carauș asupra bunului imobil apartamentul nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, cu nr. cadastral 3158204.037.01.028.

În acest context instanța de recurs reține prevederile art. 220 alin. (1) Cod civil, care indică că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule.

În sensul normei enunțate este de înțeles că sancțiunea nerespectării prevederilor legii este nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni (norme prohibitive). De asemenea întrucât norma dată are ca finalitate ocrotirea valorilor fundamentale ale societății și a fost instituită în interes general, sancțiunea pentru încheierea actelor juridice care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri la fel este nulitatea absolută.

Raportând la caz cadrul legislativ enunțat, instanța de recurs reține drept corectă concluzia instanțelor inferioare precum că contractul contestat este lovit de nulitate, pe motiv că contravine normelor imperative, care impun o conduită obligatorie, însă care nu a fost respectată la încheierea prezentului contract, or în speță s-a demonstrat incontestabil faptul că, Contractului de constituire a ipotecii asupra apartamentului nr. 28, situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, nr.3836 din 29 august 2007, a fost încheiat bazându-se pe certificatul de proprietate-275 nr. 21 din 01 iunie 2006, eliberat de Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 275 pe numele lui Carauș Andrei, însă care, a fost anulat prin actul de dispoziție judecătorească irevocabil, respectiv, fiind un act juridic ulterior, Contractul de ipotecă nu poate fi considerat ca fiind unul legal și menținut.

Mai mult că la caz s-a constatat incontestabil că dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios aparține cu drept de proprietate Lidie Carauș, care nu a încheiat și nu a semnat cu BC „Moldindconbank” SA contractul de ipotecă nr.3836 din 29 august 2007 și nici nu a exprimat acordul său la semnarea acestuia, fiind încălcat astfel, dreptul de proprietate a ultimei prevăzut de art. 315 Cod civil, drept garantat și prin art. 1 al primului Protocol adițional al CEDO, precum și prin prevederile art. 316 alin. (2) Cod Civil, circumstanța ce în plus indică la nulitatea contractului încheiat.

Sub acest aspect, instanțele judecătorești, stabilind cu certitudine că Lidia Carauș este proprietara imobilului situat în mun. Chișinău, or. Vadu lui Vodă, str. 31 August 29, ap. 28, justificat, prin prisma prevederilor art. 376 alin.(1) Cod civil, care reglementează înlăturarea încălcărilor care nu sânt legate de privarea de posesiune, au recunoscut dreptul de proprietate a ultimei asupra imobilului menționat, cu anularea sechestrelor aplicate în legătură cu contractul de ipotecă don 29 august 2007.

Sunt lipsite de sens și apreciate critic de instanța de recurs susținerile recurentului cu privire la faptul că contractul de ipotecă a fost semnat de către Carauș Andrei, care conform înscrierilor din Registrul bunurilor imobile era proprietar unic al bunului ipotecat și conform contractului de ipotecă din 29 august 2007, a garantat sub propria răspundere că imobilul ipotecat îi aparține cu drept de proprietate, nu este sechestrat sau grevat.

Aceasta deoarece instanțele judecătorești în prezenta speță, având în susținere prevederile art. 123 alin. (2) CPC, a reținut doar faptele deja stabilite prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 02 noiembrie 2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 februarie 2013 și devenită irevocabilă prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 iunie 2013, prin care certificatul, care a stat la baza înregistrării dreptului de proprietate a lui Carauș Andrei asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or, Vadu lui Vodă, mun. Chișinău, a fost anulat.

De altfel, temeinic a fost respinsă și susținerea recurentului precum că BC „Moldindconbank” SA, este dobânditor de bună-credință, care la încheierea contractului de ipotecă s-a bazat pe informația din Registrul bunurilor imobile, unde Carauș Andrei era unic proprietar al bunului, deoarece prevederile art. 506 alin.(4) Cod civil, care reglementează dreptul real dobândit cu buna-credință, se referă la data când persoana urma să devină proprietar și să dobândească un drept real, care în speță însă nu a fost realizat.

Mai mult că la examinarea litigiului cu privire la dobândirea acestui drept asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or, Vadu lui Vodă, mun. Chișinău, fiind notată o acțiune, prin care se contestă cuprinsul certificatului în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate pe numele lui Carauș Andrei, fapt care direct contravine prevederilor art. 506 alin.(4) Cod civil invocate de recurent, or, norma citată indică expres că, este de bună-credință cel care dobândește drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobândirii dreptului, nu a fost notată o acțiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobânditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

Nu poate fi reținută nici afirmația recurentului precum că faptul că Carauș Lidia, timp de 5 ani, nu a întreprins nici o acțiune în ceea ce privește dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 28 din str. 31 August 29, or, Vadu lui Vodă, mun. Chișinău și a acționat doar după ce creditorul ipotecar BC „Moldindconbank” SA a inițiat executarea silită a dreptului de ipotecă, demonstrează că bunul gajat s-a aflat în posesia lui Carauș Andrei, cu acordul său sau fără careva obiecții din partea ei, deoarece aceasta poartă un caracter declarativ, nefiind probată în modul corespunzător.

În aceste condiții, instanța de recurs respinge și afirmația invocată în recurs precum că Caruș Lidia nu poate revendica bunul ipotecat, fără a fi demonstrat că bunul s-a aflat în posesiunea fiului, Carauș Andrei, fără acordul său, deoarece ilegalitatea înregistrării dreptului de proprietate pe numele lui Carauș Andrei asupra apartamentului litigios, a fost stabilită prin hotărârea judecătorească irevocabilă, care nu poate fi pusă la îndoială nici la examinarea cauzei din speță, ceea ce demonstrează că intimata Carauș Lidia nu era lipsită de dreptul să-și revendice bunul aflat în posesiunea nelegitimă a altuia, drept garantat și de art. 374 alin.(1) Cod civil.

Alte argumente invocate în recurs nu pot fi reținute de către instanța de recurs ca temei de admitere a acestuia, deoarece acestea se axează asupra circumstanțelor, care au fost constatate și elucidate pe deplin de către instanța de apel, având la bază cumulul de probe, care au fost apreciate cu respectarea normelor de drept procedural prevăzute de art. 130 CPC, cât și susținute de normele de drept material.

Distinct de cele indicate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții contra Franței nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Pentru considerentele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se respinge recursul declarat de către Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2014 și hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 06 decembrie 2013 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Carauș Andrei cu privire la executarea dreptului de ipotecă, la cererea de chemare în judecată lui Carauș Andrei și Carauș Lidia împotriva Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă și la cererea reconvențională a Lidiei Carauș, Carauș Viorel împotriva lui Carauș Andrei, Gîlca Ion, Organul Cadastral Teritorial Chișinău și Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității a contractului de ipotecă, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înscrierii din registrul bunurilor imobile și anularea sechestrului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Elena Covalenco

Tamara Chișca-Doneva