

Prima instanță: Judecătoria Ialoveni
Judecătorul: Alexandra Sandu
Instanța de Apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: Cernat Nina
 Anatol Pahopol
 Lilia Bulgac

Republica Moldova
Curtea Suprema de Justiție
D E C I Z I E

23 iulie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecători

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu, Svetlana Novac,
Oleg Sternioală și Vera Macinskaia,

examinînd recursul declarat de Iurie Alexa în interesele lui Boblic Gheorghe,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Boblic Gheorghe
împotriva lui Căldare Larisa, Bogos Valeriu, Demerji Lucia, Demerji Vitalie,
Rașcenco Ana, Rașcenco Alexandru despre încasarea împrumutului, dobînzii,
dobînzii de întîrziere, anularea contractelor de vânzare-cumpărare, recunoașterea
valabilității contractului de gaj, transmiterea în posesie a bunului gajat,

cererea reconvențională a lui Rașcenco Ana împotriva lui Boblic Gheorghe și
Căldare Larisa despre recunoașterea nulității contractului de ipotecă din 12 martie
2009,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 septembrie 2013, prin care
apelurile declarate de Căldare Larisa, Demerji Lucia, Demerji Vitalie, Rașcenco Ana,
Rașcenco Alexandru, au fost admise,

A C O N S T A T A T:

La 05 martie 2010 Boblic Gheorghe a înaintat în instanța de judecată o acțiune
împotriva Larisei Căldare, Luciei Demerji, Demerji Vitalie, Anei Rașcenco,
Rașcenco Alexandru și Bogos Valeriu privind încasarea împrumutului, dobînzii,
dobînzii de întîrziere, anularea contractelor de vânzare-cumpărare, recunoașterea
valabilității contractului de gaj, transmiterea în posesie a bunului gajat.

În motivarea acțiunii reclamantul Boblic Gheorghe a indicat că, la 12 martie
2009 a dat cu împrumut pîrîtei Căldare Larisa suma de 500000 lei pe un termen de 3

zile, pînă la 15 martie 2009. În acest sens, de către Căldare Larisa a fost întocmită personal o recipisă contrasemnătură prin care a confirmat circumstanțele date. Totodată prin acest înscris, Căldare Larisa a indicat ca garanție a executării obligației de restituire a împrumutului, instituie gajul asupra apartamentului acesteia din or. Ialoveni str. Moldova nr. 2 ap. 4. La fel a stabilit că în cazul în care suma împrumutată în mărime de 500000 lei nu va fi rambursată în termenul stabilit, apartamentul să fie trecut în proprietatea reclamantului Boblic Gheorghe.

Reclamantul a mai specificat că, în termenul stabilit, precum și pînă la momentul depunerii acțiunii în instanța de judecată Căldare Larisa nu și-a onorat obligațiile asumate prin contractul de împrumut.

Consideră reclamantul că, reținerea sumei împrumutate de pîrîta Căldare Larisa generează cauzarea de prejudicii, fiind în drept de a solicita calcularea de la suma datorată de 500000 lei a dobînzii aferente împrumutului și a dobînzii de întîrziere.

A mai menționat reclamantul că, în cazul în care conform legii sau contractului, obligația este purtătoare de dobîndă, se plătește o dobîndă egală cu rata de refinanțare a Băncii Naționale a Moldovei dacă legea sau contractul de prevede altfel, suma împrumutată a fost garantată prin gajarea apartamentului or. Ialoveni str. Moldova 2, ap.4, însă părțile nu au autentificat la acel moment separat un contract de gaj cu înregistrarea acestuia în registrul bunurilor imobile, care ar garanta efectiv posibilitatea de exercitare a gajului, consideră că, este în drept să solicite instanței de judecată recunoașterea valabilității contractului de gaj din 12 martie 2009 încheiat între Căldare Larisa și Boblic Gheorghe în privința apartamentului, prin care Căldare Larisa a garantat rambursarea sumei de 500000 lei.

În sensul susținerii cerințelor de declararea a nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de Căldare Larisa, consideră că acestea urmează a fi anulate, deoarece poartă un caracter fictiv.

Solicită reclamantul Boblic Gheorghe:

- a încasa din contul Larisei Căldare în beneficiul lui Boblic Gheorghe suma împrumutului în mărime de 500000 lei, a dobînzii aferente în sumă de 26301 lei și a dobînzii de întîrziere în sumă de 55890 lei;
- recunoașterea valabilității contractului de gaj din 12 martie 2009 încheiat între Căldare Larisa și Boblic Gheorghe în privința apartamentului or. Ialoveni str. Moldova, 2 ap.4 cu nr. cadastral 550120300901004, prin care Căldare Larisa a garantat rambursarea împrumutului de 500000 lei;
- declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Căldare Larisa și Demerji Lucia;
- declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Demerji Lucia și Rașcenco Ana;
- transmiterea în posesia lui Boblic Gheorghe a gajului format din apartamentul nr. 4 str. Moldova 2, or. Ialoveni.

Prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 20 aprilie 2011 acțiunea înaintată de Boblic Gheorghe a fost admisă. S-a dispus încasarea din contul Larisei Căldare în beneficiul lui Boblic Gheorghe a sumei împrumutului în mărime de 500000 lei. S-a dispus încasarea din contul Larisei Căldare în beneficiul lui Boblic Gheorghe dobînda în valoare de 26301 lei. S-a dispus încasarea din contul Larisei Căldare în beneficiul lui Boblic Gheorghe dobînda de întîrziere în mărime de 55890 lei. A fost recunoscut valabilitatea contractului de gaj din 12 martie 2009 încheiat între Căldare Larisa și Boblic Gheorghe în privința apartamentului nr. 4 din str. Moldova 2, or. Ialoveni cu nr. cadastral 550120300901004, prin care Căldare Larisa garantează rambursarea sumei de 500000 lei. A fost declarat nul contractul de vînzare-cumpărare încheiat între Căldare Larisa și Demerji Lucia la 30 decembrie 2009, autentificat de către notarul privat Colun Angela, înregistrat cu nr. 21136. A fost declarat nul contractul de vînzare-cumpărare încheiat între Demerji Lucia și Rașcenco Ana, încheiat la 13 ianuarie 2010 cu nr. 87. S-a dispus transmiterea în posesia lui Boblic Gheorghe a gajului format din apartamentul nr. 4 din str. Moldova 2, or. Ialoveni. S-a dispus încasarea din contul Larisei Căldare în beneficiul statului taxa de stat în valoare de 24 980,00 lei. S-a dispus încasarea în mod solidar din conul Ludei Demerji și Anei Rașcenco a taxei de stat în beneficiul statului în valoare de 5336,61 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2011 au fost admise apelurile declarate de Căldare Larisa și Rașcenco Ana. A fost casată hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 20 aprilie 2011, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Boblic Gheorghe împotriva lui Căldare Larisa, Demerji Lucia, Rașcenco Ana cu privire la încasarea sumei împrumutului, încasarea dobînzilor, recunoașterea valabilității contractului de gaj, declararea nulă a contractelor de vînzare-cumpărare și transmiterea în posesie a gajului, pricina fiind restituită pentru rejudecare în prima instanță.

La 27 februarie 2012 Rașcenco Ana a înaintat o acțiune reconvențională împotriva lui Boblic Gheorghe și Căldare Larisa privind recunoașterea nulității contractului de ipotecă din 12 martie 2009.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, Boblic Gheorghe s-a adresat cu cerere de chemare în judecată privind recunoașterea valabilității contractului de gaj din 12 martie 2009 și transmitere în posesie a gajului.

Consideră reclamanta că, recunoașterea valabilității contractului de ipotecă din 12 martie 2009, contravine prevederilor legislației. Părțile la încheierea contractului de ipotecă nu au respectat condițiile de formă a convenției stabilite de legislația în domeniu.

A menționat reclamanta că, nerespectarea acestei condiții esențiale stabilite de lege, constituie o încălcare care atrage nulitatea absolută a contractului, pe care instanța de judecată o invocă din oficiu.

Consideră că, argumentele invocate Boblic Gheorghe, expuse în sensul susținerii recunoașterii valabilității contractului de ipotecă, precum că, părțile au omis de a

încheie un contract de gaj separat și nicidecum din cauza că partea se eschivează de la autentificarea notarială a actului juridic, sunt neîntemeiate.

A precizat reclamanta Rașcenco Ana că, la materiale nu există nici o probă că Căldare Larisa s-ar eschiva de la autentificarea notarială a contractului, iar în cererea de chemare în judecată nici nu se face referire la acest fapt, în realitate părțile au omis să îndeplinească această condiție de formă.

Consideră că, n-au fost întrunite condițiile de declararea a valabilității contractului de ipotecă prevăzute de art. 213 CC.

Solicită reclamanta Rașcenco Ana, recunoașterea nulității a contractului de ipotecă din 12 martie 2009, încheiat între Căldare Larisa și Boblic Gheorghe.

Prin hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 18 martie 2013, acțiunea înaintată de Boblic Gheorghe a fost admisă parțial. S-a dispus încasarea din contul Larisei Căldare în beneficiul lui Boblic Gheorghe a sumei de 500000 lei – cu titlu de împrumutul și a sumei de 55890 lei – cu titlu de dobândă de întîziere pentru perioada 15 martie 2009 – 15 noiembrie 2009.

Contractul din 30 decembrie 2009 prin care Căldare Larisa și Bogos Valeriu au vîndut, iar Demerji Licia a cumpărat apartamentul nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2 cu S-57,8 m.p. cu nr. cadastral 550120300901004 contra sumei de 100000 lei, autentificat de notarul Colun Angela sub nr. 21136, a fost anulat.

Contractul din 13 ianuarie 2010 prin care Demerji Lucia și Demerji Vitalie au vîndut, iar Rașcenco Ana și Rașcenco Alaxendru au cumpărat apartamentul nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2 cu S-57,8 m.p. cu nr. cadastral 550120300901004 contra sumei de 177887 lei, autentificat de notarul Maria Mardari sub nr. 87, a fost anulat, cu aducerea părților în poziția inițială prin care vînzătorii Demerji Lucia și Demerji Vitalie restituie lui Rașcenco Ana suma de 177887 lei.

Cererea reconvențională înaintată de Ana Rașcenco a fost admisă.

A fost declarat nul contractul de ipotecă din 12 martie 2009 a apartamentului nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2, expus în recipisă scrisă de Căldare Larisa lui Boblic Gheorghe.

Pretenția înaintată de Boblic Gheorghe privind recunoașterea valabilității contractului de gaj din 12 martie 2009 a apartamentului nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2, expus în recipisă scrisă de Căldare Larisa, transmiterea imobilului în posesie și încasarea dobînzii aferente în sumă de 26301 lei, a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a dispus încasarea din contul Larisei Căldare în beneficiul statului suma de 18985,73 lei – cu titlu de taxă de stat.

S-a dispus încasarea din contul Luciei Demerji în beneficiul statului suma de 5336,61 lei – cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 septembrie 2013, apelurile declarate de Căldare Larisa, Demerji Lucia, Demerji Vitalie, Rașcenco Ana, Rașcenco Alexandru, au fost admise. A fost casată hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 18 martie

2013, în partea anulării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului apartamentul nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2, nr. 21137 din 30 decembrie 2009, autentificat de notarul privat Angela Colun, încheiat între Larisa Căldare, Bogos Valeriu și Lucia Demerji și a contractului de mvînzare-cumpărare nr. 87 din 13 ianuarie 2010 a acestui imobil, autentificat de notarul Maria Mardari, încheiat între Vitalie și Lucia Demerji și Ana Rașcenco – ca fictive, emițîndu-se în această parte a unei noi hotărîri prin care pretențiile înaintate de Boblic Gheorghe, în această parte au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin încheierea Judecătoriei Ialoveni din 17 februarie 2014, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea înaintată de Demerji Vitalie, Demerji Lucia și Rașcenco Ana privind anularea măsurilor de asigurare a acțiunii.

Invocînd ilegalitatea deciziei instanței de apel, la 05 februarie 2014, Iurie Alexa în interesele lui Boblic Gheorghe, a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece, instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și a fost aplicate eronat normele de drept material.

Instanța de recurs reiterează prevederile art. 434 CPC, care statuează expres că, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Copia motivată a deciziei instanței de apel, a fost recepționată de către recurent la 25 decembrie 2014, iar recursul a fost declarat la 05 februarie 2014.

Astfel, prin prisma art. 434 CPC, instanța de recurs constată că recursul a fost declarat în termen.

Referința înaintată de Rașcenco Ana și Rașcenco Alexandru la cererea de recurs declarată de Iurie Alexa în interesele lui Boblic Gheorghe, a parvenit în adresa Curții Supreme de Justiție la 21 martie 2014.

Studiînd materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de Iurie Alexa în interesele lui Boblic Gheorghe neîntemeiat și care urmează a fi respins.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

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

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, apartamentul nr. 4 din str. Moldova or. Ialoveni a aparținut cu drept de proprietate în devălmășie lui Valeriu Bogos și Larisa Caldare, în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 2312 din 05 octombrie 1994.

La 12 martie 2009, Gheorghe Boblic a dat cu împrumut pârâtei Larisa Căldare suma de 500 000 lei pe un termen de 3 zile, până la 15 martie 2009. În acest sens de

către Larisa Căldare a fost întocmită personal o recipisă contrasemnătură, prin care confirmă primirea sumei. Totodată, prin înscrisul dat, Larisa Căldare indică faptul că, ca garanție a executării obligației de restituire a împrumutului, a fost instituit gajul asupra apartamentului ce-i aparține cu drept de proprietate, amplasat în or. Ialoveni str. Moldova nr.2 ap.4, stabilind în acest sens că, în cazul în care suma împrumutată în mărime de 500000 lei nu va fi rambursată în termenul stabilit, apartamentul să fie trecut în proprietatea reclamantului Gheorghe Boblic. Contractul de ipotecă după formă și conținut nu corespunde prevederilor legale.

Tot din actele pricinii se constată că, în termenul stabilit, precum și până la momentul depunerii acțiunii în instanța de judecată Larisa Căldare nu și-a executat obligația asumată de restituire a împrumutului.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. 21137 din 30 decembrie 2009, autentificat de notarul privat Angela Colun, Larisa Căldare și Bogos Valeriu au vândut Luciei Demerji apartamentul nr. 4 din str. Moldova or. Ialoveni la prețul de 100000 lei.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 87 din 13 ianuarie 2010, autentificat de notarul Maria Mardari, Demerji Lucia și Demergi Vitalie au vândut Anei Rașcenco apartamentul nr. 4 din str. Moldova or. Ialoveni la prețul de 177887 lei.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că, instanța de apel corect a dispus verificarea legalității și temeiniciei hotărârii primei instanțe numai în partea în care aceasta a fost contestată.

Prin urmare, instanța de apel just a stabilit că, în partea prin care s-a dispus încasarea de la Larisa Căldare în beneficiul lui Gheorghe Boblic a împrumutului în mărime de 500 000 lei și a dobânzii de întârziere pentru perioada de la 15 martie 2009 – 15 noiembrie 2009 în sumă de 55890 lei, cât și în partea prin care a fost admisă cererea Anei Rașcenco privind declararea nulității contractului de ipotecă din 12 martie 2009 a apartamentului nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2, cât și a fost respinsă cererea lui Gheorghe Boblic cu privire la recunoașterea valabilității contractului de gaj din 12 martie 2009 a apartamentului nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2, nu a fost contestată de părți, respectiv, legalitatea hotărârii în această parte corect nu a fost verificată.

Instanța de recurs, analizând situația de fapt din prezenta speță, în raport cu probele anexate la dosar, consideră oportun de a reitera prevederile art. 212 Cod Civil, care statuează expres că, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege, în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică, în alte cazuri stabilite de lege.

Potrivit art. 221 Cod Civil, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. Actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde

un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective. În cazul trecerii bunului dobândit în baza unui act juridic fictiv la un terț de bună-credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

Colegiul instanței de recurs consideră necesar de a reitera și prevederile art. 320, alin. (2) Cod Civil, care statuiază expres că, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Potrivit art. 321, alin. (2) Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Avînd la bază normele de drept material citate, instanța de recurs menționează că, este întemeiată poziția instanței de apel prin care a stabilit că sunt greșite concluziile instanței de fond în sensul admiterii acțiunii înaintate de Gheorghe Boblic privind declararea nulității contractelor de vînzare cumpărare a apartamentului nr. 4, amplasat în or. Ialoveni str. Moldova, 2 cu aducerea părților în poziția inițială, stabilind că, încheierea contractului de vînzare cumpărare nr.2-67 din 30 decembrie 2009 prin care Larisa Căldare și Valeriu Bogos au vîndut Luciei Demerji apartamentul nr. 4, amplasat în or. Ialoveni str. Moldova, 2 - poartă un caracter fictiv, odată ce vînzătoarea Larisa Căldare cunoștea că acest apartament este ipotecat prin recipisa din 12 martie 2009, potrivit căreia Gheorghe Boblic a dat cu împrumut pârâtei Larisa Căldare suma de 500 000 lei pe un termen de 3 zile, pînă la data de 15 martie 2009, ipoteca servind ca garanție a rambursării datoriei. Totodată, a invocat că tranzacția a fost efectuată îndată după ce a fost inițiată cererea de chemare în judecată de către Gheorghe Boblic, apartamentul fiind vîndut surorii la un preț mai mic decît cel stabilit de cadastru, părțile neavînd intenția ca contractul să producă efecte juridice. Cu referire la contractul nr. 87 din 13 ianuarie 2010, prin care Lucia Demerji și Vitalie Demerji au vîndut, iar Ana Rașcenco și Alexandru Rașcenco au cumpărat apartamentul litigios, instanța de fond a invocat drept temei de nulitate faptul că acest contract este un act subsecvent contractului nr. 2-67 din 10 decembrie 2009 și în situația în care primul este nul este inevitabilă și nulitatea ultimului.

Prin urmare, instanța de apel corect a stabilit că, instanța de fond ilegal a dispus nulitatea contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil nr. 21137 din 30 decembrie 2009, autentificat de notarul privat Angela Colun, încheiat între Larisa Caldare și Bogos Valeriu și Lucia Demerji și contractului de vînzare-cumpărare nr. 87 din 13 ianuarie 2010, autentificat de notarul Maria Mardari, Demerji Lucia încheiat între Ana Rașcenco ca fictive, or, din probele administrate în instanța de fond nu rezultă caracterul fictiv al actelor nominalizate.

Instanța de recurs menționează că, instanța de apel corect a punctat că, temeiurile invocate de reclamant și preluate de către instanța de fond la acest capitol,

nu demonstrează caracterul fictiv al contractului de vânzare-cumpărare nr. nr. 21137 din 30 decembrie 2009 .

Or, instanța a ignorat faptul că apartamentul dat a aparținut cu drept de coproprietate în devălmășie Larisa Caldare și lui Valeriu Bogos, care nu și-a dat acordul la ipotecarea acestui apartament.

Mai mult, invocând ca temei de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare nr. 21137 din 30 decembrie 2009 a apartamentului litigios, faptul că la acel moment apartamentul era ipotecat, despre ce cunoștea vânzătoarea Larisa Căldare, și concomitent, declarând nulitatea contractului de ipotecă din 12 martie 2009 a apartamentului nr. 4 situat or. Ialoveni str. Moldova, 2 cu respingerea cererii lui Gheorghe Boblic cu privire la recunoașterea valabilității contractului de gaj din 12.03.2009, instanța de fond a adoptat o hotărâre contrară.

Or, în situația în care instanța a constatat nulitatea absolută a contractului de ipotecă pe motiv că acesta contravine prevederilor legale, acest contract, nul de drept, nu putea fi apreciat ca probă de bază la declararea nulității contractelor de vânzare cumpărare.

Prin urmare, instanța de apel corect a reținut că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 21137 din 30 decembrie 2009 a apartamentului litigios, asupra apartamentului dat nu erau aplicate careva restricții, sechestre, apartamentul aflându-se în circulație liberă, din ce rezultă că coproprietarii apartamentului Larisa Căldare și Valeriu Bogos au avut dreptul să dispună de acest imobil la discreția lor.

Cu privire la prețul imobilului, instanța de apel corect a stabilit că, părțile contractante au fost libere să decidă la ce preț să înstrăineze imobilul litigios. Or, potrivit prevederilor alin. (3) art.196 CC actul juridic bilateral este manifestarea de voință concordantă a două părți.

Colegiul instanței de recurs just a opinat că, la încheierea contractului părțile și-au dat consimțământul, care nu este viciat. Or, potrivit art. 199 Cod Civil, consimțământ 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.

Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare nr. 21137 din 30 decembrie 2009 a produs efecte juridice, noii proprietari înstrăinându-l Anei Rașcenco, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 87 din 13 ianuarie 2010.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție punctează că, instanța de fond a ignorat argumentele Anei Rașcenco, prin care aceasta a invocat buna sa credință la procurarea apartamentului în cauză și lipsa impedimentelor juridice, care ar fi făcut imposibilă încheierea tranzacției date.

Astfel, de menționat că, instanța de fond nu a ținut cont de prevederile art. 497 Cod Civil, care se referă la prezumția caracterului autentic și complet al datelor din

registrul bunurilor imobile, prin care legislatorul stipulează că, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară. Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registrul în numele persoanei.

În acest sens, instanța de apel corect a stabilit că, pentru garantarea continuității și stabilității raporturilor imobiliare, fapt pentru care este creat registrul bunurilor imobile, legislatorul consacră în articolul 497 Cod Civil, pentru înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile prezumția unui caracter autentic și complet. Prin urmare, orice persoană, la utilizarea informației din registrul bunurilor imobile va beneficia prezumtiv de o informație veridică și suficient completă referitor la bunul imobil. Posibilitatea considerării înscrisurilor din registrul bunurilor imobile ca fiind neautentice se realizează doar prin proba contrară. Probațiunea se face în condițiile generale stabilite de legislația procesual civilă.

Astfel, avînd în vedere că datele din registrul bunurilor imobile poartă caracter autentic, respectiv, și actele prin care s-au dobândit drepturi de la persoanele drepturile cărora au fost înscrise în registrul bunurilor imobile, se consideră autentice.

Deci, în momentul în care se pune întrebarea referitor la dobândirea cu bună sau rea-credință a bunului imobil prin actul juridic încheiat, condiția considerării acesteia este înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile, unde titular al dreptului ar figura cel ce a transmis dreptul.

În circumstanțele expuse, Curtea de Apel Chișinău just a stabilit că, instanța de fond nu a examinat pretenția ce ține de anularea actelor juridice prin prisma corelației sale cu noțiunea de dobânditor de bună-credință, care operează în unele condiții stabilite de lege.

Totodată, instanța de recurs menționează că, punând în balanță interesele creditorului care nu a avut grijă să înregistreze contractul de ipotecă în registrul bunurilor imobile și interes dobânditorului de bună-credință, legiuitorul a acordat prioritate dobânditorului de bună-credință. Justificarea acestei poziții își are fundamentul și în principiul general al dreptului conform căruia dreptul trebuie să-l apere pe cel ce are mai puține posibilități de a se apăra.

Recunoașterea prevalenței interesului subdobânditorului de bună-credință a fost impusă și în baza unor rațiuni cu o aplicare mult mai largă și care au creat un adevărat principiu - preocuparea pentru asigurarea securității circuitului civil și a stabilității raporturilor juridice.

Colegiul instanței de recurs reiterează prevederile art. 316 alin. (1) Cod Civil, care stăuează expres că, proprietatea în condițiile legii este inviolabilă, iar potrivit alin. (2) al articolului citat, dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Prin prisma normei de drept material citate, instanța de recurs apreciază poziția instanței de apel privind admiterea cererilor de apel declarate de Ana Rașenco, Alexandru Rașenco, Larisa Caldare, Lucia Demerji, Vitalie Demerji cu adoptarea unei noi hotărâri în această parte, prin care a dispus respingerea cererii de chemare în judecată în această parte ca neîntemniată.

În concluzie, instanța de recurs menționează că, este legală decizia Curții de Apel Chișinău din 10 septembrie 2013, din care motive urmează a fi menținută.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel este legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Iurie Alexa în interesele lui Boblic Gheorghe și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E :

Se respinge recursul declarat de Iurie Alexa în interesele lui Boblic Gheorghe.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 10 septembrie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Boblic Gheorghe împotriva lui Căldare Larisa, Bogos Valeriu, Demerji Lucia, Demerji Vitalie, Rașenco Ana, Rașenco Alexandru despre încasarea împrumutului, dobânzii, dobânzii de întârziere, anularea contractelor de vânzare-cumpărare, recunoașterea valabilității contractului de gaj, transmiterea în posesie a bunului gajat, cererea reconvențională a lui Rașenco Ana împotriva lui Boblic Gheorghe și Căldare Larisa despre recunoașterea nulității contractului de ipotecă din 12 martie 2009.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Svetlana Novac

Oleg Sternioală

Vera Macinskaia