

prima instanță: L. Ouș

instanța de apel: A. Minciuna, V. Pruteanu, A. Nogai,

DECIZIE

12 iunie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Svetlana Filincova

Judecătorii: Iurie Bejenaru, Galina Stratulat, Svetlana Novac și Tatiana Vieru

examinând recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” împotriva Tamarei Vleju și Alionei Carauș, intervenient accesoriu Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari”, cu privire la transmiterea silită în posesiune a obiectului ipotecat - apartamentul nr.26, pentru a fi vândut și dispunerea evacuării pîrîților, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și acțiunea reconvențională înaintată de către Tamara Vleju și Aliona Carauș împotriva Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” privind declararea nulă a contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2012, prin care a fost admis apelul declarat de Tamara Vleju și Aliona Carauș, fiind casată hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 21 iunie 2012 și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii principale și de admitere a acțiunii reconvenționale,

c o n s t a t ă:

La 27 iulie 2010, Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tamarei Vleju și Alionei Carauș, intervenient accesoriu Întreprinderea Individuală “Viorica Botnari” cu privire la transmiterea silită în posesiune a obiectului ipotecat - apartamentul nr.26, pentru a fi vândut și dispunerea evacuării pîrîților, fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul, Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală”, a indicat că între Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare

Rurală” și Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” a fost încheiat un contract de împrumut la 11 mai 2007, prin care i-a fost acordat Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari” un împrumut în sumă de 150 000 lei.

Termenul final de rambursare a fost stabilit pentru 01 iunie 2013.

Pentru asigurarea rambursării integrale și în timp util a împrumutului, a dobânzii pentru utilizarea lui și a altor plăți, conform contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007, a fost grevat cu ipotecă în beneficiul Corporației: apartamentul nr.26, cu suprafața totală de 55,3 m.p., numărul cadastral 0100312.158.01.026, amplasat în municipiul Chișinău, strada P. Zadnipru 7, bloc 4, evaluat de părți la suma de 195 000 lei.

Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” nu și-a onorat obligațiile contractuale privind rambursarea împrumutului și dobânzii pentru utilizarea lui, astfel a încălcat prevederile pct. 3.3.4. și 3.4.1. ale contractului de împrumut.

La 04 mai 2010, creditorul Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” a expediat debitorului și debitorilor ipotecari notificarea cu nr.447 privind executarea dreptului de ipotecă, în legătura cu neexecutarea obligațiilor contractuale și propunerea de a achita sumele restante și penalitățile.

Notificarea a fost lăsată fără satisfacere, debitorul înregistrând restante în continuare.

La 19 mai 2010, reclamantul a expediat preavizul nr.515 privind executarea dreptului de ipotecă la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, pentru a fi înregistrat în Registrul Cadastral.

Conform calculelor efectuate din 22 iulie 2010, datoria totală a Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari” față de Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” constituia 110 491,12 lei - împrumutul scadent – 72 300,00 lei, dobânda scadentă - 885,68 lei; împrumutul restant – 15 769,00 lei, dobânda restantă -13 202,51 lei; penalități – 8 333,93 lei.

Dat fiind faptul că Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” în continuare înregistrează restante privind rambursarea împrumutului, inclusiv și la achitarea dobânzii, Corporația continuă procedura de urmărire a bunului imobil grevat cu ipotecă, având în vedere că părțile și-au asumat drepturi și obligații.

Cere, Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”, admiterea cererii privind transmiterea silită a obiectului ipotecat - transmiterea în ordine silită în posesia reclamantului pentru a fi vândut sub controlul instanței de judecată a următorului bun imobil: apartamentul nr.26, cu suprafața totală de 55,3 m.p., număr cadastral 0100312.158.01.026, amplasat în municipiul Chișinău, strada P. Zadnipru, 7, bloc 4, evaluat de părți la suma de 195 000 lei, grevat cu ipotecă de către pîrîții Vleju Tamara și Carauș Aliona; dispunerea evacuării pîrîților, a membrilor familiei lor, a altor persoane și a bunurilor acestora din apartamentul în cauză, fără acordarea altui spațiu locativ, imobilul urmînd să fie transmis în posesia reclamantului pentru a fi vândut sub controlul instanței de judecată în contul achitării datoriei și încasarea în mod solidar de la pîrîți a cheltuielilor de judecată.

La 03 noiembrie 2010, Tamara Vleju și Aliona Carauș au înaintat o acțiune reconvențională împotriva Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”,

privind declararea nulă a contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007 (f.d. 55).

În motivarea acțiunii reconvenționale, au indicat că la 11 august 2006 a decedat soțul reclamantei Tamara Vleju.

În consecință, pînă în prezent, Tamara Vleju se află într-o stare disperată și psihic stresată.

În luna mai 2007, fina ei de cununie, Viorica Botnari, s-a oferit să o ajute cu perfectarea documentelor de moștenire.

Tot în luna mai 2007, Viorica Botnari s-a adresat Tamarei Vleju, menționînd că are în proprietate un microbus și ar vrea să-l pună să lucreze pe ruta 123, dar proprietarul trebuie să fie locuitor al orașului Chișinău.

Astfel, Viorica Botnari a propus să-l înscrie după Tamara Vleju, spunînd să-i prezinte actele de proprietate ale apartamentului și un act de la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

În luna septembrie 2007, Viorica Botnari a chemat-o pe Tamara Vleju și pe fiica acesteia, Aliona Carauș, de la Moscova, le-a dus la un notar din centrul Chișinăului și le-a spus să semneze un contract referitor la microbus.

La notariat, nu le-a fost explicat despre consecințele acestui contract și n-a fost dat citire respectiva convenție.

Consideră Tamara Vleju și Aliona Carauș, că la semnarea contractului de ipotecă, trebuiau să solicite consimțămîntul organului de protecție a drepturilor copiilor pornind de la art. 42 Cod Civil care menționează că fără permisiunea prealabilă a autorității tutelare, tutorele nu este în drept să încheie iar curatorul să încuviințeze încheierea actelor juridice de înstrăinare (inclusiv de donație), de schimb sau de închiriere (arendă), de folosință gratuită sau de depunere în gaj a bunurilor, a actelor juridice prin care se renunță la drepturile persoanei puse sub tutelă sau curatela, a convențiilor de partajare a averii sau a cotelor-părți ale persoanei puse sub tutelă sau curatela și a oricăror altor acte juridice care duc la micșorarea averii acesteia.

De la 26 februarie 2006, în apartament locuiește și nepoțica Valeria Carauș, iar de la 27 septembrie 2008 și nepotul Mihail Carauș.

Despre consecințele și erorile acestui contract au aflat în luna mai a anului 2010.

În continuare, Viorica Botnari, desfășurîndu-și activitatea, a luat credite prin înșelăciune în sume considerabile de la mai multe bănci comerciale, folosindu-se în calitate de garant de imobilul ipotecat, prin falsificarea semnăturii.

Pe toate aceste cazuri se efectuează urmărirea penală de către Poliția sectorului Centru. Aflîndu-se în locul de detenție, Viorica Botnari, îi sună și o amenință cu răfuială fizică, în caz că va înainta pretenții organelor de drept.

Consideră că, contractul de ipotecă a fost încheiat în baza unei erori considerabile și poate fi declarat nul în instanța de judecată (art.227,228 Cod Civil).

Contractul de ipotecă a fost încheiat cu încălcarea prevederilor art.468 Cod Civil.

Din cererea de chemare în judecată rezultă că, contractul de împrumut a fost încheiat la 11 mai 2007.

La 05 septembrie 2007, se fac modificări în pct. 4.1 lit.b) din contractul menționat, unde în gaj este pus apartamentul nr.26 de pe str. P.Zadnipru, 7.

Apoi, prin înșelăciune, la 11 septembrie 2007, s-a întocmit contractul de ipotecă. Consideră că debitori sunt întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” și Natalia Ciobanu.

Cere Tamara Vleju și Aliona Carauș, declararea nulă a contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007.

Prin hotărârea judecătorei Ciocana municipiul Chișinău din 21 iunie 2012, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” împotriva Tamarei Vleju și Alionei Carauș, intervenient accesoriu Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari”, cu privire la transmiterea silită în posesiune a obiectului ipotecat - apartamentul nr.26, pentru a fi vândut și dispunerea evacuării pîrîților, fără acordarea altui spațiu locativ, a fost admisă iar acțiunea reconvențională înaintată de către Tamara Vleju și Aliona Carauș împotriva Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” privind declararea nulă a contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007, a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2012, a fost admis apelul declarat de către Tamara Vleju și Aliona Carauș, casată hotărârea Judecătorei Ciocana municipiul Chișinău din 21 iunie 2012 și emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii principale și de admitere a acțiunii reconvenționale

La 05 martie 2013, Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală”, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 434 al.(1) Cod Procedură Civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data pronunțării deciziei, iar în cazul redactării acesteia, de la data înștiințării scrise a părților despre semnarea hotărârii redactate.

Prin prisma normei citate, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat în termen, deoarece la materialele pricinii nu există dovada recepționării de către recurent a deciziei Curții de Apel expediată conform scrisorii de însoțire, din 21 ianuarie 2013 (f.d. 232).

În motivarea recursului, Societatea pe Acțiuni “Corporația de finanțare rurală”, a indicat că instanța de judecată la adoptarea deciziei contestate a aplicat eronat normele de drept material și a interpretat greșit circumstanțele cauzei.

Conform modificărilor operate la Codul de Procedură Civilă, prin Legea nr.155 din 05.07.12, în conformitate cu prevederile art. 444 Cod Procedură Civilă, recursul se examinează fără înștiințarea părților la proces.

Studiind materialele dosarului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (1) lit. f) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Potrivit art. 514 Cod Civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Din actele pricinii s-a stabilit că 11 mai 2007, între Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” și Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” a fost încheiat contractul de împrumut, în temeiul căruia ultima a primit un împrumut în sumă de 150 000 lei în scopul procurării unității de transport Mercedes Sprinter, cu termenul de rambursare stabilit la 01 iunie 2013 (f.d. 5-7).

Din probele anexate la materialele dosarului s-a stabilit și faptul încheierii între Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” și Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari”, a acordului adițional nr. 564/2007/1 la contractul de împrumut din 11 mai 2007, în baza căruia a fost modificat pct. 4.1 al contractului inițial, avînd în conținutul acestuia constituirea gajului asupra apartamentului nr.26, cu suprafața totală de 55,3 m.p., nr. cadastral 010031215801026, situat pe str. P. Zadnipru, 7/4, municipiul Chișinău, care aparține cu drept de proprietate privată Tamarei Vleju și Alionei Carauș (f.d. 8).

Din analiza actelor aflate la dosar, s-a constatat și faptul încheierii contractului de ipotecă dintre Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”, pe de o parte, și Tamara Vleju, Aliona Carauș, de cealaltă parte, în scopul asigurării integrale și la timp a împrumutului acordat Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” (f.d. 9-10).

În baza acestui contract, Tamara Vleju și Aliona Carauș au ipotecat bunul imobil reprezentat prin apartamentul nr. 26, cu suprafața totală de 55,3 m.p., nr. cadastral 010031215801026, situat pe str. P. Zadnipru, 7/4, municipiul Chișinău, ce le aparține pîrîților cu drept de proprietate confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 76), evaluat de părți la prețul de 195 000 lei (f.d. 9-10).

Este de menționat și faptul că Întreprinderea Individuală “Viorica Botnari” nu și-a onorat obligațiunile asumate cu privire la rambursarea împrumutului și achitarea dobînzii calculate, încălcînd astfel prevederile contractului nr.564/2007 din 11 mai 2007.

Iar conform art. 572 Cod Civil, (1) temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Pornind de la prevederile alin. (1) al art. 512 Cod Civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Concomitent însă urmează a se menționa că la 19 mai 2011, Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” avea o datorie către Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” în mărime de 142187,35 lei.

Potrivit art. 487 alin. (1) Cod Civil, creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligația garantată ori o parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de lege și contract. Iar alin. (2) indică faptul că, în condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vîndă el însuși bunurile gajate, să le vîndă sub controlul instanței de judecată și să le ia în

posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privința gajului asupra mijloacelor bănești în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Necesită a se menționa că legea oferă posibilitatea creditorului gajist de a-și exercita dreptul de gaj indiferent de faptul cine deține bunul gajat.

Prin urmare, conform art. 488 Cod Civil, 1) creditorul gajist care intenționează să-și exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest lucru debitorului creanței garantate și, după caz, debitorului gajist și terțului deținător al bunului gajat. (2) După notificare, creditorul gajist depune la registrul în care a fost înregistrat gajul un preaviz, la care anexează dovada notificării debitorului gajist. (3) Preavizul trebuie să indice mărimea creanței garantate, temeiul începerii urmăririi, dreptul pe care creditorul gajist intenționează să-l exercite, să conțină descrierea bunului gajat și somația ca debitorul gajist să transmită, în termenul acordat de creditorul gajist, bunul gajat. Preavizul se semnează de creditorul gajist. (4) Termenul acordat de creditorul gajist pentru transmiterea bunului nu va fi mai mic de 10 zile pentru un bun mobil, de 20 de zile pentru un bun imobil și de 10 zile pentru un bun luat în posesiune spre a fi administrat, începând cu data înregistrării preavizului.

De asemenea, la judecarea pricinii s-a stabilit faptul că Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” a notificat debitorul creanței garantate și debitorii ipotecari cu privire la intenția de exercitare a dreptului la ipotecă (f.d. 12).

Totodată, la 19 mai 2010, reclamantul a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău preavizele de executare a dreptului de ipotecă (f.d. 14).

Concomitent însă urmează a fi indicat, că reieșind din prevederile art. 30 al Legii nr. 146 din 26 iunie 2008, cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

În această ordine de idei, Întreprinderea Individuală „Viorica Botnari” nu a achitat datoria, iar Tamara Vleju și Aliona Carauș n-au transmis benevol în posesia creditorului bunul ipotecat pentru vinderea acestuia.

În concluzie, raportând normele citate la circumstanțele pricinii prima instanță în mod justificat a dispus admiterea acțiunii depusă de Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” împotriva Tamarei Vleju și Alionei Carauș, intervenient accesoriu Întreprinderea Individuală “Viorica Botnari”, cu privire la transmiterea silită în posesiune a obiectului ipotecat - apartamentul nr.26, pentru a fi vândut și dispunerea evacuării pîrîților, fără acordarea altui spațiu locativ.

Ce ține de acțiunea reconvențională înaintată de către Tamara Vleju și Aliona Carauș împotriva Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” privind declararea nulă a contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007, instanța de recurs consideră nejustificate concluziile instanței de apel, prin care a fost admisă acțiunea reconvențională, din următoarele considerente.

Referitor la afirmațiile intimaților în referință, în care indică faptul că respectivul contract a fost încheiat în baza unei erori considerabile, prin comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți, colegiul menționează că din

materialele cauzei rezultă suficiente probe care indică asupra voinței acestora liber exprimate la încheierea contractului de ipotecă.

În această ordine de idei, atât Tamara Vleju, cât și Aliona Carauș, la momentul încheierii contractului se aflau în țară. Mai mult decât atât, ultima, a venit în Republica Moldova de la Moscova anume pentru perfectarea contractului.

Semnăturile de pe contractul de ipotecă confirmă acordul de voință al părților de a se încheia actul respectiv.

La încheierea convenției date au fost respectate toate condițiile de valabilitate ale contractului de ipotecă, procedura de autentificare la notar, procedura de înregistrare în registrul cadastral.

Mai mult decât atât, instanța de recurs menționează, partea care este victima unei erori nu se poate prevala de aceasta contrar exigențelor buneii-credințe. Buna-credință este prezumată. Contractantul trebuind să aducă probe în sensul că partea care invocă eroarea o face cu rea-credință.

Totodată, Tamara Vleju și Aliona Carauș n-au adus probe concludente și pertinente care să confirme veridicitatea declarațiilor referitor la vicierea consimțământului acestora la încheierea contractului de ipotecă. Iar conform art. 118 alin. (1) Cod Procedură Civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Prin urmare, orice afirmație făcută în instanță trebuie probată prin toate căile admise de lege.

În consecință, instanța de recurs concluzionează că decizia instanței de apel rezultă din interpretarea eronată a normei de drept material și aprecierea necorespunzătoare a circumstanțelor pricinii, fapt care determină casarea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe.

Din considerentele menționate și având în vedere că s-a constatat interpretarea eronată a normelor de drept material, Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” împotriva Tamarei Vleju și Alionei Carauș, intervenient accesoriu Întreprinderea Individuală “Viorica Botnari”, cu privire la transmiterea silită în posesiune a obiectului ipotecat - apartamentul nr.26, pentru a fi vândut și dispunerea evacuării pîrîților, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și acțiunea reconvențională înaintată de către Tamara Vleju și Aliona Carauș împotriva Întreprinderii Individuale „Viorica Botnari”, intervenient accesoriu Societatea pe Acțiuni „Corporația de finanțare rurală” privind declararea

nulă a contractului de ipotecă nr.564/2007/1 din 11 septembrie 2007, cu menținerea hotărârii Judecătoria Ciocana municipiul Chișinău din 21 iunie 2012.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Svetlana Novac

Tatiana Vieru