

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

D E C I Z I E

24 decembrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecători:

Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,
Valentina Clevadi, Iuliana Oprea

examinînd recursurile declarate de SA “Victoriabank” și Cara Lilia, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a lui Furtuna Gheorghii împotriva BC „Victoriabank” SA și Furtuna (Cara) Lilia cu privire la declararea cererii nr. 217 din 12.06.2007 și a contractului de ipotecă din 18.06.2007 ca nule, împotriva deciziei Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014,

C O N S T A T Ă :

La 13 septembrie 2012 reclamantul Furtuna Gh. s-a adresat în Judecătoria Comrat cu acțiunea împotriva BC „Victoriabank” SA și Cara L. privind declararea cererii nr. 217 din 12 iunie 2007 și a contractului de ipotecă din 18 iunie 2007 ca nule.

Reclamantul și-a întemeiat cerințele prin faptul, că la 23 noiembrie 1992 între el și Furtuna (Cara) L. a fost încheiată căsătoria la OSC mun. Comrat cu numărul de înregistrare 190. În timpul căsătoriei el cu soția au construit o casă, amplasată în mun. Comrat, pe str. Gavriluica, 26, ce se confirmă printr-un șir de documente, anexate la dosar privind stabilirea proprietății în devălmășie și împărțirea bunurilor dobîndite în comun, în baza cărora Judecătoria Comrat a emis hotărîrea din 30 septembrie 2010.

În anul 2007, Furtuna (Cara) Lilia, fiind pe atunci soția lui, a depus în instanța de judecată Comrat acțiunea privind desfacerea căsătoriei și la 24 mai 2007, instanța de judecată a emis hotărîrea cu privire la desfacerea căsătoriei. La 14 iunie 2007 această hotărîre a judecătoriei a devenit irevocabilă.

Ulterior, în baza acțiunii reclamantului, prin hotărîrea din 30 septembrie 2010 Judecătoria Comrat a împărțit bunurile dobîndite în comun, care în urma examinării contestațiilor depuse a fost menținută și la 02 noiembrie 2011 a devenit irevocabilă.

După ce hotărîrea susmenționată a judecătoriei a devenit irevocabilă, reclamantul s-a adresat la OCT Comrat pentru înregistrarea în cadastru a bunurilor imobile a cotei-părți a lui din proprietatea privată, însă, conform răspunsului primit de la filiala ÎS „Cadastru”, reclamantul a fost înștiințat despre faptul, că în privința bunurilor imobile a fost înregistrat contractul de ipotecă nr. 1357 din 18 iunie 2001, încheiat cu BC „Victoriabank” SA înregistrarea a fost efectuată la 21 iunie 2007, în

legătura cu ce, reclamantului i s-a propus să primească de la bancă acordul în scris pentru înregistrarea cotei-părți a lui din bunurile imobile.

Prin hotărîrea filialei ÎS „Cadastru” din 01 martie 2012 reclamantului i s-a refuzat în înregistrarea bunurilor imobile.

La 02 martie 2012 Furtuna Gh. s-a adresat la filiala BC „Victoriabank” SA cu cererea prealabilă întru soluționarea chestiunii privind permiterea înregistrării părții lui din casa fără careva grevări pe cale extrajudiciară.

Prin răspunsul BC „Victoriabank” SA din 13 martie 2012, lui i s-a refuzat în admiterea cererii prelabile. Conform răspunsului primit, contractul de ipotecă nr. 1357 a fost încheiat în strictă conformitate cu CC RM, Legea „Cu privire la ipotecă” și Legea „Cu privire la notariat”.

La 24 aprilie 2012 reclamantul s-a adresat în Judecătoria Comrat cu acțiunea privind executarea hotărîrii judecătorei Comrat din 30.09.2010 privind înregistrarea bunurilor imobile, ridicarea sechestrului aplicat asupra bunurile imobile, stabilit prin hotărîrea Judecătorei Comrat din 20.09.2010 și repararea prejudiciului moral.

În cadrul ședinței prelabile în Judecătoria Comrat părțile au prezentat referințe la acțiune, iar banca a prezentat copia contractului de ipotecă din 18.06.2007 în legătura cu ce, a apărut necesitatea de a revendica de la BC „Victoriabank” SA a dosarului de credit despre care el nu știe nimic, niciodată nu a venit la bancă și nimic nu a semnat acolo.

La 20.06.2012 avocatul Izvecov I. s-a adresat la BC „Victoriabank” SA cu cererea în scris solicitînd dosarul de credit în baza cererii lui Furtuna (Cara) L. cu privire la eliberarea ei a creditului, pentru a face cunoștință, la ce nu a primit răspuns, în legătură cu ce s-a adresat în mod repetat cu o asemenea cerere și la 14.08.2012 prin intermediul poștei a primit răspunsul privind admiterea cererii și oferirea posibilității de a lua cunoștință cu materialele dosarului de credit.

La 10 septembrie 2012, avocatul a luat cunoștință cu materialele dosarului și a comunicat, că în materialele dosarului există cererea lui Furtuna (Cara) L. adresată către BC „Victoriabank” SA (f.d. 32) din 12.06.2007 privind eliberarea ei a creditului. În cerere era indicat, că ea este căsătorită, soțul ei Furtuna Gheorghii, adică reclamantul, activează la „Vizol Studio” SRL ca șofer timp de doi ani cu salariul de 3498 lei, și la sfîrșitul cererii înainte de numele de familie ale reclamantului, există semnătura din numele lui.

Reclamantul a indicat, că niciodată nu a activat la „Vizol Studio” SRL ca șofer, ceea ce se confirmă prin certificatul de la primăria Comrat nr. 1706 din 05.04.2012, conform căruia el nu lucrează nicăieri din 31.10.2005, la bancă nu a venit și nu a semnat cererea indicată mai sus, deoarece la acel moment exista hotărîrea Judecătorei Comrat din 24.05.2007 privind desfacerea căsătoriei și el nu a comunicat cu Furtuna (Cara) L. din cauza relațiilor ostile.

În anul 1998 în timpul căsătoriei reclamantul cu Furtuna (Cara) L. au început să construiască o casă, amplasată în or. Comrat pe str. Gavriliuca, 26.

La 15 martie 2002 a primit titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren susmenționat, decizia primăriei nr. 5 din 23.04.1997, decizia Consiliului or. Comrat nr. 11 din 26.08.1998, actul de dare în exploatare nr. 2967 din 03.11.2004, astfel, în conformitate cu cerințele articolelor 20-25 CF RM, 371 CC RM bunurile dobîndite de către soți în timpul căsătoriei cad sub incidența regimului proprietății comune în devălmășie a soțiilor.

Astfel, dacă Furtuna (Cara) L. la depunerea cererii de primire a creditului nu a prezentat băncii și notarului certificatul de divorț, casa este proprietatea lor în devălmășie și el trebuia să fie chemat la bancă, și apoi la notar ca să confirme intenția lui de a pune casa în gaj la bancă și de a primi credit, însă, Furtuna (Cara) L. a prezentat în bancă documentele, ce confirmă, că ei sunt căsătoriți, a falsificat din numele lui semnătura în cerere, datele privind plasarea în câmpul muncii în legătura cu ce, Furtuna (Cara) L. a primit credit de la bancă, se folosește de mijloacele bănești, dar cota-parte din proprietate, care îi aparține lui este grevată, pe care el nu poate să o perfecteze și să o vîndă.

El nu a dat acordul pentru încheierea contractului de ipotecă, deși banca și notarul trebuiau să inițieze acest acord.

La 15 octombrie 2013, Judecătoria Comrat a emis hotărîre privind admiterea parțială a cerințelor acțiunii, declarînd cererea de primire a creditului nr. 217 din 12 iunie 2007 ca nulă în partea semnăturii lui Furtuna Gh. (f.d. 152, 156-157), restul cerințelor fiind respinse ca neîntemeiate.

La 15 noiembrie 2013 avocatul Izvecov I., a depus apelul în interesele reclamantului Furtuna Gh. I. împotriva acestei hotărîri a judecătoriei, prin care a solicitat casarea hotărîrii judecătoriei și emiterea unei noi hotărîri privind admiterea cerințelor acțiunii în întregime (f.d. 167-168).

Prin decizia Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014 a fost admis apelul avocatului Izvecov I., depus în interesele reclamantului Furtuna Gheorghii. A casat hotărîrea Judecătoriei Comrat din 15 octombrie 2013 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Furtuna Gheorghii Ilici împotriva BC „Victoriabank” SA și Furtuna (Cara) Lilia cu privire la declararea cererii nr. 217 din 12.06.2007 și a contractului de ipotecă din 18.06.2007 ca nule în partea respingerii cerințelor privind declararea contractului de ipotecă din 18 iunie 2007 ca nul și în această parte emite o nouă hotărîre, prin care declară nul contractul de ipotecă încheiat între Furtuna (Cara) Lilia și BC „Victoriabank” SA. În rest hotărîrea judecătoriei s-a menținut.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelant și-au găsit parțial reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului.

Totodată, a fost indicat că, prima instanță just în conformitate cu legislația în vigoare a admis cerințele reclamantului în partea declarării cererii de primire a creditului nr. 217 din 12 iunie 2007 ca nulă în partea semnăturii lui Furtuna Gh., însă, neîntemeiat au fost respinse cerințele în partea declarării contractului de ipotecă din 18 iunie 2007 ca nul din următoarele considerente.

Considerînd ilegală decizia instanței de apel, la 15 august 2014, BC „Victoriabank” SA a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014 cu menținerea în vigoare a hotărîrii Judecătoriei Comrat din 15 octombrie 2013.

În argumentarea recursului recurenta a invocat nerespectarea de către instanța de apel a normelor procesuale la examinarea cazului.

La data de 11.09.2014, nefiind de acord cu decizia instanței de apel, Cara Lilia la rîndu-i a contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014 cu menținerea în vigoare a hotărîrii Judecătoriei Comrat din 15 octombrie 2013 fără modificări.

În argumentarea recursului recurenta a invocat că instanța de apel a aplicat o lege ce nu trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea.

La data de 12.11.2014, intimatul Furtună Gheorghii a depus referință la recursurile declarate de SA "Victoriabank" și Cara Lilia, solicitând respingerea acestora, cu menținerea în vigoare a deciziei Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursurile declarate de SA "Victoriabank" și Cara Lilia au fost considerate admisibile și transmise spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursurile declarate împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recursuri și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide temeinicia lor, pornind de la următoarele.

Potrivit art. 445 alin. (1) lit. e) Cod de procedură civilă instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să modifice decizia instanței de apel și/sau hotărârea primei instanțe.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că reclamantul Furtuna Gh. s-a adresat în judecată cu acțiune împotriva BC „Victoriabank” SA și Cara L. privind declararea cererii nr. 217 din 12 iunie 2007 și a contractului de ipotecă din 18 iunie 2007 ca fiind nule.

Instanța de fond a admis parțial cerințele acțiunii, declarând cererea de primire a creditului nr. 217 din 12 iunie 2007 ca nulă în partea semnăturii lui Furtuna Gh., restul cerințelor fiind respinse ca neîntemeiate, soluție casată în parte de instanța de apel, care a admis apelul declarat de avocatul Izvecov I., depus în interesele reclamantului Furtuna Gheorghii și în partea respingerii cerințelor privind declararea contractului de ipotecă din 18 iunie 2007 ca nul, a emis o nouă hotărâre, prin care declară nul contractul de ipotecă încheiat între Furtuna (Cara) Lilia și BC „Victoriabank” SA. În rest hotărârea instanței de fond a fost menținută.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție susține aceste soluții ca fiind legale și întemeiate, însă consideră că decizia instanței de apel, trebuie să fie modificată în sensul indicării exacte a obiectului litigiului, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 20 alin. (1) CF RM, bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației.

În conformitate cu art. 21 CF al RM, (1) soții, de comun acord, posedă, folosesc și dispun de bunurile comune. (2) Fiecare dintre soți este în drept să încheie convenții prin care să dispună de bunurile comune, cu excepția bunurilor imobile, acordul celuilalt soț fiind prezumat. (3) Convenția contrară dispozițiilor prezentului cod, prin care se micșorează ori se suprimă comunitatea de bunuri, este declarată nulă de către instanța judecătorească. (4) Convenția încheiată de unul dintre soți poate fi declarată nulă de către instanța judecătorească, la cererea celuilalt soț, dacă se va stabili că cealaltă parte a convenției a știut sau trebuia să fi știut că al doilea soț este împotriva încheierii convenției respective. Cererea privind declararea nulității convenției poate fi depusă în termen de 3 ani din momentul când celălalt soț a aflat sau trebuia să fi aflat despre încheierea acesteia. (5) Unul dintre soți nu poate, fără consimțământul expres al celuilalt, să rezilieze contractul de închiriere a spațiului de locuit, să înstrăineze casa sau apartamentul ori să limiteze prin acte juridice dreptul la locuință al celuilalt soț.

În conformitate cu art. 367 CC RM fiecare coproprietar devălmaș are dreptul de a folosi bunul comun potrivit destinației acestuia, fără a limita dreptul celorlalți coproprietari dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În conformitate cu art. 368 CC RM oricare dintre proprietarii devălmași este prezumat a avea consimțământul celorlalți pentru efectuarea oricăror acte de conservare și administrare a bunului proprietate comună în devălmășie dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 371 CC RM, (1) bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sînt proprietatea lor comună în devălmășie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri. (2) Orice bun dobîndit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie pînă la proba contrară.

În conformitate cu art. 7 al Legii cu privire la ipotecă, (1) obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate. (2) Obiectul ipotecii este determinat prin denumirea bunului, numărul său cadastral, locul aflării, precum și printr-o descriere suficientă pentru identificarea acestuia. (3) Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuit civil, deținute în proprietate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile. (4) Ipoteca se extinde asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, dacă altfel nu este prevăzut de contract. (5) Ipoteca nu se extinde asupra fructelor bunului ipotecat, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel. (6) Prin contract poate fi prevăzută extinderea ipotecii asupra bunurilor imobile ce vor fi dobîndite sau construite în viitor, în conformitate cu legislația în vigoare. (7) Ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor bunurilor imobile ipotecate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, chiar dacă imobilul ipotecat sau obligația garantată cu ipotecă este divizibilă. (8) Nu pot fi obiecte separate ale ipotecii bunurile imobile care, conform legislației, nu pot fi înstrăinate separat. Nu poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului indivizibil. (9) Bunul imobil ipotecat rămîne în proprietatea debitorului ipotecar. Contractul de ipotecă poate prevedea folosirea obiectului ipotecii de către creditorul ipotecar. În cazul în care dreptul asupra bunului ipotecat este afectat de modalități sau este susceptibil de nulitate, acesta va genera o ipotecă afectată, de asemenea, de modalități sau condiții de nulitate. (10) Riscul pieirii sau deteriorării fortuite a obiectului ipotecii este suportat de către debitorul ipotecar, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel.

În conformitate cu art. 10 Legii cu privire la ipotecă, (1) dacă dreptul de dispoziție asupra unui bun imobil necesită acordul unui terț, acest acord este necesar și pentru instituirea ipotecii asupra bunului imobil respectiv. (2) Bunul imobil aflat în proprietate comună poate fi ipotecat doar cu acordul tuturor coproprietarilor, fiecare din coproprietari devenind în acest caz codebitor ipotecar. (3) Unul dintre coproprietari poate ipoteca cota sa din bunul proprietate comună pe cote-părți fără acordul celorlalți coproprietari dacă contractul între coproprietari nu prevede altfel. (4) Cota-parte din spațiile destinate deservirii bunului imobil, deținute cu drept de proprietate comună (teren, acoperiș, scări, subsol etc.), aferentă unei încăperi izolate, este ipotecată împreună cu încăperea respectivă fără acordul celorlalți coproprietari ai spațiilor comune. (5) Imobilul aflat în proprietatea unor persoane fizice cu capacitatea de exercițiu restrînsă sau în proprietatea minorilor poate fi ipotecat cu respectarea

condițiilor necesare pentru înstrăinare. (6) În cazul în care, în momentul instituirii ipotecii, există drepturi ale unor terți asupra bunului imobil respectiv, debitorul ipotecar este obligat să notifice în scris acest fapt creditorului ipotecar. În caz contrar, creditorul ipotecar are dreptul să ceară debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă sau modificarea condițiilor contractului de ipotecă și repararea prejudiciului cauzat.

În cazul în care, în momentul instituirii ipotecii, există drepturi ale unor terți asupra bunului imobil respectiv, debitorul ipotecar este obligat să notifice în scris acest fapt creditorului ipotecar. În caz contrar, creditorul ipotecar are dreptul să ceară debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă sau modificarea condițiilor contractului de ipotecă și repararea prejudiciului cauzat în afară de aceasta, din materialele dosarului Colegiul constată, că la perfectarea contractului de ipotecă din 18 iunie 2007 intimata Furtuna (Cara) Lilia unipersonal a scris cerere către notar privind faptul, că bunurile gajate reprezintă exclusiv proprietatea ei și nimeni nu pretinde la aceste bunuri, prin ce l-a indus în eroare pe notar, ori notarul la legalizarea contractului susmenționat nu a atras atenția, că la acel moment la bancă s-a adresat Furtuna (Cara) L. cu cererea de eliberare a creditului, în care există datele despre Furtuna Gh. și semnătura din numele lui, dar la încheierea contractului de ipotecă acordul lui Furtuna Gh. pentru încheierea acestui contract nu există.

Însă, conform cerințelor art. 217 CC RM, (1) nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. (3) Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

În afară de acest fapt, conform art. 220 alin. (1) CC RM, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Alineatul (2) din articolul susmenționat prevede, că actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

În conformitate cu art. 351 CC RM, (1) în privința bunurilor proprietate comună pe cote-părți nu se pot încheia acte de dispoziție decît cu acordul tuturor coproprietarilor. (2) Actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sînt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință. În acest caz, prescripția dreptului la acțiune începe să curgă de la data cînd coproprietarul care nu și-a dat acordul a cunoscut sau trebuia să cunoască existența cauzei de nulitate. (3) Coproprietarul poate să înstrăineze cota sa parte, respectînd dreptul de preemțiune al celorlalți coproprietari.

Colegiu, reieșind din materialele cauzei, reține ca important faptul că prin hotărîrea Judecătoriei Comrat din 30 septembrie 2010 (f.d, 13 verso, vol I), a avut loc partajarea averii comune, fiind partajate bunurile proprietate comună a lui Furtună Gheorghii și Furtună (Cara) Lidia, care ulterior au constituit obiectul contractului de ipotecă, bunuri imobile ipotecate de către Furtuna (Cara) L.

Astfel, Colegiul apreciază critic concluzia instanței de apel conform căreia nu au fost împărțite între reclamant și intimat bunurile imobile ipotecate, și cota-parte a reclamantului Furtuna Gh. din aceste bunuri imobile nu a fost stabilită concret în natură.

De asemenea, Colegiul apreciază ca greșită concluzia instanței de apel, conform căreia instanța de apel nu poate de sine stătător să determine în natură ½ din cotă-parte a bunurilor prin numere cadastrale separate, nefiind stabilită cota-parte în natură

pentru reclamantului Furtuna Gh., și în ședința de judecată nu au fost prezentate probele privind acest fapt, iar fără determinarea cotelor-părți concrete ale părților din bunurile imobile gajate, contractul de ipotecă din 18.06.2007 este nul și în conformitate cu cele susmenționate chiar și în cazul cotei-părți din proprietatea intimatului Furtuna (Cara) L.

Reieșind din dispozițiile stabilite în hotărîrea Judecătorei Comrat din 30 septembrie 2010 (f.d, 13 verso, vol I), Colegiul apreciază critic și afirmația instanței de apel conform căreia, pînă la determinarea cotei-părți a bunurilor în devălmășie a fiecărui din foștii soți în natură, grevarea bunurilor imobile de gaj în baza contractului de ipotecă este ilegală în întregime.

Or, conchide Colegiul că, prin hotărîrea Judecătorei Comrat din 30 septembrie 2010 (f.d, 13 verso, vol I) a fost partajată expres averea comună a foștilor soți Furtună Gheorghii și Furtună (Cara) Lilia, lui Furtună Gheorghii revenindu-i prima parte a secțiunii partajate, cu suprafața total utilă de - 42, 4 m.p. (inclusiv suprafața locuibilă - 38, 6 m.p.) în valoare de 199 990 lei, formată din: camera locuibilă nr. 9 cu suprafața de - 13, 3 m.p., în valoare de 18 819 lei; camera locuibilă nr. 10 cu suprafața de - 25,3 m.p., în valoare de 35 798 lei, coridorul nr. 4 cu suprafața de - 3,8 m.p., în valoare de 5 377, garajul de la lit. 3 cu suprafața de - 46,1 m.p., în valoare de 139 996 lei.

Luînd în considerație normele legislației expuse, materialele dosarului și ținînd cont, că lipsește acordul reclamantului pentru încheierea contractului de ipotecă din 18.06.2007, bunurile imobile ipotecate au fost expres împărțite între reclamant și intimat, iar cota-parte a reclamantului Furtuna Gh. din aceste bunuri imobile este stabilită concret în natură, obiectul ipotecii putînd fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate, fiind stabilită cota-parte în natură pentru fiecare coproprietar al unei proprietăți comune pe cote-părți, și fără acordul tuturor coproprietarilor, Colegiul conchide că, Furtuna (Cara) L. nu a avut dreptul să încheie contractul de ipotecă asupra tuturor bunurilor coproprietarilor.

Colegiul stabilește că, în cazul dat, fără acordul coproprietarului bunului imobil gajat Furtuna Gh., fiind determinate cotele- părți în natură, Furtuna (Cara) L. nu putea să pună în gaj toate bunurile imobile, inclusiv partea, care nu-i aparține ei, totodată, ținînd cont și de cerințele legii, avînd în vedere că bunurile imobile ce constituie obiectul contractului de ipotecă sunt obiecte separate ale ipotecii, iar conform legislației, pot fi înstrăinate separat, poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului divizibil, respective fiind prezente date privind posibilitatea de a determina cota-parte în natură a lui Furtuna (Cara) L. din proprietatea comună în devălmășie, respectiv este posibil de a considera ca valabil act juridic garantat cu ipotecă în privința cotei-părți a lui Furtuna (Cara) L., din aceste considerente actul juridic este nul doar în partea bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate lui Furtună Gheorghii.

În această ordine de idei, Colegiul conchide că instanța de apel corect a concluzionat despre legalitatea acțiunii și respectiv temeinicia pretențiilor înaintate de intimat, însă doar cu declararea actului juridic nul în partea bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate lui Furtună Gheorghii, nu și în partea bunurilor ipotecate ce aparțin lui Cara Lilia, deoarece aceste bunuri au fost partajate expres prin hotărîrea Judecătorei Comrat din 30 septembrie 2010.

În același timp, Colegiul consideră necesar de modifica deciziei instanței de apel prin declararea nulității contractului de ipotecă din 18.06.2007 încheiat între Furtună

(cara) Lilia și BC „Victoriabank” SA doar în partea bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate lui Furtună Gheorghii, indicate în hotărîrea de judecată de partajarea a averii, în speță prima parte a secțiunii partajate, cu suprafața total utilă de - 42, 4 m.p. (inclusiv suprafață a locuibilă - 38, 6 m.p.) în valoare de 199 990 lei, formată din: camera locuibilă nr. 9 cu suprafața de - 13, 3 m.p., în valoare de 18 819 lei; camera locuibilă nr. 10 cu suprafața de - 25,3 m.p., în valoare de 35 798 lei, coridorul nr. 4 cu suprafața de - 3,8 m.p., în valoare de 5 377, garajul de la lit. 3 cu suprafața de - 46,1 m.p., în valoare de 139 996 lei.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ atestă că motivele de casare invocate de recurenți parțial și-au găsit confirmare în cadrul examinării recursului și acesta urmează a fi admis, modificînd decizia instanței de apel.

Ținînd cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E:

Se admit recursurile declarate de SA “Victoriabank” și Cara Lilia.

Se modifică deciziei Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014 declarînd parțial nulitatea contractului de ipotecă din 18.06.2007 încheiat între Furtună (Cara) Lilia și BC „Victoriabank” SA în partea bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate lui Furtună Gheorghii, respectiv, prima parte a secțiunii partajate, cu suprafața total utilă de - 42, 4 m.p. (inclusiv suprafață a locuibilă - 38, 6 m.p.) în valoare de 199 990 lei, formată din: camera locuibilă nr. 9 cu suprafața de - 13, 3 m.p., în valoare de 18 819 lei; camera locuibilă nr. 10 cu suprafața de - 25,3 m.p., în valoare de 35 798 lei, coridorul nr. 4 cu suprafața de - 3,8 m.p., în valoare de 5 377, garajul de la lit. 3 cu suprafața de - 46,1 m.p., în valoare de 139 996 lei.

În rest, se menține decizia Curții de Apel Comrat din 01 iulie 2014, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată a lui Furtuna Gheorghii împotriva BC „Victoriabank” SA și Furtuna (Cara) Lilia cu privire la declararea cererii nr. 217 din 12.06.2007 și a contractului de ipotecă din 18.06.2007 ca nule.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea