

prima instanță: A. Vrînceanu

dosarul nr. 2ra-1449/15

instanța de apel: I. Grosu, A. Corcenco, D. Corolevski

DECIZIE

23 septembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Valentina Clevadi
Iurie Bejenaru
Oleg Sternioală
Liliana Catan

examinând recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” împotriva Zinaidei Russu și Societății Comerciale „Comsal – Lider” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională a Zinaidei Russu împotriva Societății pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”, Întreprinderii Individuale „Cantemir Nina” și Societății cu Răspundere Limitată „Comsal – Lider” cu privire la încetarea dreptului de gaj asupra bunului imobil și radierea grevării aplicate în Registrul bunurilor imobile

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 26 martie 2015 prin care a fost respins apelul declarat de Societate pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” și menținută hotărârea Judecătorei Bălți din 05 noiembrie 2014, prin care a fost respinsă acțiunea inițială și admisă acțiunea reconvențională

constată:

La 21 august 2013, SA „Corporația de Finanțare Rurală” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Zinaidei Russu și SC „Comsal Lider” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii a invocat că la 04 iulie 2005 SA „Corporația de Finanțare Rurală” a încheiat cu ÎI „Cantemir Nina”, succesor în drepturi și obligații al căreia, din 11 aprilie 2007, este SC „Comsal – Lider”, contractele de împrumut

nr. 894/I/2005 și nr. 903/I/2005 prin care au fost acordate două împrumuturi bănești cu titlu oneros în sumă de 180000 lei și respectiv, 220000 lei cu termen final de rambursare scadent până la 01 iulie 2010 și 01 iulie 2007.

Susține că în vederea asigurării rambursării integrale și în timp util a împrumuturilor, dobânzilor aferente, penalităților și eventualelor cheltuieli de recuperare silită, Zinaida Russu a grevat cu ipotecă în beneficiul creditorului ipotecar SA „Corporația de Finanțare Rurală”, bunul imobil - apartamentul 10 din str. Voluntarilor, 55 mun. Bălți cu suprafața totală de 39, 90 m², valoarea căruia a fost stabilită de părți în sumă totală de 125000 lei.

Menționează că debitorul ÎI „Cantemir Nina”, succesor în drepturi și obligații al căreia este SC „Comsal – Lider” SRL, nu și-a onorat în modul corespunzător obligațiunile contractuale asumate privind rambursarea integrală și în timp util a împrumuturilor, dobânzilor aferente și penalităților, în condițiile și termenele stabilite prin punctele 3.3. și 3.4. din contractele de împrumut.

Această neexecutare a obligațiilor pecuniare asumate de către debitor a constituit drept temei de inițiere a procedurii de executare a dreptului de ipotecă în privința imobilului ipotecat în beneficiul reclamantului, deoarece au fost încălcate clauzele contractelor de împrumut.

Indică că conform calculelor la data de 28 mai 2013, datoriile debitorului ÎI „Cantemir Nina”, succesor în drepturi și obligații al căreia este SC „Comsal – Lider” SRL, constituia suma de 823188,74 lei, aceasta fiind formată din: împrumutul restant - 215391, 22 lei, dobânda restantă - 45363, 91 lei, dobânda de întârziere - 408428, 64 lei și penalități de întârziere - 154004, 97 lei.

Invocă că procedura prealabilă extrajudiciară a fost exercitată repetat, cu atât mai mult că debitorul și debitorul ipotecar cunoșteau despre împrejurările de fapt și de drept ale litigiului, însă prevederile contractuale și legale au fost ignorate de către debitor și debitorul ipotecar Zinaida Russu.

Totodată, susține că la 28 mai 2013 în adresa debitorului și a debitorului ipotecar Zinaida Russu a fost expediată notificarea nr. 2/2 - 377 privind inițierea procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă cu somația de a stinge datoria restantă până la 05 iunie 2013. Deși notificarea a fost înmănată destinatarilor prin avize recomandate, somația adresată nu a fost satisfăcută până în prezent.

Reclamantul indică și la faptul că prin scrisoarea nr. 2/2-412 din 11 iunie 2013, Corporația a depus în adresa OCT Bălți, filiala ÎS „Cadastru” un preaviz privind exercitarea dreptului de ipotecă cu anexarea înscrisurilor solicitate de legislație. Concomitent, preavizul a fost expediat și în adresa debitorului și a debitorului ipotecar, cu somația de a transmite în posesiunea creditorului ipotecar bunul imobil grevat cu ipotecă în mod benevol, în termen de până la 10 iulie 2013.

Iar potrivit informației electronice din Registrul bunurilor imobile se atestă că la 13 iunie 2013 Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, filiala ÎS „Cadastru” a intabulat la capitolul „Interdicții” preavizul privind executarea dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile.

Susține că pârâții nu au executat în termenul solicitat somația de a stinge datoria restantă, la fel nu au transmis benevol, în termenul solicitat prin somație,

nici bunurile imobile grevate cu ipotecă, în ordinea prevăzută de art. 32 al Legii cu privire la ipotecă, procedurile de soluționare amiabilă extrajudiciară a litigiului inițiate de creditor fiind ignorate în totalitate de către pârâți.

Face referire reclamantul la prevederile art. 8 alin. (1) Cod civil, care prevede că drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

În acord cu dispozițiile art. 9 Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturi juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul...

Mai indică art. 867 alin. (1) Cod civil care prevede că prin contractul de împrumut o parte (împrumutător) se obligă să dea în proprietate celeilalte părți (împrumutatul) bani sau alte bunuri fungibile, iar aceasta se obligă să restituie bani în aceeași sumă sau bunuri de același gen, calitate și cantitate la expirarea termenului pentru care i-au fost date.

La fel invocă și art. 869 alin. (1) Cod civil, în baza contractului de împrumut, părțile pot prevedea și plata unei dobânzi, care trebuie să se afle într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

Indică că caracterul oneros a împrumuturilor a fost stabilit prin pct. 3.3.1. în baza acordului comun al părților, or, potrivit alin. (2) art. 867 contractul de împrumut este gratuit dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Suplimentar, alin. (3) art. 869 Cod civil stabilește și data achitării dobânzii pentru utilizarea împrumutului.

Concretizează că potrivit clauzei din pct. 3.3.4. a contractelor de împrumut, debitorul s-a obligat să achite dobânda lunar, nu mai târziu de data de 1 a lunii următoare celei de calcul, începând cu 01 octombrie 2005 și până la rambursarea integrală a împrumuturilor.

Conform clauzei stabilite în pct. 4.1. lit. a) din contractele de împrumut menționate, în baza contractului de ipotecă nr. 894/1/2005/1 din 07 iulie 2005, Zinaida Russu a asigurat/garantat executarea corespunzătoare a obligațiilor asumate conform contractelor de împrumut nr. 894/1/2005 și nr. 903/1/2005 din 04 iulie 2005 de către debitorul ÎI „Cantemir Nina”, succesor în drepturi și obligații al căreia este SC „Comsal - Lider” SRL în urma reorganizării prin transformare din Întreprindere Individuală în Societate cu Răspundere Limitată.

Susține că potrivit art. 454 Cod civil, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj.

Totodată, art. 3 din Legea cu privire la ipotecă stabilește că ipoteca este un drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă.

În susținerea pretențiilor formulate, invocă că în baza art. 486 alin. (2) lit. f) Cod civil, creditorul gajist este în drept să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj, iar în cazul neexecutării creanței sale, să pună sub urmărire obiectul gajului dacă debitorul gajist a încălcat termenul de efectuare a plăților scadente, precum și în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Totodată, prevederile art. 490 Cod civil statuează că transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Subliniază că este necesar de ținut cont și de prevederile art. 3 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, care prevede că executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanțe judecătorești, pronunțată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanță (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă.

Menționează că în temeiul pct. 1.2. din contractul de ipotecă nr. 894/1/2005/1 din 07 iulie 2005, părțile au stabilit că, debitorul ipotecar răspunde în fața creditorului ipotecar, pentru obligațiile garantate cu ipotecă, în limita valorii bunurilor ipotecate din care urmează să fie rambursat împrumuturile garantat, plătită dobânda aferentă, achitată dobânda de întârziere, penalitatea de întârziere precum și cheltuielile de executare a dreptului de ipotecă.

Susține că 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. Art. 572 alin. (2) Cod civil statuează expres că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

De asemenea, face referire reclamantul la prevederile art. 488 alin. (1) Cod civil, care indică că 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.

Iar, potrivit art. 488 alin. (2) Cod civil, după notificare, creditorul gajist depune la registrul în care a fost înregistrat gajul, un preaviz, la care se anexează dovada notificării debitorului gajist.

Prin urmare, consideră că este în drept să pretindă valorificarea integrală a creanțelor ipotecare din contul bunurilor ipotecate de către părți, or, în acord cu dispozițiile art. 513 Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună credință și diligentă la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Solicită SA „Corporația de Finanțare Rurală” admiterea acțiunii, depozitarea și transmiterea în ordine silită în posesia sa a bunului grevat cu ipotecă, pentru a fi vândut și anume apartamentul nr. 10 cu suprafața totală de 39,90 m.p., număr cadastral 0300313.025.01.010, amplasat pe adresa mun. Bălți, str. Voluntarilor nr. 55, grevat cu ipotecă de către debitorul ipotecar Zinaida Russu, în temeiul prevederilor contractului de ipotecă nr. 894/1/2005/1 din 07 iulie 2005, autentificat de către notarul Sergiu Plăcintă, înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 4985 la data de 12 iulie 2005, transcris în registrul bunurilor imobile de către

OCT Bălți, filiala ÎS „Cadastru” cu nr. 10945-1/2005 la data de 13 iulie 2005, evacuarea proprietarului Zinaidei Russu și a tuturor persoanelor terțe aflate în imobilul grevat cu ipotecă, precum și evacuarea tuturor bunurilor din imobil, fără acordarea altui spațiu locativ, încasarea în mod solidar de la Zinaida Russu și SC „Comsal-Lider” SRL, succesor în drepturi și obligații al ÎI „Cantemir Nina”, în beneficiul SA „Corporația de Finanțare Rurală”, cod fiscal 1002600000283, a cheltuielilor de judecată suportate și a celor legate de achitarea taxei de stat.

La 02 decembrie 2013 reprezentantul Zinaidei Russu, avocatul Angela Procopciuc a depus cerere reconvențională împotriva SA „Corporației de Finanțare Rurală”, ÎI „Cantemir Nina” și SRL „Comsal-Lider”, intervenienți accesorii Liubovi Gridenco și OCT Bălți privind încetarea dreptului de gaj, întoarcerea executării prin restituirea în posesia sa a bunului gajat, radierea grevării dreptului de proprietate din 13 iulie 2005.

În motivarea cererii a indicat că la 07 iulie 2005 între SA „Corporația de Finanțare Rurală” și Zinaida Russu a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 894/I/2005/I prin care a transmis în gaj ap. 10 din str. Voluntarilor, 55 mun. Bălți, cu nr. cadastral 030031302501010, întru garantarea executării obligațiilor de împrumut ale ÎI „Cantemir Nina”, rezultate din contractul de credit nr. 894/1/2005 și nr. 903/1/2005, termenul de rambursare ale cărora expira la 01 iulie 2010 și 01 iulie 2007.

Invocă că prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 02 martie 2010 a fost admisă cererea de chemare în judecată al SA „Corporația de Finanțare Rurală” către Zinaida Russu privind trecerea silită a ap. 10 str. Voluntarilor, 55, mun. Bălți în posesia SA „Corporația de Finanțare Rurală” cu evacuarea din spațiu locativ a tuturor membrilor familiei debitorului gajist.

Susține că prin decizia instanței de apel din 01 martie 2011 hotărârea instanței de fond a fost menținută. În procedura de executare Executorul judecătoresc O. Romah a executat hotărârea judecătorească și a transmis bunul imobil în cauză.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 18 aprilie 2013 decizia Curții de Apel Bălți din 01 martie 2013 a fost casată fiind dispusă rejudecarea cauzei în instanța de apel.

Astfel, prin decizia Curții de Apel Bălți din 11 aprilie 2013 cerere de apel declarată de Zinaida Rusu a fost admisă, hotărârea Judecătoriei Bălți din 05 martie 2010 fiind casată cu scoaterea cererii de pe rol.

Menționează că ulterior la 19 august 2013 SA „Corporația de Finanțare Rurală” a înaintat o nouă cerere de chemare în judecată împotriva Zinaidei Russu privind transmiterea în posesie a bunului gajat, pe motiv că debitorul II „Cantemir Nina” și succesorul ei în drepturi SRL „Comsal-Lider” nu și-au onorat obligațiunile contractuale, preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă fiind expediate cu aviz la 12 iunie 2013.

Face referire la art. 267 alin. (1) Cod civil care prevede că termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani, iar conform art. 272 alin (1) Cod

civil termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului, adică din 01 iulie 2010 și 01 iulie 2007, când a fost determinată data executării obligațiunilor contractuale de rambursare a datoriei.

Invocă că despre încălcarea dreptului său SA „Corporația de Finanțare Rurală” a aflat la 01 iulie 2010 și 01 iulie 2007, când urma a fi stinsă datoria, iar termenul de prescripție de 3 ani a expirat la 01 iulie 2013 și respectiv, la 01 iulie 2010.

Astfel, la 25 noiembrie 2013 în adresa SA „Corporația de Finanțare Rurală” a fost expediată o cerere prealabilă privind restituirea gajului în posesia Zinaidei Russu și încetarea contractului de gaj cu radierea grevării dreptului de proprietate la organul cadastral, la care nu a primit nici un răspuns.

Menționează că termenul pentru care a fost constituit gajul reieșind din contractul de ipotecă din 07 iulie 2005 și contractele de împrumut din 01 iulie 2010 și 01 iulie 2007 au expirat, prin urmare survine necesitatea încetării dreptului la gaj cu anularea consecințelor survenite în urma înregistrării gajului, adică radierea grevării din Registrul gajului a OCT Bălți.

Mai susține că având în vedere că dreptul de gaj al SA „Corporația de Finanțare Rurală” a încetat, obiectul gajului urmează a fi restituit în posesia proprietarei Zinaidei Rusu, conform art. 157 Cod de executare pe motivul anulării hotărârii judecătorești prin care s-a dispus transmiterea în posesie a obiectului și executată în procedura de executare.

Relevă că prin decizia Curții Supreme de Justiție din 18 aprilie 2012 s-a constatat că, deși contractul de împrumut a fost încheiat între reclamant și ÎI „Cantemir Nina”, Zinaida Russu a încheiat contract de gaj cu SA „Corporația de Finanțare Rurală” pentru garantarea obligațiunilor contractuale față de ultima întreprindere.

Consideră că anume această circumstanță o scutește pe Zinaida Russu de obligațiuni față de reclamant și o altă persoană, inclusiv și succesorul în drepturi al ÎI „Cantemir Nina” anume SRL „Comsal - Lider”. Obligațiunea de gaj asumată de Zinaida Russu în urma contractului de ipotecă și-a luat-o față de ÎI „Cantemir Nina” și nu față de succesorul în drepturi SRL „Comsal - Lider”.

Mai menționează că contractul de împrumut încheiat între SA „Corporația de Finanțare Rurală” și ÎI „Cantemir Nina” la 04 iulie 2005, stipulează că debitorul nu este în drept să-și schimbe forma de organizare, lichidată, reorganizată sau să introducă careva modificări în Registrul ÎS - fără acceptarea în scrisă a creditorului - Corporației.

Mai mult decât atât, contrar art. 485 alin. (1) Cod civil datoria garantată prin gaj poate fi evaluată de o altă persoană doar cu acordul creditorului gajist, iar în cazul în care debitorul obligației garantate și debitorul gajist sânt persoane diferite și este necesar și acordul acestuia din urmă de a răspunde pentru noul debitor, care în cazul dat lipsește.

Consideră că acțiunea a fost înaintată față de Zinaida Russu și SRL „Comsal – Lider” care nu este parte la contractul de împrumut, iar instanța de judecată a admis pe ultima în calitate de succesor în drepturi fără să fi fost emisă vre-o încheiere de atragere a acestuia în această calitate.

Remarcă că SRL „Comsal – Lider” nu este parte în procesul dat, deoarece conform contractului de împrumut aceasta nu este parte a actului juridic. Conform art. 70 CPC succesiunea în drepturi procedurale poate avea loc numai prin încheierea judecătorească care poate fi atacată cu recurs.

Susține că extrasul din 05 august 2009 pe numele SRL „Comsal – Lider” nu denotă despre faptul că acesta este succesor în drepturi al părții la contractul de împrumut din 04 iulie 2005 - care este ÎI „Cantemir Nina”, deoarece în actul dat nu este stipulată succesiunea în drepturi.

La fel, contractul de donație a părții sociale din 25 aprilie 2007, încheiat între Nina Cantemir și Liubovi Gridenco a fracției 100% din capitalul SRL „Comsal-Lider” nu denotă despre o careva succesiune în drepturi a ÎI „Cantemir Nina” cu SRL „Comsal – Lider”.

Indică că din extrasul CÎS nr. 16582 din 05 august 2009 se vede clar că modul de constituire a SRL „Comsal – Lider” este reorganizarea prin transformare a ÎI „Cantemir Nina” cu drept de succesor din 11 aprilie 2007, adică în perioada de acțiune a contractului de împrumut din 04 iulie 2005, din care rezultă intenția ÎI „Cantemir Nina” și donatarului Liubovi Gridenco de a se eschiva de obligațiunile contractuale.

Relatează că prin extrasul CIS nr. 16582 din 05 august 2009 se denotă faptul că SA „Corporația de Finanțare Rurală” cunoștea despre încălcarea cerințelor contractului de împrumut din 04 iulie 2005 - pct. 5.1.2 i) - de către debitorul ÎI „Cantemir Nina”, însă, SA „Corporația de Finanțare Rurală” nu a informat debitorul gajist - Zinaida Russu, despre încălcarea condițiilor contractuale și ratificarea nu a fost expediată debitorului ÎI „Cantemir Nina”, dar direct SRL „Comsal – Lider”, adică a acceptat tacit încălcarea condițiilor contractului de împrumut din 04 iulie 2005, neînaintând careva pretenții față de ÎI „Cantemir Nina”, având intenția de a nu lua măsuri pentru restituirea datoriei de către debitor, dar a o pune în situație dificilă pe Zinaida Russu, căreia i s-a cauzat prin acțiunile infracționale ale ultimilor, daune materiale în proporții deosebit de mari.

Astfel, SA „Corporația de Finanțare Rurală” nu poate avea pretenții față de debitorul gajist Zinaida Russu, dat fiind faptul că gajul este stins.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți din 16 ianuarie 2014 s-a refuzat în primirea acțiunii reconvenționale a Zinaidei Russu împotriva SA „Corporația de Finanțare Rurală”, ÎI „Cantemir Nina”, SRL „Comsal – Lider”, intervenienți accesorii Liubov Gridenco și OCT Bălți cu privire la încetarea dreptului de gaj, întoarcerea executării prin restituirea în posesia Zinaidei Russu a bunului gajat, radierea grevării dreptului de proprietate din 13 iulie 2005.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 03 aprilie 2014 a fost admis recursul Zinaidei Russu, casată parțial încheierea Judecătoriei Bălți din 16 ianuarie 2014 în partea refuzului în primirea cererii reconvenționale privind recunoașterea încetării

dreptului de gaj asupra apartamentului nr. 10 din str. Voluntarilor, 55 mun. Bălți, nr. cadastral 030031302501010, cu radierea grevării dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile la 13 iulie 2005 al Zinaidei Russu, cu restituirea pretenției date primei instanțe spre soluționare la etapa primirii în procedură.

Prin hotărârea Judecătoreiei Bălți din 05 noiembrie 2014, acțiunea inițială a SA „Corporației de Finanțare Rurală” a fost respinsă ca neîntemeiată, admisă integral acțiunea reconvențională a Zinaidei Russu, s-a recunoscut încetat dreptul de gaj asupra ap. 10 din str. Voluntarilor, 55 mun. Bălți, cu radierea grevării dreptului de proprietate aplicat în Registrul bunurilor imobile la 13 iulie 2005 a Zinaidei Russu.

S-a încasat în mod solidar de la SA „Corporația de Finanțare Rurală”, ÎI „Cantemir Nina” și SRL „Comstal – Lider” în beneficiul Zinaidei Russu taxa de stat în mărime de 628 lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 370, 35 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 26 martie 2015 a fost respins apelul declarat de către SA „Corporația de Finanțare Rurală” și menținută hotărârea Judecătoreiei Bălți din 05 noiembrie 2014.

La 17 aprilie 2015 SA „Corporația de Finanțare Rurală” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată, să fie depozitat și transmis în ordine silită în posesia sa, bunul imobil grevat cu ipotecă, pentru a fi vândut în conformitate cu legislația în vigoare și anume apartamentul nr. 10, cu suprafața de 39, 90 m.p., număr cadastral 0300313.025.01.010, amplasat în mun. Bălți, str. Voluntarilor, nr. 55, grevat cu ipotecă de către debitorul ipotecar Zinaida Russu, în temeiul contractului de ipotecă nr. 894/I/2005/I din 07 iulie 2005, autentificat notarial și înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 4985 la 12 iulie 2005, transcris în Registrul bunurilor imobile de OCT Bălți, filiala ÎS „Cadastru”, cu nr. 10945-1/2005 la 13 iulie 2005, cu evacuarea, fără acordarea spațiului locativ proprietarului Zinaida Russu și toate celelalte persoane, inclusiv bunurile supuse evacuării, cât și să fie respinsă acțiunea reconvențională, cu încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului a invocat că debitorul ÎI „Cantemir Nina” a încălcat prevederile p. 5.1.2. lit. i), p. 3.3.4. și p. 3.4.1. din contractele de împrumut nr. 894/1/2005 din 04 iulie 2005 și nr. 903/1/2005 din 04 iulie 2005.

Susține că procesul de reorganizare a ÎI „Cantemir Nina” în SC „Comsal-Lider” SRL, a fost finalizat după accesarea împrumuturilor de la recurent. Acest fapt rezultă din decizia adoptată la 11 aprilie 2007 de Oficiul Teritorial Bălți al ÎS „Camera de Înregistrări de Stat”, la cererea ÎI „Cantemir Nina” din 04 aprilie 2007 cu privire la înregistrarea modificărilor, printre care și reorganizarea ÎI „Cantemir Nina” prin transformare în SC „Comsal-Lider” SRL și lichidarea ÎI „Cantemir Nina” în rezultatul transformării. Decizia respectivă având la bază avizele publicate în Monitorul Oficial nr. 112-118 din 16 iulie 2004 și nr. 119-122 din 23 iulie 2004.

Mai indică că în raport cu instanța de fond, Curtea de Apel Bălți corect a constatat că debitorul ÎI „Cantemir Nina” s-a reorganizat în SC „Comsal-Lider” SRL fără acordul recurentului SA „Corporația de Finanțare Rurală”, și că în acest fel ÎI „Cantemir Nina” a încălcat p. 5.1.2. lit. i) din contractul de împrumut nr. 894/1/2005 din 04 iulie 2005.

În consecință, din cauza încălcărilor expuse recurentul a inițiat procedura de exercitare a dreptului de gaj/ipotecă în privința debitorilor ipotecari și anume față de Zinaida Russu, și, pe de altă parte, față de Oxana Lupașcu. Astfel, conform hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, nr. 2-3037/2011 din 15 decembrie 2011 a fost stinsă obligația pecuniară născută în temeiul contractului de împrumut nr. 903/F2005 din 04 iulie 2005 din contul imobilului gajat de Oxana Lupașcu.

Face referire la prevederile pct. 1 a hotărârii Plenului CSJ din 10 martie 2014 „Cu privire la aplicarea unor prevederi ale legislației privind gajul și ipoteca”, Plenul Curții Supreme de Justiție a explicat că la judecarea litigiilor legate de gaj și ipotecă instanțele de judecată vor aplica prevederile Codului civil, Cartea II, Titlul IV, Capitolul V, art. 454-495, a Legii cu privire la gaj nr. 449-XV din 30 iulie 2001, a Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 și prevederile altor acte legislative tangente cu acest gen de raporturi, precum și tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte. Lista actelor legislative și normative care reglementează în mod direct sau tangențial raporturile vizate este prezentată în anexă.

Astfel, susține că contrar practicii judiciare unificate, Curtea de Apel Bălți, nu a aplicat normele juridice materiale cu privire la răspunderea civilă contractuală a debitorului gajist/ipotecar în sensul art. 454 Cod civil [...] alin. (1) gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj [...]. Or, în lumina art. 602 Cod civil [...] alin. (2) neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor [...], inclusiv încălcarea obligației de a nu face, fapt care a fost constatat și expus în p. 81 al deciziei instanței de apel și care a constituit unul din temeiurile legale de exercitare a dreptului de gaj/ipotecă față de intimata Zinaida Russu.

Relatează că în decizia contestată sunt reflectate temeiurile apariției obligațiilor principale și accesorii, precum și circumstanțele în care se constată încălcarea obligației principale (p. 81). Cu toate acestea, în motivarea deciziei contestate nu se regăsesc normele materiale în temeiul cărora recurentul a inițiat exercitarea dreptului de gaj/ipotecă.

Totodată, susține că instanța de apel nu a aplicat normele legale care instituie forța obligatorie a contractului în coroborare cu pct. 5.1.2. lit. i) al contractului de împrumut nr. 894/1/2005 din 04 iulie 2005 și cu pct. 3.1. lit. g) al contractului de ipotecă nr. 894/1/2005/1 din 07 iulie 2005.

Reiterează că pct. 5.1.2. lit. i) din contractul de împrumut stabilește obligația debitorului de a nu se reorganiza fără acordul recurentului, iar pct. 3.1. lit. g) din

contractul de ipotecă prevede dreptul recurentului să ceară exercitarea dreptului de gaj în cazul când debitorul (ÎI „Cantemir Nina”) încalcă prevederile contractului de împrumut (inclusiv p. 5.1.2. lit. i) al contractului de împrumut nr. 894/1/2005 din 04 iulie 2005).

Consideră, în cazul constatării încălcărilor comise de către debitor, instanța de apel trebuia să aplice normele juridice relevante care stabilesc răspunderea contractuală a debitorului gajist/ipotecar în limita imobilului gajat și să emită o hotărâre nouă prin care să admită cererea de bază și să respingă cererea reconvențională.

Face referire la art. 485 Cod civil și art. 58 al Legii cu privire la gaj. Dovada aplicării normelor materiale invocate derivă din conținutul p. p. 65 și 68 al deciziei contestate, în care instanța judecătorească prezintă efectele juridice imperative prescrise de lege în cazul preluării datoriei garantate cu gaj și, respectiv, în cazul cesiunii a datoriei garantate cu gaj.

Invocă că normele legale nominalizate nu trebuiau să fie aplicate, deoarece acestea reglementează și produc efecte juridice doar în cazul preluării convenționale a datoriei garantate cu gaj, iar în speță sunt întrunite elementele succesiunii universale legale a întreprinderii nou create SC „Comsal-Lider” SRL în drepturile și obligațiile întreprinderii transformate ÎI „Cantemir Nina”.

Menționează că invocarea instanței de apel cu privire la aplicabilitatea prevederilor art. 485 Cod civil și art. 58 al Legii 449 din 30 iulie 2001 este în contradicție cu înscrisul din dosar indicat expres în pct. 51 al deciziei contestate. În plus, alin. (1) al art. 485 Cod civil prevede că datoria garantată cu gaj poate fi preluată de o lată persoană... și secțiunea a 4-a Cod civil, Cartea a doua, Titlul IV, Capitolul V intitulată „Participarea unor terți la raportul de gaj”, în care se regăsește art. 485, exclud definitiv teza nominalizată a instanței judecătorești, fiind evident că preluarea datoriei garantate cu gaj operează convențional și anume în baza convenției/acordului cu o altă persoană/un terț. Astfel, subrogarea SC „Comsal-Lider” SRL în drepturile și obligațiile ÎI „Cantemir Nina” nu cade sub incidența normelor menționate.

Face referire la prevederile art. 568 Cod civil - preluarea datoriei de la debitor în raport cu inexistența acordului de preluare a datoriei garantate cu gaj dintre debitorul inițial și noul debitor și lipsa acceptării unui asemenea acord de către creditorul gajist/ipotecar, se confirmă că SC „Comsal-Lider” SRL este succesor de drept al titularului obligației garantate cu gaj ÎI „Cantemir Nina”, încât chiar dacă și ar fi existat un asemenea acord de preluare a datoriei acesta nu ar fi produs efecte juridice, fiindcă nu a fost acceptat de către recurent.

Subliniază că în speță sunt întrunite elementele succesiunii de drept în obligația garantată cu gaj, fapt ce exclude aplicabilitatea art. 485 Cod civil și art. 58 al Legii cu privire la gaj care reglementează succesiunea convențională în obligația garantată cu gaj. Mai mult, succesiunea convențională îmbracă forma contractului de preluare a datoriei garantate cu gaj, încheiat între debitorul inițial și noul debitor, și produce efecte juridice doar cu acceptarea din partea creditorului.

Astfel, invocă că succesiunea SC „Comsal-Lider” SRL în obligația garantată cu gaj a ÎI „Cantemir Nina” în lipsa contractului de preluare a datoriei garantate cu gaj și în lipsa acceptului din partea creditorului gajist/ipotecar, demonstrează că la judecarea cauzei nu trebuiau să fie aplicate prevederile art. 485 Cod civil și art. 58 al Legii cu privire la gaj, dar Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845-XII din 03 ianuarie 1992 (art. 32) care reglementează succesiunea legală în cazul reorganizării persoanei juridice.

Mai relatează că schimbarea prin transformare a denumirii și formei organizatorico-juridice a debitorului principal din ÎI „Cantemir Nina” în SC „Comsal-Lider” SRL, în ambele cazuri fondator și respectiv asociat unic fiind Nina Cantemir, nu cade sub incidența normelor juridice aplicate de instanța judecătorească conform deciziei contestate și nu produce efectele juridice prevăzute de art. 495 lit. e) Cod civil, de art. 80 alin. (6) al Legii cu privire la gaj și de art. 28 lit. i) al Legii cu privire la ipotecă.

Notează că instanța judecătorească nu trebuia să aplice normele art. 495 Cod civil, art. 80 al Legii cu privire la gaj și art. 28 al Legii cu privire la ipotecă, deoarece subrogarea legală în obligația garantată cu gaj este realizată conform regulilor și efectelor juridice prevăzute de art. 69-70 Cod civil și de art. 32 al Legii nr. 845 din 03 ianuarie 1992. Mai mult, subrogarea, care are loc conform art. 485 Cod civil și art. 58 alin. (4) al Legii cu privire la gaj, nu a avut loc în prezenta speță, deoarece conform art. 568 Cod civil acordul de preluare a datoriei produce efecte juridice doar cu acceptarea din partea creditorului/recurentului, iar potrivit p. 81 al deciziei contestate s-a constatat cu certitudine că un asemenea accept nu a fost acordat de către recurent.

Așadar, instanțele judecătorești ilegal au constatat încetarea dreptului de gaj/ipotecă, fiindcă din materialele cauzei și normele juridice aplicabile litigiului nu rezultă nici un temei legal de încetare a dreptului de gaj/ipotecă al recurentului.

Mai susține că art. 643 alin. (4) Cod civil indicat în pct. 72 al deciziei contestate, de asemenea, nu este aplicabil litigiului dedus judecății din considerentul că subzistența gajului poate fi ridicată doar în cazul când a fost stinsă obligația principală. Respectiv, odată ce la data depunerii cererii de recurs obligația principală formată din soldul împrumutului restant pe contractul de împrumut nr. 894/1/2005 din 04 iulie 2005, constituia suma 89539,27 MDL este evident că instanța judecătorească fără temei de fapt și de drept s-a referit la subzistența gajului în p. 75 al deciziei sale.

Menționează că art. 664 alin. (3) Cod civil care prevede stingerea obligației civile prin lichidarea persoanei juridice, cu excepția cazurilor în care obligația sau creanța persoanei juridice lichidate se transmite prin lege unor alte persoane, nu este aplicabil, deoarece din materialele cauzei se confirmă că SC „Comsal-Lider” SRL este succesor legal în drepturile și obligațiile debitorului ÎI „Cantemir Nina”. Așadar, instanța de apel nu trebuia să aplice art. 664 cu titlu de altă situație prevăzută de lege în care gajul/ipoteca se stinge, încât obligația principală nu este una intuitu personae, iar substituirea de drept a debitorului ÎI „Cantemir Nina” cu succesorul SC „Comsal-Lider” SRL în raportul juridic

obligățional încheiat cu recurentul nu stinge și nu afectează esența obligației principale.

Relatează că decizia contestată nu întrunește exigențele art. 390 lit. e) și lit. f) CPC al RM, or, în partea motivatorie a deciziei contestate nu se regăsesc motivele concluziilor și concluziile instanței de apel cu privire la:

Dreptul recurentului, prevăzut de art. 454 Cod civil, la satisfacerea creanțelor sale din valoarea bunului depus în gaj de intimata Zinaida Russu, în contextul în care în p. 81 al deciziei sale instanța de apel a constatat cu certitudine că debitorul II „Cantemir Nina” și-a schimbat prin transformare denumirea și forma organizatorico-juridică fără acordul recurentului-creditor gajist, iar în acest fel debitorul principal ÎI „Cantemir Nina” a încălcat p. 5.1.2. lit. i) al contractului de împrumut nr. 894/1/2005 din 04 iulie 2005. Astfel, deși a constatat încălcarea obligației garantate cu gaj, instanța de apel nu a formulat nici o concluzie vizavi de legalitatea și temeinicia acțiunii inițiale.

Invocă că survenirea răspunderii contractuale a intimatei Zinaida Russu, în temeiul p. 3.1. lit. g) al contractului de ipotecă nr. 894/1/2005/1 din 07 iulie 2005, în consecința neexecutării comise de către debitorul principal ÎI „Cantemir Nina” care a fost constatată de instanța de apel în p. 81 al deciziei atacate. Pe marginea acestui aspect esențial al cauzei Curtea de Apel nu s-a expus, iar în acest fel a încălcat art. 373 CPC al RM.

Mai relatează că menținând hotărârea primei instanțe, instanța de apel neîntemeiat a reținut argumentele intimatei Zinaidei Russu, precum că aceasta nu a cunoscut despre neexecutarea obligației pecuniare pe care a garantat-o cu gaj și că nu a cunoscut despre reorganizarea debitorului principal ÎI „Cantemir Nina” în SC „Comsal-Lider” SRL.

Consideră că acțiunea reconvențională urma să fie respinsă ca neîntemeiată în baza materialelor din dosar care atestă cu certitudine că deși la 05 martie 2010 Zinaida Russu deja cunoștea despre neexecutarea obligației garantate cu gaj și despre reorganizarea frauduloasă a ÎI „Cantemir Nina”, aceasta nu și-a executat obligația civilă asumată în temeiul contractului de ipotecă.

Un alt argument vădit al ilegalității deciziei atacate constă în faptul că instanța de apel a menținut hotărârea primei instanțe prin care s-a dispus încasarea cheltuielilor de judecată de la recurent în mod solidar cu ÎI „Cantemir Nina” și SC „Comsal-Lider” SRL, deși conform înscrisurilor din dosar ÎI „Cantemir Nina” ca formă de organizare juridică a debitorului principal/împrumutatului a fost radiată la 11 aprilie 2007, iar dispunerea încasării silită a sumei la 05 noiembrie 2014 de la persona juridică transformată în baza formei juridice de organizare radiate la 11 aprilie 2007 confirmă că instanțele judecătorești nu au îndeplinit sarcinile procedurii civile prevăzute de art. 4 Cod de procedură civilă.

Susține că soluția menținută prin decizia atacată contravine practicii judiciare statuată anterior, într-un litigiu civil similar între aceleași părți, cu același obiect și pe aceleași temeiuri, conform hotărârii judecătorești Ciocana, mun. Chișinău, nr. 2-3037/2011 din 15 decembrie 2011, devenită irevocabilă în

temeiul încheierii Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al CSJ nr. 2ra-l 136/13 din 17 aprilie 2013.

Astfel, instanța de apel nu a ținut cont de obligația aplicării corecte și uniforme a legislației în cauze similare.

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.

La caz, se constată că SA „Corporația de Finanțare Rurală” s-a conformat prevederilor legale, recursul declarat la 17 aprilie 2015 împotriva deciziei instanței de apel din 26 martie 2015 fiind în termenul legal.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

După cum rezultă din materialele dosarului, la 04 iulie 2005 SA „Corporația de Finanțare Rurală”, în calitate de împrumutător și ÎI „Cantemir Nina”, în calitate de împrumutat au încheiat contractul de împrumut nr. 894/I/2005, obiectul căruia constituie suma de 180000 lei (f. d. 6 – 8 vol. I).

La aceiași dată a fost încheiat și contractul de împrumut nr. 903/I/2005, potrivit căruia SA „Corporația de Finanțare Rurală” i-a acordat un alt împrumut ÎI „Cantemir Nina” în sumă de 220000 lei (f. d. 9 – 11 vol. I).

Este incontestabil și faptul că prin contractul de ipotecă nr. 894/I/2005/1 Zinaida Russu a garantat executarea contractelor de împrumut nr. 894/I/2005 și nr. 903/I/2005 contractate de ÎI „Cantemir Nina”, gajând în favoarea creditorului SA „Corporația de Finanțare Rurală” imobilul ce îi aparține cu drept de proprietate și anume apartamentul 10 din str. Voluntarilor, 55 mun. Bălți (f. d. 12 – 13 vol. I).

În speță se mai constată că la 11 aprilie 2007 ÎI „Cantemir Nina” s-a reorganizat prin transformare în SRL „Comsal – Lider”, fapt confirmat prin extrasul din Registrul de Stat al întreprinderilor și organizațiilor (f. d. 190 vol. I).

Prin informația nr. 195/2 din 27 aprilie 2012 eliberată de Camera Înregistrării de Stat se atestă că unicul asociat a SRL „Comsal – Lider” este Nina Cantemir, care deține 100 % din capitalul statutar a societății (f. d. 187 vol. I).

Potrivit informației SC „Corporația de Finanțare Rurală” SA, datoria ÎI „Cantemir Nina” la credit, conform situației la 28 mai 2013, constituie 823 188,74 lei (f. d. 15 vol. 1).

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Zinaidei Russu și SC „Comsal – Lider” SRL, SC „Corporația de Finanțare Rurală” SA a solicitat depozitarea și transmiterea în ordine silită în posesia sa a bunului imobil grevat cu ipotecă și anume apartamentul nr. 10, str. Voluntarilor, 55, mun. Bălți, evacuarea Zinaidei Russu și a tuturor persoanelor terțe aflate în imobilul grevat cu ipotecă, precum și

evacuarea tuturor bunurilor din imobil, fără acordarea spațiului locativ cât și încasarea cheltuielilor de judecată.

Zinaida Russu, prin cererea reconvențională a solicitat încetarea dreptului de gaj, întoarcerea executării prin restituirea în posesia sa a bunului gajat și radierea grevării dreptului de proprietate din 13 iulie 2005.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză prima instanță a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea inițială și de a admite acțiunea reconvențională, soluție menținută și de instanța de apel.

În susținerea soluției date instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că raportul de gaj/ipotecă dintre SA „Corporația de Finanțare Rurală” în calitate de creditor gajist și Zinaida Russu în calitate de garant gajist/ipotecar s-a stins odată cu reorganizarea ÎI „Cantemir Nina” și nu produce efecte juridice, or, nu au fost prezentate probe, care ar confirma faptul că Zinaida Russu a cunoscut și a perceput faptul operării modificării raportului obligațional de bază, a acceptat acest fapt și și-a exprimat acordul în acest sens.

Instanța de recurs conchide că soluția instanțelor de judecată în sensul adoptat este una greșită, care reiese din aprecierea incorectă a materialului probator și aplicarea eronată a prevederilor legale.

În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (3) CPC, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 72 alin. (1) Cod civil, care reglementează garantarea drepturilor creditorilor persoanei juridice în cazul reorganizării ei, în termen de 15 zile de la adoptarea hotărârii de reorganizare, organul executiv al persoanei juridice participante la reorganizare este obligat să informeze în scris toți creditorii cunoscuți și să publice în „Monitorul Oficial al Republicii Moldova” și, în mod gratuit, pe pagina web oficială a organului înregistrării de stat, un aviz privind reorganizarea.

Având în susținere norma enunțată, în speță se constată că la materialele dosarului este anexată copia Monitorului Oficial nr. 112-118 din 16 iulie 2004, unde sub nr. 3851 este publicat avizul privind reorganizarea "Cantemir Nina" ÎI (nr. înregistrării de stat 121065109 din 2001) prin transformare în SC "Comsal - Lider" SRL, totodată fiind atenționat că creanțele creditorilor se vor adresa în decurs de două luni la adresa juridică str. Sf. Nicolae, 9, ap.41 mun. Bălți (f. d. 7 vol. II).

Astfel fiind, instanța de recurs constată că concluzia instanței de apel în sensul că nu au fost prezentate probe, care ar confirma că Zinaida Russu a cunoscut și a perceput faptul operării modificării raportului obligațional de bază a contractului de ipotecă este una neîntemeiată.

Or, informarea în mod public cu privire la reorganizarea "Cantemir Nina" ÎI prin transformare, incontestabil vorbește despre înștiințarea tuturor persoanelor

interesate despre acest fapt, inclusiv și a debitorului gajist, în cazul de față Zinaida Russu.

Aceste împrejurări au rămas însă fără examinare de către instanțele de judecată ierarhic inferioare, deși urmau a fi apreciere conform prevederilor legale.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Iar, în conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță; instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține la caz, că contrar acestor prevederi legale, instanța de apel judecând apelul a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor pricinii, fără a da o apreciere corespunzătoare materialului probator anexat la dosar.

Mai mult, de către instanța de apel nu au fost supune verificării toate argumentele invocate de către apelant în cererea de apel, acestea rămânând fără examinare.

Ca urmare, se constată că decizia instanței de apel este lipsită de certitudine și nu are putere de convingere, pe când o hotărârea judecătorească trebuie să aibă o poziție fermă.

În concluzie și în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii.

Sub aspectul celor relatate se constată că soluția instanței de apel nu conține o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, *fără a fără a da o apreciere corespunzătoare materialului probator anexat la dosar și fără a supune verificării toate argumentele invocate de către apelant în cererea de apel*, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și de a verifica temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Distinct de cele mai sus arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

Rejudecând pricina, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Societatea pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 26 martie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală” împotriva Zinaidei Russu și Societății Comerciale „Comsal – Lider” Societate cu Răspundere Limitată privind executarea dreptului de ipotecă și cererea reconvențională a Zinaidei Russu împotriva Societății pe Acțiuni „Corporația de Finanțare Rurală”, întreprinderii Individuale „Cantemir Nina și Societății cu Răspundere Limitată „Comstal – Lider” privind recunoașterea încetării dreptului de gaj asupra apartamentului nr. 10, casa nr. 55 din str. Voluntarilor, mun. Bălți, nr. cadastral 030031302501010, cu radierea grevării dreptului de proprietate aplicat în Registrul bunurilor imobile la 13 iulie 2005 al Zinaidei Russu, cu remiterea pricinii la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

Liliana Catan