

DECIZIE

27 iulie 2016

mun.Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul: Svetlana Filincova

Judecătorii: Maria Ghervas, Iurie Bejenaru

Constantin Alerguș și Sveatoslav Moldovan

examinînd recursul declarat de către Oprea Ala, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oprea Ala împotriva societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și întreprinderii individuale „Banda Gheorghii” cu privire la declararea nulă a contractului de gaj, acordului adițional și încasarea cheltuielilor de judecată, la acțiunea reconvențională a societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” împotriva întreprinderii individuale „Banda Gheorghii” și Oprea Ala cu privire la transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 31 martie 2016, prin care s-a respins apelul declarat de avocatul Iachimciuc Alexandru în interesele Alei Oprea și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Glodeni din 06 mai 2015

c o n s t a t ă:

La 14 iulie 2014 Oprea Ala a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și întreprinderii individuale „Banda Gheorghii” cu privire la declararea nulă a contractului de gaj.

În motivarea cererii de chemare în judecată Oprea Ala a indicat că la 21 mai 2007 întreprinderea individuală „Banda Gheorghii” a încheiat cu societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” contractul de credit nr. R-9 (PJ) 150.

Întru garantarea rambursării creditului, la 21 mai 2007 Banda Gheorghii a încheiat cu societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” contractul de gaj nr.3917, prin care a gajat casa de locuit cu suprafața 101,8 m², numărul cadastral 4801104.014.01 și terenul aferent cu suprafața 0,0248 ha, numărul cadastral 4801104.014 situate în orașul Glodeni, str. Decebal,3.

La 04 iunie 2010 împreună cu Oprea Roman au depus cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii individuale „Banda Gheorghii” și societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” cu privire la anularea contractului de vânzare-

cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și partajarea averii proprietate în devălmășie.

Prin hotărîrea Judecătorei Glodeni din 21 iunie 2011, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011 și decizia Curții Supreme de Justiție din 07 martie 2012, s-a respins capătul de cerere cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare, s-a admis capătul de cerere cu privire la partajarea bunurilor proprietate în devălmășie, s-a determinat în proprietatea sa casa de locuit și terenul aferent situate în orașul Glodeni, str. Decebal,3.

La 29 octombrie 2009 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a intentat acțiune cu privire la exercitarea dreptului de gaj în baza contractului de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 și contractului de ipotecă nr.7664 din 23 octombrie 2008.

Prin hotărîrea Judecătorei Glodeni din 21 iunie 2011 i-a fost recunoscut dreptul de proprietate asupra casei de locuit și terenul aferent situate în orașul Glodeni, str. Decebal,3, iar conform art. 46 alin.(1), (2) și (3) din Constituție, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sînt garantate.

Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Averea dobîndită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobîndirii se prezumă.

La 21 mai 2007 întreprinderea individuală „Banda Gheorghi” și societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” au încheiat contractul de credit nr.R-9 (PJ) 150 în lipsa acordului său, fapt ce constituie lezarea dreptului de proprietate garantat de art.1 Protocolul nr.1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Cere Oprea Ala declararea nulă a contractului de gaj (ipotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 încheiat între societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și întreprinderea individuală „Banda Gheorghi”.

La 16 septembrie 2014 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a depus acțiune reconvențională împotriva întreprinderii individuale „Banda Gheorghi” și Oprea Ala cu privire transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a indicat că în baza contractelor de credit nr.R-9(PJ)/150 din 21 mai 2007 și nr.R-9J(RISP))/189 din 23 octombrie 2008, întreprinderea individuală „Banda Gheorghi ” a primit credite în mărime de 100000 lei și 600000 lei pentru construcția salonului de frumusețe și saunei cu termenele finale de rambursare 20 iunie 2010 și 25 septembrie 2015.

Întru garantarea executării obligațiilor, societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” la 21 mai 2007 a încheiat cu Banda Gheorghi contractul de gaj (ipotecă) nr.3917, modificat la 27 octombrie 2008 prin acordul adițional nr.7666, de constituire a gajului asupra casei de locuit cu suprafața 101,8 m², numărul cadastral 4801104.014.01 și terenului aferent cu suprafața 0,0248 ha, numărul cadastral 4801104.014 situate în orașul Glodeni, str. Decebal,3, care îi aparțineau cu drept de

proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.5-2376 din 11 noiembrie 2002.

În scopul executării obligațiilor asumate de către întreprinderea individuală „Banda Gheorghi” a fost constituit gajul și în privința construcțiilor comerciale cu suprafața 61, 4 m², numărul cadastral 4801104.012.01, suprafața 110 m², numărul cadastral 4801104.012.02, suprafața 28 m², numărul cadastral 4801104.012.03 și terenul aferent acestora cu suprafața 0,0417 ha, numărul cadastral 4801104.012 situate în orașul Glodeni, str. Decebal,7.

Întreprinderea individuală „Banda Gheorghi” nu a onorat obligațiile contractuale, nu a rambursat ratele de credit și plățile aferente creditelor, iar la 27 octombrie 2009 s-a adresat în instanța de judecată cu cerere privind exercitarea dreptului de gaj.

Prin hotărârea Judecătorei Glodeni din 07 iunie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 13 iunie 2014, s-a admis acțiunea privind exercitarea dreptului de gaj asupra imobilelor din str. Decebal,7, or. Glodeni, dar în privința imobilelor din str. Decebal,3, or. Glodeni acțiunea s-a respins pe motiv că prin hotărârea judecătorească irevocabilă aceste bunuri au fost atribuite Alei Oprea în urma procesului de partajare și conform art.488 alin.(1) Codul civil, 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.

Din luna octombrie 2009 întreprinderea individuală „Banda Gheorghi” nu onorează obligațiile asumate conform contractelor de credit, iar datoria la 20 iulie 2014 constituie 1564845, 54 lei.

La 04 iulie 2014 a notificat debitorul întreprinderea individuală „Banda Gheorghi” și deținătorul bunului gajat Oprea Ala să achite datoriile existente în termen de 20 zile, însă pînă în prezent datoriile nu sunt stinse.

Cere societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate casa de locuit cu suprafața 101,8 m², numărul cadastral 4801104.014.01 și terenul aferent cu suprafața 0,0248 ha, numărul cadastral 4801104.014 situate în orașul Glodeni, str. Decebal,3, ce aparțin cu drept de proprietate Alei Oprea în baza hotărârii Judecătorei Glodeni din 21 iunie 2011 și deciziei Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011, dispunerea vânzării bunurilor prin metoda licitației publice desemnînd în acest scop un executor al Camerei Teritoriale Nord a Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești, evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor fără acordarea altui spațiu locativ, încasarea de la întreprinderea individuală „Banda Gheorghi” a taxei de stat în mărime de 1525 lei.

Prin mandatul nr.0432179 din 15 septembrie 2014 avocatul Iachimciuc Alexandru a fost împuternicit de Oprea Ala să-i acorde asistență juridică cu dreptul de a semna și depune cerere de chemare în judecată, de a majora sau reduce cuantumul pretențiilor, de a ataca hotărârea judecătorească etc. (f.d.113).

La 17 octombrie 2014 avocatul Iachimciuc Alexandru a depus în interesele Alei Oprea cerere de concretizare a pretențiilor solicitînd declararea nulă a contractului de gaj (ipotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 și a acordului adițional din 23

octombrie 2008 încheiat între societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și întreprinderea individuală „Banda Gheorghii”, încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.114-115 vol.I).

Prin hotărârea Judecătorei Glodeni din 06 mai 2015 s-a respins acțiunea inițială și s-a admis acțiunea reconvențională.

S-a dispus transmiterea silită în posesia societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” bunurile imobile gajate în scopul vânzării ulterioare, în condițiile legii și anume:

- Casa de locuit cu suprafața totală de 101,8 m², numărul cadastral 4801104.014.01;
- terenul aferent cu suprafața totală 0,0248 ha, numărul cadastral 4801104.014 situate în orașul Glodeni, str. Decebal,3, care aparțin cu drept de proprietate Alei Oprea în baza hotărârii Judecătorei Glodeni din 21 iunie 2011, deciziei Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011 înregistrate la Oficiul Cadastral Glodeni la 25 aprilie 2012.

S-a dispus evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor din aceste imobile ipotecate, transmise silit în posesia societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” fără acordarea altui spațiu locativ.

S-a desemnat Camera Teritorială Nord a Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești pentru vânzarea bunurilor ipotecate, transmise silit în posesia societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț”, prin licitație publică.

S-a încasat de la Oprea Ala în beneficiul societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” taxa de stat în mărime de 1525 lei.

La 11 mai 2015 avocatul Iachimciuc Alexandru a depus în interesele Alei Oprea apel nemotivat, iar la 02 iulie 2015 apel motivat împotriva hotărârii Judecătorei Glodeni din 06 mai 2015 (f.d.189, 208-210 vol.I).

Curtea de Apel Bălți prin decizia din 31 martie 2016 a respins apelul declarat de avocatul Iachimciuc Alexandru în interesele Alei Oprea și a menținut hotărârea Judecătorei Glodeni din 06 mai 2015.

La 25 mai 2016 Oprea Ala a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 31 martie 2016 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale și respingere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului Oprea Ala a invocat că Banda Gheorghii fără acordul său a primit credit de la societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și a ipotecat bunurile care nu îi aparțineau cu drept de proprietate, inclusiv casa de locuit în care locuiau împreună cu copii.

Prima instanță și instanța de apel au aplicat prevederile art.319 Codul civil, însă nu au ținut cont că nu a avut loc schimbarea proprietarului, dar recunoașterea proprietarului care deținea acest drept și era viciat de acțiunile lui Banda Gheorghii, care a înregistrat dreptul asupra casei de locuit fără acordul său.

După emiterea hotărârii judecătorești din 21 iunie 2011 au trecut mai mult de 3 ani, care este termen general de prescripție, iar societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” nu a înaintat în această perioadă pretenții față de casa de locuit.

Societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a cunoscut că Banda Gheorghii nu este proprietarul casei de locuit și regimul juridic al acesteia, au ascuns perfectarea contractului de gaj cu scopul de a fi deposedată.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 28 iunie 2016 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a prezentat referință la recursul declarat de Oprea Ala solicitând respingerea acestuia ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat în limitele invocate pe baza materialelor din dosar și a referinței, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este depus în termen, neîntemeiat și urmează a fi respins cu menținerea deciziei Curții de Apel Bălți din 31 martie 2016 și hotărârii Judecătorei Glodeni din 06 mai 2015 din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

La 16 mai 2016 Curtea de Apel Bălți a expediat în adresa părților copia deciziei din 31 martie 2016 (f.d.41 vol.I).

Prin avizul de recepție DS3118026163AR se confirmă că Oprea Ala a recepționat copia deciziei instanței de apel la 19 mai 2016 (f.d.43 vol.II).

Prin urmare, recursul declarat la 25 mai 2016 de Oprea Ala este depus în termen.

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

Din actele pricinii rezultă că la 21 mai 2007 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a încheiat cu întreprinderea individuală „Banda Gheorghii” în persoana directorului Banda Gheorghii contractul de credit nr.R-9 (PJ)/150, prin care a primit credit în sumă de 100000 lei pe termen de 37 luni cu scadența finală la 20 iunie 2010 (f.d.61-64 vol.I).

În scopul asigurării rambursării la timp și integrale a creditului acordat, la 21 mai 2007 Banda Gheorghii a încheiat cu societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” contractul de gaj (ipotecă) nr.3917, prin care a gajat casa de locuit cu

suprafața la sol de 101,8 m² și terenul aferent cu suprafața totală 0,0248 ha amplasate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3, ce îi aparțin cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.5-2376 din 11 noiembrie 2002 înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni la 14 noiembrie 2002, evaluate de părți la suma de 120000 lei (f.d.33-34, 69-70 vol.I).

La 23 octombrie 2008 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și Banda Gheorghii au încheiat acord adițional la contractul de gaj nr.3917 din 21 mai 2007, potrivit căruia părțile și-au exprimat acordul extinderii ipotecii asupra casei de locuit cu suprafața la sol de 101,8 m², terenului aferent cu suprafața totală 0,0248 ha amplasate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3, ce aparțin debitorului cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.5-2376 din 11 noiembrie 2002 înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni la 14 noiembrie 2002 și asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat evaluat de părți la suma de 305000 lei (f.d.71-72).

Prin hotărârea Judecătorei Glodeni din 21 iunie 2011, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011 și decizia Curții Supreme de Justiție din 07 martie 2012, s-au partajat bunurile proprietate în devălmășie a Alei Oprea și Banda Gheorghii.

S-a atribuit în proprietate Alei Oprea casa de locui și terenul aferent construcțiilor din str. Decebal nr.3, orașul Glodeni la prețul de 447000 lei (f.d.35-43 vol.I).

Deoarece întreprinderea individuală „Banda Gheorghii” nu a onorat obligațiile contractuale privind rambursarea creditului, dobânzilor aferente, acordat în baza contractului de credit nr.R-9 (PJ)/150 din 21 mai 2007, la 04 iulie 2014 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a expediat în adresa Alei Oprea și Banda Gheorghii notificarea nr.16588K, prin care a solicitat achitarea datoriei în decursul a 20 zile din momentul recepționării notificării, iar în caz contrar suma creditelor, dobânzilor și penalităților va fi percepută din contul urmăririi silite a bunurilor ipotecate și deținute de Oprea Ala (f.d.73).

Prin copiile avizelor de recepție nr.2012528163 și nr.2012528162 se confirmă că Oprea Ala și Banda Gheorghii au recepționat notificarea la 09 iulie 2014 (f.d.74 vol.I).

La 11 august 2014 Oprea Ala și Banda Gheorghii au fost preavizați despre exercitarea dreptului de gaj (f.d.76).

Oprea Ala s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată solicitând declararea nulă a contractului de gaj (ipotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 și a acordului adițional din 23 octombrie 2008 încheiat între societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și întreprinderea individuală „Banda Gheorghii”, încasarea cheltuielilor de judecată.

Societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a depus acțiune reconvențională solicitând transmiterea silită în posesie bunurile gajate: casa de locuit cu suprafața 101,8 m², numărul cadastral 4801104.014.01 și terenul aferent cu suprafața 0,0248 ha, numărul cadastral 4801104.014 situate în orașul Glodeni, str.Decebal,3, ce aparțin cu drept de proprietate Alei Oprea în baza hotărârii

Judecătoria Glodeni din 21 iunie 2011 și deciziei Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011, dispunerea vânzării bunurilor prin metoda licitației publice desemnând în acest scop un executor al Camerei Teritoriale Nord a Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești, evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor fără acordarea altui spațiu locativ, încasarea de la întreprinderea individuală „Banda Gheorghii” a taxei de stat în mărime de 1525 lei.

Prima instanță a respins acțiunea inițială și a admis acțiunea reconvențională.

Instanța de apel a fost de acord cu soluția primei instanțe.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanțele judecătorești au examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural și apreciind probele administrate în conformitate cu art.130 Codul de procedură civilă au emis hotărâri legale și întemeiate.

Conform art.454 alin.(1) Codul 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.

Conform art.468 alin.(1) Codul civil, contractul de gaj, cu excepția contractului de amanet, se încheie în scris. În cazul în care pentru transmiterea bunului se cere forma autentică, contractul de gaj se încheie în formă autentică.

Articolul 456 alin.(1), (2) și (3) Codul civil prevede că creditorul gajist este persoana obligatiile față de care sînt garantate prin gaj.

Debitor gajist este proprietarul sau un alt posesor și uzufructuar legal al bunurilor depuse în gaj care are dreptul de a înstrăina aceste bunuri.

Gajul poate fi constituit atît de debitorul obligației garantate, cît și de un terț.

Prin contractul de gaj (ipotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 autentificat notarial, Banda Gherghi în calitate de unic proprietar a bunurilor imobile: casa de locuit cu suprafața la sol de 101,8 m² și terenul aferent cu suprafața totală 0,0248 ha amplasate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3, a constituit în folosul societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” gajul asupra acestor bunuri în scopul garantării rambursării creditului acordat întreprinderii individuale ”Banda Gheorghii” în baza contractului de credit nr.R-9 (PJ)/150 din 21 mai 2007.

La 23 octombrie 2008 Banda Gheorghii și societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” au încheiat acord adițional la contractul de gaj nr.3917 din 21 mai 2007, prin care au extins ipoteca asupra casei de locuit cu suprafața la sol de 101,8 m², terenului aferent cu suprafața totală 0,0248 ha amplasate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3, și asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat evaluat la suma de 305000 lei.

Oprea Ala solicită declararea nulă a contractului de gaj (ipotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 și acordului adițional din 23 octombrie 2008 în temeiul art.220 Codul civil pe motiv că Banda Gheorghii și societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” au încheiat aceste acte juridice fără a dispune de acordul său ca proprietar a obiectului gajului în baza hotărîrii Judecătoria Glodeni din 21 iunie 2011.

Prin hotărîrea Judecătorei Glodeni din 21 iunie 2011, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011 și decizia Curții Supreme de Justiție din 07 martie 2012, s-a atribuit în proprietate Alei Oprea casa de locui și terenul aferent construcțiilor din str. Decebal nr.3, orașul Glodeni la prețul de 447000 lei în rezultatul partajării bunurilor proprietate în devălmășie deținute cu Banda Gheorghii.

Conform art.369 alin. (2) și (3) Codul civil, pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmăși.

Actul juridic de dispoziție încheiat de unul dintre coproprietarii devălmăși poate fi declarat nul dacă se face dovadă că cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre acordul care limitează dreptul de dispoziție, despre faptul că ceilalți coproprietari devălmăși sînt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul la înstrăinarea imobilelor.

Din sensul normelor de drept citate rezultă că pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmăși. Actul juridic de dispoziție încheiat de unul dintre coproprietarii devălmăși poate fi declarat nul dacă cealaltă parte a acestui act știa sau trebuia să știe despre acordul care limitează dreptul de dispoziție, despre faptul ca ceilalți coproprietari devălmăși sînt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul la înstrăinarea imobilelor

Oprea Ala nu a făcut dovada că societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” în momentul încheierii contractului de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 și acordului adițional din 23 octombrie 2008 știa sau trebuia să știe că coproprietarul devălmăși Banda Gheorghii nu are dreptul să gajeze bunul proprietate comună în devălmășie.

Oprea Ala nu a înregistrat căsătoria cu Banda Gheorghii, locuiau în concubinaj, duceau o gospodărie comună, administrau afaceri comune și cunoștea că societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a acordat credite în scopul finisării construcțiilor comerciale deținute.

Judecătoria Glodeni prin hotărîrea din 21 iunie 2011 a stabilit că Oprea Ala și Banda Gheorghii au încheiat contractul de vînzare-cumpărare din 16 octombrie 2008 doar cu intenția de a obține credit bancar (f.d.35-38 vol.I).

Astfel, se prezumă acordul tacit al Alei Oprea la încheierea de către Banda Gheorghii cu societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a contractului de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 și acordului adițional din 23 octombrie 2008.

Prin urmare, afirmațiile Alei Oprea că Banda Gheorghii fără acordul său a ipotecat bunurile care nu îi aparțineau cu drept de proprietate, inclusiv casa de locuit în care locuiau împreună cu copiii poartă caracter declarativ.

În momentul încheierii actelor juridice contestate, la Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni proprietar al casei de locuit cu suprafața de 101,8 m² și terenului aferent cu suprafața totală 0,0248 ha amplasate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3 era înscris Banda Gheorghii în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.5-2376 din 11 noiembrie 2002.

Conform art.497 alin.(1) și (2) Codul civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziție nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Conform art.469 Codul civil, la încheierea contractului de gaj, debitorul gajist este obligat să notifice în scris creditorul gajist cu privire la drepturile terților asupra obiectului gajului cunoscute de el la momentul constituirii gajului. Neexecutarea acestei obligații acordă creditorului gajist dreptul de a cere executarea anticipată a obligației garantate prin gaj sau modificarea condițiilor contractului de gaj.

Banda Gheorghii la încheierea contractului de gaj nu a notificat societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” cu privire la drepturile Alei Oprea asupra obiectului gajului și regimul juridic a acestuia.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile rezultă că la 25 aprilie 2012 Oprea Ala a înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit și terenului aferent situate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3, dobîndit în baza hotărîrii Judecătoria Glodeni din 21 iunie 2011, deciziei Curții de Apel Bălți din 29 septembrie 2011 și deciziei Curții Supreme de Justiție din 07 martie 2012, ulterior încheierii contractului de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 și acordului adițional din 23 octombrie 2008 (f.d.54-55 vol.I).

Pînă la proba contrară se va considera că cel ce a încheiat actul de dispoziție asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie cu unul din coproprietarii devălmași este de bună – credință, adică nu știa și nici nu putea să știe că coproprietarul devălmași nu este în drept să încheie actul de dispoziție.

Așadar, afirmațiile recurente ale Oprea Ala că societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” a cunoscut că Banda Gheorghii nu este proprietarul casei de locuit și regimul juridic al acesteia, au ascuns perfectarea contractului de gaj cu scopul de a fi deposedată nu pot fi reținute.

Contactul de gaj (ipotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău în ziua încheierii.

Conform art.496 alin.(1) și (3) Codul civil, în registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele și sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

Orice persoană interesată poate lua cunoștință de registrul bunurilor imobile.

Articolul 6 alin.(1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 7 zile lucrătoare sau într-un alt termen stabilit de lege, oricărei persoane fizice care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă și oricărei persoane juridice care l-a sesizat oficial informațiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil. Nu se eliberează extrase referitoare la bunurile imobile ale căror date constituie secret de stat.

Prin urmare, se prezumă că Oprea Ala a cunoscut de încheierea contractului de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 și acordului adițional din 23 octombrie 2008.

Regimul juridic al casei de locuit și terenului aferent situate în or. Glodeni, str.Decebal,3, a fost stabilit prin hotărârea Judecătoriei Glodeni din 21 iunie 2011, ulterior încheierii contractului de gaj.

Societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” nu avea cum să cunoască în momentul încheierii contractului de gaj și acordului adițional că obiectul gajului este proprietate în devălmășie.

La acel moment Oprea Ala și Banda Gheorghii nu se aflau în căsătorie înregistrată.

Or, numai căsătoria legal înregistrată conferă bunurilor comune regimul juridic de proprietate comună în devălmășie.

Din materialele pricinii rezultă că la 29 octombrie 2009 societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva întreprinderii individuale „Banda Gheorghii” și Banda Gheorghii cu privire la exercitarea dreptului de gaj și prin hotărârea Judecătoriei Glodeni din 23 decembrie 2009 acțiunea a fost admisă, iar Curtea de Apel Bălți prin decizia din 22 aprilie 2010 a admis apelul, a casat hotărârea primei instanțe și a restituit pricina la rejudecare (f.d.89-93 vol.I).

Oprea Ala s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra obiectului gajului și partajarea proprietății comune în devălmășie la 04 iunie 2010 după restituirea pricinii spre rejudecare.

Așadar, se confirmă că Oprea Ala a depus prezenta cerere de chemare în judecată cu rea-credință urmărind scopul de a nu rambursa creditul acordat de societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț”.

Concluzia dată se deduce și din hotărârea Judecătoriei Glodeni din 21 iunie 2011, în care este constatat că Oprea Ala cunoștea că întreprinderea individuală „Banda Gheorghii” dorește să primească credit de la societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și pentru favorizarea acordării acestuia a trecut în proprietate lui Banda Gheorghii casa de locuit și alte bunuri pentru gajare în scopul garantării rambursării creditului.

În afară de aceasta, în pct.2.3. al contractului de gaj, întreprinderea individuală „Banda Gheorghii” și-a asumat obligațiile prin garantarea rambursării creditului, dobânzilor, comisioanelor, penalităților cu casa de locuit suprafața 101,8 m² și terenul aferent cu suprafața 0,0248 ha situate în orașul Glodeni, str. Decebal nr.3 la valoarea de piață 240000 lei.

Oprea Ala a contestat legalitatea pct.2.3 din contractul de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 în alt proces civil.

Prin hotărârea Judecătoriei Glodeni din 07 iunie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 13 iunie 2014 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 17 decembrie 2014 s-a respins acțiunea reconvențională a Alei Oprea cu privire la declararea nulă a pct.2.3 din contractul de gaj nr.3917 din 21 mai 2007 (f.d.85-93 vol.I, 73-76 vol.II).

Curtea de Apel Bălți prin decizia din 13 iunie 2014 a respins apelul societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” numai pe motivul că urmează să respecte procedura de notificare a terțului deținător al bunului gajat.

În decizia menționată la fel este constatat că societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” este dobânditor de bună-credință (f.d.93 vol.I).

În conformitate cu art.123 alin.(2) și art.254 alin.(3) Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

După ce hotărârea rămîne irevocabilă, părțile și ceilalți participanți la proces, precum și succesorii lor în drepturi, nu pot înainta o nouă cerere de chemare în judecată cu aceleași pretenții și în același temei, nici să contesteze în alt proces faptele și raporturile juridice stabilite în hotărârea judecătorească irevocabilă.

Conform art.506 alin.(4) Codul civil, este de bună-credință cel care dobîndește drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobîndirii dreptului, nu a fost notată o acțiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobînditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

Prima instanță și instanța de apel corect au concluzionat că societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” este dobînditor de bună-credință și întemeiat au respins cererea de chemare în judecată a Alei Oprea.

Conform art.487 alin.(1), (2) și (3) Codul 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.

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.

Creditorul gajist își exercită dreptul de gaj indiferent de faptul cine deține bunul gajat.

Articolul 61 Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001 conține același prevederi.

În legătură cu neonorarea obligațiilor contractuale cu privire la rambursarea în termen a creditului, societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” poate să exercite dreptul de gaj indiferent de faptul cine deține bunul gajat.

Prin urmare, prima instanță întemeiat a admis acțiunea reconvențională a societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț”.

Afirmațiile Alei Oprea că după emiterea hotărîrii judecătorești din 21 iunie 2011 au trecut mai mult de 3 ani, care este termen general de prescripție, iar societatea pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” nu a înaintat în această perioadă pretenții față de casa de locuit nu pot fi reținute.

Conform art.454 alin.(2) Codul civil, gajul se află în legătură cu obligația garantată prin gaj, reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația principală

și este condiționat în timp de durata acesteia dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Articolul 495 Codul civil prevede temeiurile încetării dreptului de gaj.

În pct.13 al contractului de gaj (îpotecă) nr.3917 din 21 mai 2007 părțile au stabilit că prezentul contract intră în vigoare la momentul semnării și înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial și acționează pînă la stingerea tuturor obligațiilor garantate prin gaj.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au examinat pricina sub toate aspectele și au emis hotărâri legale, iar argumentele invocate de Oprea Ala în cererea de recurs sunt neîntemeiate și poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia Curții de Apel Bălți din 31 martie 2016 și hotărîrea Judecătoriei Glodeni din 06 mai 2015.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Oprea Ala.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 31 martie 2016 și hotărîrea Judecătoriei Glodeni din 06 mai 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Oprea Ala împotriva societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” și întreprinderii individuale „Banda Gheorghii” cu privire la declararea nulă a contractului de gaj, acordului adițional și încasarea cheltuielilor de judecată, la acțiunea reconvențională a societății pe acțiuni „Banca de Finanțe și Comerț” împotriva întreprinderii individuale „Banda Gheorghe” și Oprea Ala cu privire la transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru

Constantin Alerguș

Sveatoslav Moldovan