

Dosarul nr.2ra-2558/16

Instanța de fond: Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău – L. Holevițcaia
Instanța de apel: CA Chișinău – M. Ciugoreanu, Gr. Dașchevici, Iu. Cotruță

Î N C H E I E R E

02 noiembrie 2016

mun. Chișinău

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

În componentă:
Președintele completului,
Judecători

Svetlana Filincova,
Dumitru Mardari, Maria Ghervas,

soluționând chestiunea referitoare la admisibilitatea recursului declarat de către
Domnica Matasar și Olga Cușnir,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Domnica
Matasar către Olga Cușnir și Valeriu Josan privind declararea nulității contractului
de împrumut cu ipotecă nr. 1711 din 27.02.2009, în partea tuturor clauzelor ce țin de
instituirea ipotecii convenționale, încetarea gajului asupra apartamentului nr. 73
situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, cu nr. cadastral 0100424.146.01.073 cu
încuviințarea radierii gajului (ipotecii) din Registrul bunurilor imobile și la cererea
de chemare în judecată depusă de Valeriu Josan către Domnica Matasar și Olga
Cușnir privind transmiterea din posesia debitorului gajist Matasar Domnica în
posesia creditorului gajist Josan Valeriu apartamentul nr. 73, situat în mun. Chișinău,
str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, cu evacuarea debitorului
ipotecar, altor persoane care locuiesc cu acesta și a bunurilor, pentru comercializarea
lui și stingerea obligațiilor rezultate din contractul de împrumut cu ipotecă nr. 1711
din 27.02.2009,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016,

C O N S T A T Ă :

La 25 aprilie 2013 Domnica Matasar s-a adresat în instanța de judecată cu
acțiune împotriva Olgău Cușnir și Valeriu Josan, solicitând declararea nulității
contractului de împrumut cu ipotecă nr. 1711 din 27.02.2009 și dispunerea radierii
grevării cu ipotecă asupra ap. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15. (f.d.
4-5)

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că la 26 februarie 2009 Domnica Matasar a eliberat Olgăi Cușnir procura nr. 1644, prin care a împuternicit-o de a-i reprezenta interesele în relațiile cu terții în vederea gajării imobilului amplasat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, ap. 73.

A menționat că, la 27.02.2009 Olga Cușnir, folosindu-se de procura eliberată, a încheiat un contract de împrumut cu ipotecă nr. 1711, prin care a garantat cu proprietatea Domnicăi Matasar un împrumut, presupus de a fi primit în scopuri personale.

Reclamanta consideră că careva date privind obținerea reală a mijloacelor financiare în baza contractului de ipotecă menționat nu există, ceea ce acordă caracter fictiv relațiilor date.

Astfel, contractul de împrumut cu ipotecă este ilegal, încheiat cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare și ca rezultat lovit de nulitate, deoarece actul juridic cu sine însuși a fost definit în doctrină că operațiune juridică, încheiată pentru două părți diferite de voința unei singure persoane, care acționează într-o dublă calitate. O atare operație există în ipoteza în care aceeași persoană încheie un act pe de o parte ca reprezentant al unei alte persoane, iar pe de altă parte, pentru sine, precum și în cazul când aceeași persoană apare ca reprezentat al ambelor părți contractuale.

În practică, actul cu sine însuși prezintă riscul vătămării drepturilor reprezentantului din pricina conflictului de interese, ce se poate ivi între reprezentat și reprezentant, ori partea pe care acesta din urmă, de asemenea, o reprezintă.

Sanțiunea nesocotirii, prohibiției cu privire la actul cu sine însuși nu poate fi decât nulitatea relativă, susceptibilă de a fi invocată numai de persoana ocrotită prin instituirea acestei prohibiții. Rezultă cert că Olga Cușnir a încheiat un act dintr-o parte ca reprezentant al proprietarului bunului pus în gaj, iar din altă parte a declarat că a obținut pentru sine mijloace financiare împrumutate.

În procesul examinării cauzei Domnica Matasar și-a modificat și concretizat cerințele acțiunii, solicitând a declara nul contractul de împrumut cu ipotecă nr. 1711 din 27.02.2009, încheiat între Constantin Josan, în calitate de creditor gajist, și Olga Cușnir, în calitate de debitor gajist, în partea tuturor clauzelor ce țin de instituirea ipotecii convenționale în cadrul contractului de împrumut enunțat și încetarea gajului asupra ap. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, cu încuviințarea radierii gajului (grevării cu ipotecă) din Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului nr. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, precum și încasarea cheltuielilor de judecare a pricinii. (f.d. 45)

La 21 noiembrie 2013 Valeriu Josan a depus în instanță cerere de chemare în judecată împotriva Domnicăi Matasar și Olgăi Cușnir, solicitând transmiterea din posesia debitorului gajist Domnica Matasar în posesia lui Valeriu Josan ap. 73 situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, cu evacuarea debitorului ipotekar și a altor persoane, care locuiesc cu acesta și a

bunurilor, pentru a fi vîndut în scopul stingerii obligațiilor rezultate din contractul de împrumut din 27.02.2009.

În motivarea acțiunii sale reclamantul a invocat că conform contractului de împrumut cu ipotecă din 27.02.2009, autentificat de notarul Rudco Valeriu și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 27.02.2009 Josan Constantin a dat în împrumut Olgăi Cușnir suma de 25 000 euro, echivalentul sumei de 340 000 lei, pe un termen limită de rambursare pînă la data de 01.09.2009.

În scopul garantării executării obligației de rambursare a împrumutului în sumă de 25 000 euro, Olga Cușnir, care a acționat din numele Domnicăi Matasar în temeiul procurii nr. 1644 din 26.02.2009, autentificată la biroul notarial privat Rudco Valeriu, a depus în gaj apartamentul nr. 73, cu suprafața de 38,0 m.p., situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, cu nr. cadastral 0100424.146.01.073, ce aparține cu drept de proprietate Domnicăi Matasar. Imobilul ipotecat a fost evaluat la un preț de 25 000 euro, echivalentul sumei de 340 000 lei.

Debitorul Cușnir Olga nu și-a onorat obligațiunile contractuale, nerestituind suma împrumutului în termenul stabilit în contract 01.09.2009.

La 25.02.2010 Constantin Josan a decedat. Moștenitorul acestuia, Valeriu Josan, în baza Certificatului de moștenitor legal eliberat de notarul public Panuș Carolina la 23.12.2010, s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată, solicitând încasarea de la Olga Cușnir și Domnica Matasar suma împrumutului în mărime de 25 000 Euro, cît și a dobânzii de întîrziere în mărime de 123 732,02 lei, calculată pentru perioada 02.09.2009-29.11.2011.

Prin hotărârea Judecătorei Râșcani mun. Chișinău din 02.08.2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 martie 2013, s-a admis parțial acțiunea lui Valeriu Josan, s-a dispus de a încasa de la Olga Cușnir în beneficiul lui Valeriu Josan datoria în sumă de 25 000 euro, dobînda de întîrziere în sumă de 11 559,52 euro, cheltuieli pentru achitarea taxei de stat în mărime de 150 lei și pentru acordarea asistenței juridice în mărime de 2800 lei.

Reieșind din faptul că Olga Cușnir și Domnica Matasar nu au executat hotărârea Judecătorei Râșcani mun. Chișinău din 02.08.2012, la 27.05.2013 Valeriu Josan a expediat în adresa lor notificarea privind intenția de a executa dreptul de ipotecă, care a fost recepționată la 28.05.2013 și 19.06.2013. Ulterior, prin preavizul din 20.06.2013 Valeriu Josan a solicitat transmiterea de la debitori a bunului ipotecat la expirarea termenului acordat. Astfel, a solicitat OCT Chișinău a ÎS „Cadastru” înregistrarea în Registrul bunurilor imobile preavizul privind exercitarea dreptului de ipotecă asupra apartamentului nr. 73, cu suprafața de 38,0 m.p., situat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Pajureni nr. 15, cu nr. cadastral 0100424.146.01.073.

Prin încheierea Judecătorei Râșcani mun. Chișinău din 16.05.2014 s-a dispus de a conexa cauza civilă nr. 2-2868/14 la acțiunea lui Valeriu Josan împotriva Domnicăi Matasar și Olgăi Cușnir privind deposedarea de bunul gajat, cu cauza civilă nr. 2-992/14 la acțiunea Domnicăi Mătăsar împotriva Olgăi Cușnir și Valeriu Josan privind declararea nulității actului juridic. (f.d. 34)

Prin hotărârea Judecătoriai Râșcani, mun. Chișinău din 26 noiembrie 2015 acțiunea Domnicăi Matasar către Olga Cușnir și Valeriu Josan privind declararea nulității contractului de împrumut cu ipotecă nr. 1711 din 27.02.2009, în partea tuturor clauzelor ce țin de instituirea ipotecii convenționale, încetarea gajului asupra apartamentului nr. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, cu încuviințarea radierii gajului (ipotecii din Registrul bunurilor imobile, s-a respins ca fiind nefondată. Acțiunea lui Valeriu Josan s-a admis și s-a transmis din posesia debitorului gajist Domnica Matasar în posesia creditorului gajist Valeriu Josan apartamentul nr. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, pentru comercializarea lui și stingerea obligațiilor rezultate din contractul de împrumut cu ipotecă din 27.02.2009. S-a dispus evacuarea debitorului ipotecar Domnica Matasar, altor persoane care locuiesc cu aceasta și a bunurilor din apartamentul nr. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073. (f.d. 84, 89-92)

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 24 decembrie 2015 Domnica Matasar și Olga Cușnir au contestat-o cu apel, solicitând emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de Valeriu Josan să fie respinsă ca fiind neîntemeiată, iar acțiunea depusă de Domnica Matasar, admisă. (f.d. 94-107)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016 s-au respins cererile de apel declarate de Domnica Matasar și Olga Cușnir și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Râșcani mun. Chișinău din 26 noiembrie 2015. (f.d. 181, 190-198)

În motivarea soluției sale instanța de apel a reținut că la 27.02.2009 Constantin Josan a dat cu împrumut, în baza contractului de împrumut cu ipotecă nr. 1711, Olgăi Cușnir suma de 25 000 euro, echivalentul sumei de 340 000 lei, pe un teren limită de până la 01.09.2009.

În temeiul contractului menționat, în scopul garantării obligației de rambursare a împrumutului Olga Cușnir, care a acționat din numele Domnicăi Matasar în temeiul procurii nr. 1644 din 26.02.2009, a depus în gaj apartamentul nr. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, cu nr. cadastral 0100424.146.01.073, ce aparține cu drept de proprietate Domnicăi Matasar.

Instanța de apel a constatat că Olga Cușnir nu și-a onorat obligațiunile de rambursare a împrumutului în termenul limită specificat în contract 01.09.2009, iar Constantin Josan a decedat la 25.02.2010, prin urmare Valeriu Josan a preluat creanța în calitate de moștenitor al defunctului Constantin Josan și s-a adresat împotriva Olgăi Cușnir cu acțiune privind încasarea sumei rezultate din contractul de împrumut cu ipotecă din 27.02.2009.

Astfel, prin hotărârea Judecătoriai Râșcani mun. Chișinău din 02.08.2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 martie 2013, acțiunea lui Valeriu Josan s-a admis parțial și s-a dispus încasarea din contul Olgăi Cușnir în beneficiul acestuia a datoriei în mărime de 25 000 euro, a dobânzii de întârziere în mărime de 11 559,52 euro, iar cererea reconvențională depusă de Olga Cușnir și Domnica Matasar către Valeriu Josan privind rezoluțiunea contractului a fost respinsă. Hotărârea în cauză se execută prin reținerea din salariul Olgăi Cușnir a câte

20 % lunar din plățile salariale ale acesteia, iar conform încheierii executorului judecătoresc în procedura căruia se află la executare documentul executoriu corespunzător, conform situației din 25.02.2015 suma debitorială constituie 630 681,82 lei. Respectiv, instanța de apel a dedus că obligațiile privind restituirea împrumutului contractual îl are împrumutatul, în speță Olga Cușnir, iar în cazul nerambursării împrumutului în termenul stabilit obligația acestuia devine scadentă și în privința garantului/debitorului ipotecar, care poartă răspundere în limitele stabilite de Lege din contul bunurilor ipotecate solidar cu debitorul împrumutului. Subsecvent, această situație juridică îndreptățește creditorul de a-și realiza drepturile din contul bunurilor ipotecate de către debitorul gajist, persoana căruia nu trebuie neapărat să fie, contrar aserțiunilor apelantei, aceeași cu debitorul obligației de împrumut.

De asemenea, instanța de apel a constatat cert existența unei datorii a debitorului Olga Cușnir față de creditorul Josan Valeriu, exercitarea dreptului de ipotecă este justificată deplin, creditorul ipotecar fiind îndreptățit să-și exercite acest drept până în momentul în care creanța sa și sumele aferente acesteia nu vor fi stinse integral.

Probele materiale atestă că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile Domnica Matasar este unicul proprietar al apartamentului ipotecat, astfel, instanța a reținut că prin procura nr. 1644 din 26.02.2009 Domnica Matasar a împuternicit-o pe Olga Cușnir să gajeze apartamentul în litigiu cu condițiile stabilite de acesta din urmă, oferindu-i dreptul de a depune actele necesare din numele său pentru primirea de la OCT a extrasului din Registrul bunurilor imobile, certificatului cu privire la valoarea bunului ipotecat, certificatului privind lipsa restanțelor față de buget la impozitul de proprietate de la IFS și alte acte necesare pentru efectuarea operațiunilor susmenționate, să semneze contractul de gaj a imobilului vizat, să primească banii conveniți, să depună cereri, să semneze pentru ea și să îndeplinească toate acțiunile și informațiile legate de această însărcinare.

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, la 01 septembrie 2016 Domnica Matasar și Olga Cușnir au contestat-o cu recurs, solicitând casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de Valeriu Josar să fie respinsă integral, iar acțiunea depusă de Domnica Matasar admisă integral. (f.d. 1-7, vol. II)

În motivarea recursului recurenții au invocat că instanța de fond și apel la judecarea pricinii și pronunțarea hotărârii sale au încălcat esențial și eronat au aplicat normele de drept material, or, nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată, s-a aplicat o legea care nu trebuia să fie aplicată, totodată fiind interpretată în mod eronat legea care a dus la o apreciere arbitrară a probelor și la soluționarea greșită a pricinii constituie temei legal pentru casarea hotărârilor contestate.

Conform prevederilor art. 434 alin. (1) CPC recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 18 mai 2016, expediată în adresa părților la 27 iunie 2016 și recepționată de

recurenți la 27.06.2016 fapt confirmat în cererea de recurs. (f. d. 199, vol. I, f.d. 2, vol. II)

În condițiile descrise instanța de recurs consideră că cererea de recurs din 01 septembrie 2016 este depusă în termen.

Analizând materialele dosarului prin prisma temeiurilor invocate în cererea de recurs, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ ajunge la concluzia că recursul declarat de către Domnica Matasar și Olga Cușnir nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC, care să justifice afirmația de ilegalitate a deciziei instanței de apel.

Potrivit prevederilor art. 432 alin. (1) CPC părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

În speță, Colegiul menționează că recursul în cauză conține obiecțiile de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de admitere a acestora, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, așa cum formal invocă recurenții și respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Dispozițiile art. 432 alin. (2), (3) CPC au caracter de concretizare a motivului de recurs, determinând cazurile concrete în prezența cărora se consideră că normele de drept material și procedural au fost încălcate sau eronat aplicate, astfel că recursul exercitat conform secțiunii a 2-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Alin. (4) al aceluiași articol stipulează că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, călăuzindu-se de art. 440 CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ a constatat existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433 CPC și anume la lit. a), care expres prevede că cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

În legătură cu cele constatate, examinând argumentele cererii de recurs prin prisma normelor legale ce reglementează relațiile dintre părți, ținând cont de actele anexate la dosar, se constată că recursul înaintat de Domnica Matasar și Olga Cușnir împotriva deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

În conformitate cu art. 270, 433 lit. a), 440 CPC completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

DISPUNE:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Domnica Matasar și Olga Cușnir împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Domnica Matasar către Olga Cușnir și Valeriu Josan privind declararea nulității contractului de împrumut cu ipotecă nr. 1711 din 27.02.2009, în partea tuturor clauzelor ce țin de instituirea ipotecii convenționale, încetarea gajului asupra apartamentului nr. 73 situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, cu nr. cadastral 0100424.146.01.073 cu încuviințarea radierii gajului (ipotecii) din Registrul bunurilor imobile și la cererea de chemare în judecată depusă de Valeriu Josan către Domnica Matasar și Olga Cușnir privind transmiterea din posesia debitorului gajist Matasar Domnica în posesia creditorului gajist Josan Valeriu apartamentul nr. 73, situat în mun. Chișinău, str. Pajureni nr. 15, nr. cadastral 0100424.146.01.073, cu evacuarea debitorului ipotecar, altor persoane care locuiesc cu acesta și a bunurilor, pentru comercializarea lui și stingerea obligațiilor rezultate din contractul de împrumut cu ipotecă nr. 1711 din 27.02.2009.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului

Svetlana Filincova

Judecători

Dumitru Mardari

Maria Ghervas