

prima instanță: C. Vîrlan
instanța de apel: N. Vascan, E. Fistican, V. Negru

dosarul nr. 2rac-341/16

DECIZIE

23 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea
Galina Stratulat
Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Total Leasing & Finance” Societate pe Acțiuni

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Inter Trade Investments Company” împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Total Leasing & Finance” Societate pe Acțiuni cu privire la recunoașterea nulității contractelor de ipotecă și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizelor de exercitare a dreptului de ipotecă

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Total Leasing & Finance” Societate pe Acțiuni și menținută hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 15 octombrie 2015, prin care acțiunea a fost admisă

constată:

La 04 martie 2015, SRL „Inter Trade Investment Company” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, intervenienți accesorii Natalia Gonța și Oleg Gonțacu privire la recunoașterea nulității contractelor de ipotecă.

În motivarea acțiunii a invocat că SRL „Inter Trade Investment Company” este proprietarul bunurilor imobile - încăperile locative nr. 54 și 25 din str. Serghei Lazo, 34 mun. Chișinău, ipotecate prin contractele de ipotecă nr. 4901 din 21 august 2014 și nr. 4899 din 21 august 2014, iar Natalia Gonța și Oleg Gonța sunt asociații acestei societăți.

Menționează că la 21 august 2014, între ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și SRL „Inter Trade Investment Company” au fost încheiate 2 contracte de ipotecă înregistrate de notarul public Aurelia Murzacov cu nr. 4901 și nr. 4899, pentru a garanta rambursarea împrumuturilor stipulate în preambulul acestor contracte.

Remarcă că drept temei pentru semnarea acestor contracte de ipotecă a servit procesul-verbal al asociațiilor SRL „Inter Trade Investment Company” din 19 august 2014, în care asociații Natalia Gonța și Oleg Gonța au hotărât ca pentru garantarea împrumuturilor acordate debitorilor în baza contractelor de împrumut, să transmită în ipotecă încăperile locative menționate mai sus.

Explică că procesul-verbal respectiv nu conține nicio referire la faptul că asociații la ședința din 19 august 2014 au avut inclusă pe ordinea de zi careva chestiuni, că a fost discutată și aprobată chestiunea privind exprimarea voinței asociațiilor de a încheia contracte de ipotecă în privința încăperilor locative nr. 54 și 25 din str. Serghei Lazo, 34 mun. Chișinău, investite cu formulă executorie.

Mai indică reclamantul că la data semnării contractelor de ipotecă, Oleg Gonța a completat cererea din 21 august 2014, unde la solicitarea notarului Aurelia Murzacov, a indicat că solicită investirea cu formulă executorie a contractelor de ipotecă, însă fără să cunoască sensul, efectele și urmările acestei proceduri, investire care este afectată de viciul de consimțământ, sancționată cu nulitatea absolută, or lipsește manifestarea autentică a exprimării de către asociați a voinței la investirea contractelor de ipotecă cu formulă executorie, această chestiune potrivit prevederilor legale urmând a fi examinată la ședința asociațiilor societății.

Cu toate acestea indică că ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, fiind în litigiu cu SRL „Inter Trade Investment Company” în privința împrumutului acordat în baza contractului de împrumut nr. 958I – 2013- NEA din 09 aprilie 2013, care și este garantat de contractele de ipotecă contestate, în mod abuziv și contrar prevederilor legale, a prezentat contractele de ipotecă contestate executorului judecătoresc Anatolie Neruță, care prin încheierile din 04 februarie 2015 a pornit procedura de executare silită, întrucât acestea erau investite, în mod ilegal, de notarul Aurelia Murzacov cu formulă executorie.

Notează că ilegalitatea pornirii procedurii de executare rezidă și din faptul că creanțele pe care ÎCS „Total Leasing & Finance” SA a încercat să le valorifice prin pornirea procedurii de executare în baza contractelor de ipotecă nu erau certe, ele fiind în litigiu, iar procedura de încasare a creanțelor garantate prin contractele de ipotecă investite cu formulă executorie este o procedură necontencioasă, care presupune lipsa intereselor contrării a părților, adică lipsa unui litigiu de drept asupra creanței urmărite.

Susține că contractele de ipotecă litigioase sunt lovite de nulitate absolută, deoarece lipsește consimțământul proprietarului bunurilor imobile, în persoana asociațiilor de a semna contracte de ipotecă investite cu formulă executorie, obiectul contractelor de ipotecă nu constituie obligația SRL „Inter Trade Investment Company” de a încheia contracte de ipotecă investite cu formulă executorie și nici clauza cu privire la obiect nu este investirea contractelor de ipotecă cu formulă executorie, contractele de ipotecă contestate reprezintă contracte standard, clauzele cărora nu au fost negociate individual, fiind de fapt abuzive și respectiv nule.

Consideră că învestirea de către notar a contractelor cu formulă executorie a fost abuzivă, în lipsa unui consimțământ exprimat în formă autentică, fapt care este sancționat cu nulitatea absolută.

Relevă că din conținutul procesului-verbal al asociațiilor SRL „Inter Trade Investment Company” din 19 august 2014, este imposibil de determinat esența consimțământului de a încheia cu ÎCS „Total Leasing & Finance” SA contracte de ipotecă învestite cu formulă executorie, consimțământ care urma a fi dat în formă autentică întrucât actul pentru care se cerea consimțământul necesită formă autentică.

Prin urmare, remarcă că în lipsa unui consimțământ valabil exprimat, din care să rezulte acordul la semnarea de contracte învestite cu formulă executorie și solicitarea expresă a asociațiilor adresată notarului de a investi contractele de ipotecă cu formulă executorie, consideră că contractele date sunt sancționate cu nulitate absolută.

Invocă că un alt temei de nulitate a contractelor de ipotecă îl reprezintă faptul că atât clauza care se referă la obiectul contractelor de ipotecă învestite cu formulă executorie, cât și însăși obiectul acestora nu este determinat, deoarece contractele de ipotecă învestite cu formulă executorie nu sunt simple contracte de ipotecă, dar unele speciale, obiectul cărora este, la fel unul special, diferit de cel al contractelor de ipotecă neinvestite cu formulă executorie.

Solicită admiterea acțiunii, recunoașterea nulității contractelor de ipotecă învestite cu formulă executorie nr. 4899 din 21 august 2014 și nr. 4901 din 21 august 2014 încheiate între ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și SRL „Inter Trade Investment Company”, autentificate de notarul public Aurelia Murzacov, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizelor de exercitare a dreptului de ipotecă în privința bunurilor imobile ipotecate prin aceste contracte și anume bunul imobil cu nr. cadastral 0100520.065.01.026 și bunul imobil cu nr. cadastral 0100520.065.01.073.

Prin hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 15 octombrie 2015, acțiunea a fost admisă, a fost recunoscută nulitatea contractelor de ipotecă învestite cu formulă executorie nr. 4899 din 21 august 2014 și nr. 4901 din 21 august 2014, încheiate între ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și SRL „Inter Trade Investment Company” autentificate de notarul Aurelia Murzacov și dispusă radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizelor de exercitare a dreptului de ipotecă în privința bunurilor imobile ipotecate prin contractele sus indicate, bunul imobil cu nr. cadastral 0100520.065.01.026 și bunul imobil cu nr. cadastral 0100520.065.01.073.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și menținută hotărârea primei instanțe.

La 20 iunie 2016, ÎCS „Total Leasing & Finance” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, considerându-le ilegale și neîntemeiate.

Susține că de către instanțele ierarhic inferioare au fost incorect aplicate și interpretate normele de drept material, fapt care a dus la emiterea unei soluții neîntemeiate.

Relevă că în părțile de motivare a actelor de dispoziție emise de prima instanță și instanța de apel nu s-a făcut vreo careva trimitere și justificare a aplicării normelor legale, care instituie nulitatea atât absolută, cât și cea relativă a actelor juridice.

Menționează că la momentul încheierii contractelor de ipotecă contestate, ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și-a îndeplinit maximal obligațiile de diligență, verificând datele oferite în mod public de Registrul de Stat al bunurilor imobile. Întreprinderea de Stat „Cadastru” a eliberat în mod corespunzător extrase din registru din care rezultă că proprietar al bunurilor ipotecate a fost și este SRL „Inter Trade Investment Company”, iar la capitolul grevări/interdicții nu existau careva înscrieri.

Indică că în conformitate cu art. 33¹ din Legea cu privire la ipotecă, contractul de ipotecă poate fi investit cu formulă executorie conform Legii nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract.

În acest context afirmă că contractele de ipotecă conțin prevederi exprese privind investirea cu formulă executorie, iar invocarea nulității pe motiv de lipsă sau nerespectare a unei careva proceduri neprevăzute de lege nu are suport legal.

Totodată menționează că asociații SRL „Inter Trade Investment Company” au aprobat prin hotărârea emisă și reflectată în procesul-verbal al adunării asociaților din 19 august 2014 constituirea ipotecii și încheierea contractelor de ipotecă contestate.

Consideră neîntemeiate și lipsite de suport legal trimiterile SRL „Inter Trade Investment Company”, cât și concluziile primei instanțe în privința necesității și obligativității autentificării cererii de autentificare a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

La fel, obiectează că instanțele ierarhic inferioare nu au făcut trimitere la o careva normă legală în privința necesității autentificării cererii de autentificare a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

Relevă că pct. 6.2 din contractele de ipotecă prevăd expres că părțile acceptă în mod expres și solicită investirea cu formulă executorie a prezentului contract de ipotecă, care va constitui de drept document executoriu.

Consideră neîntemeiată aplicarea art. 49 alin. (1) lit. m) din Legea cu privire la societățile cu răspundere limitată, deoarece se referă la aprobarea în prealabil a încheierii contractelor prin care societatea transmite proprietatea sau cedează, cu titlu gratuit, drepturi unor terți, inclusiv asociaților, pe când contractele de ipotecă nu conțin clauze de transmitere a proprietății sau cedare, cu titlu gratuit, drepturi unor terți, inclusiv asociaților.

Mai precizează că contractele de ipotecă contestate de către SRL „Inter Trade Investment Company” au fost încheiate între două persoane juridice și anume ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și SRL „Inter Trade Investment Company” și prin urmare, nu pot fi aplicate normele Legii cu privire la protecția consumatorului.

Consideră neîntemeiate concluziile în privința existenței clauzelor standard în actele contestate, invocând că administratorul SRL „Inter Trade Investment Company” a obținut actele necesare încheierii și autentificării contractelor de ipotecă, extrasul din Registrul bunurilor imobile, adeverință de la Inspectoratul Fiscal etc., s-a prezentat la notar, a depus cereri de perfectare și autentificare a contractelor, a citit contractele și le-a semnat în fața notarului, astfel remarcă că toate condițiile contractuale au fost acceptate de părți și sunt perfect legale.

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.

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților, inclusiv a recurenteii, la 02 iunie 2016, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire anexată (f. d. 121), însă careva date despre recepționarea acesteia la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 20 iunie 2016, în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Analizând decizia atacată prin prisma motivelor de nelegalitate invocate de recurent, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că recursul este fondat și urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingerea a acțiunii din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Materialele cauzei denotă că potrivit procesului-verbal al adunării generale a asociațiilor SRL „Inter Trade Investment Company” din 19 august 2014, asociații Oleg Gonța cu cota de participare 90% și Natalia Gonța cu cota de participare 10%, au hotărât de a constitui ipoteca asupra încăperii locative cu nr. cadastral 0100520.065.01.026 cu suprafața de 104,1 m.p. și a încăperii locative cu nr. cadastral 0100520.065.01.073, cu suprafața de 297,6 m.p., pentru garantarea contractelor de împrumut nr. 958I-2013-NEA din 09 aprilie 2013, nr. 052-12/2013/NEA din 30 decembrie 2013, nr. 1614I-2014-INT din 17 iunie 2014 (f. d. 31).

Tot, la adunarea generală a asociațiilor SRL „Inter Trade Investment Company” din 19 august 2014, administratorul SRL „Inter Trade Investment Company”, Oleg Gonța, care este și asociat al societății date cu cota de participare 90 %, a fost desemnat și împuternicit cu dreptul de a semna în numele SRL „Inter

Trade Investment Company” contractul de ipotecă, anexele și alte acte aferente tranzacției.

În speță se mai constată că la 21 august 2014 între ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, în calitate de creditor ipotecar și SRL „Inter Trade Investment Company” în calitate de debitor ipotecar, au fost încheiate contractele de ipotecă nr. 046-14/INTER/NEA, investite cu formulă executorie, înregistrate de notarul public Aurelia Murzacov, înregistrate cu nr. 4901 și nr. 4899, pentru garantarea obligațiilor asumate de către debitor conform contractelor de împrumut nr. 958I-2013-NEA din 09 aprilie 2013, nr. 052-12/2013/NEA din 30 decembrie 2013, nr. 1614I-2014-INT din 17 iunie 2014, prin instituirea ipotecii de către debitorul ipotecar în favoarea creditorului ipotecar asupra imobilului situat din str. Serghei Lazo, 34, care include încăperea locativă nr. 54 cu numărul cadastral 0100520.065.01.073 cu suprafața de 297,6 m², precum și încăperea locativă nr. 25 cu numărul cadastral 0100520.065.01.026 cu suprafața de 104,1 m² (f. d. 21-30).

Înaintând prezenta acțiune în instanța de judecată împotriva ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, SRL „Inter Trade Investment Company” a solicitat de a recunoaște nulitatea contractelor de ipotecă investite cu formulă executorie nr. 4899 din 21 august 2014 și nr. 4901 din 21 august 2014 încheiate între ÎCS „Total Leasing & Finance” SA și SRL „Inter Trade Investment Company”, autentificate de notarul public Aurelia Murzacov, de a radia din Registrul bunurilor imobile înscrierile cu privire la ipotecă și a preavizelor de exercitare a dreptului de ipotecă în privința bunurilor imobile ipotecate prin aceste contracte și anume bunul imobil cu nr. cadastral 0100520.065.01.026 și bunul imobil cu nr. cadastral 0100520.065.01.073.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, admitând-o integral, soluție menținută și de instanța de apel.

La adoptarea unei astfel de soluții, instanțele de judecată ierarhic inferioare cu referire la prevederile art. 11 alin. (1), 39 alin. (1), (3), (4), 33¹ alin. (1), 43, 44 din Legea cu privire la ipotecă, art. 54¹ din Legea cu privire la notariat, art. 679 alin. (1)-(2), 712 alin. (1), (3) Cod civil, 195, 199, 201, 206 alin. (1), 216 alin. (1) Cod civil, au reținut că pentru încheierea în mod valabil a unui contract de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat ca până la încheierea contractului, să elibereze debitorului ipotecar toată informația care se va conține în contractul de ipotecă ce urmează a fi semnat și în special să-l informeze în privința procedurii investirii acestor contracte cu formulă executorie, punându-i la dispoziție informații detaliate privind această procedură și ce riscuri implică, pentru ca proprietarul bunului imobil, în cazul din speță asociații persoanei juridice, întrunindu-se în ședință să includă aceste chestiuni în ordinea de zi pentru a putea fi discutate și luată o hotărâre, în cunoștință de cauză, în privința semnării sau nu a unor astfel de contracte de ipotecă investite cu formulă executorie, manifestând în acest sens voința sa.

Astfel, au concluzionat instanțele de judecată ierarhic inferioare că ÎCS „Total Leasing & Finance” SA nu a respectat normele legale și că contractele

de ipotecă reprezintă clauze standard care nu au fost negociate cu SRL „Inter Trade Investment Company”, precum și faptul că la semnarea contractelor de ipotecă învestite cu formulă executorie au lipsit unele din condițiile esențiale de valabilitate a actului juridic, consimțământul și obiectul contractului la care SRL „Inter Trade Investment Company” s-a obligat.

Instanța de recurs constată, însă, că concluziile instanțelor de judecată și soluția dată în sensul admiterii acțiunii sunt neîntemeiate, fiind aplicate eronat normelor de drept material.

Potrivit art. 33¹ din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, în cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing, contractul de ipotecă poate fi învestit cu formulă executorie conform Legii nr. 1453-XV din 8 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract.

Totodată, dispozițiile art. 54¹ din Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002, indică cert că procedura de învestire cu formulă executorie a actului notarial poate fi aplicată, sub sancțiunea nulității, la solicitarea părților, doar actelor juridice stabilite de lege care conțin clauza privind acceptarea de către părți a învestirii cu formulă executorie a actului respectiv.

Cu referire la normele de drept enunțate, instanța de recurs constată ca lipsite de suport legal reținerile instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că contractele de ipotecă contestate de către SRL „Inter Trade Investment Company” în speță, sunt afectate de viciul de consimțământ, întrucât din procesul-verbal al adunării generale a asociațiilor SRL „Inter Trade Investment Company” nu rezultă cu certitudine existența consimțământului de a încheia cu ÎCS „Total Leasing & Finance” SA contracte de ipotecă învestite cu formulă executorie.

În susținerea acestei concluzii se vor reține dispozițiile art. 242 alin. (1) și (2) Cod civil, care prevăd că un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acționează.

Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naștere, modifică sau stinge drepturile și obligațiile civile ale reprezentatului.

Prin prisma acestor prevederi legale, instanța de recurs constată că la încheierea contractelor de ipotecă din 21 august 2014, înregistrate de notarul public Aurelia Murzacov cu nr. 4901 și nr. 4899, de către părți au fost respectate condițiile de valabilitate, acestea acționând în limita împuternicirilor.

În acest sens, instanța de recurs va reține că din procesul-verbal al adunării generale a asociațiilor SRL „Inter Trade Investment Company” din 19 august 2014, Oleg Gonța, care este asociat al societății date cu cota de participare 90 %, a fost desemnat și împuternicit cu dreptul de a semna în numele SRL „Inter Trade Investment Company” *contractul de ipotecă, anexele și alte acte aferente tranzacției.*

Deținând aceste împuterniciri acordate de adunarea generală a asociaților SRL „Inter Trade Investment Company”, Oleg Gonța a depus la 21 august 2014 o cerere pe numele notarului public Aurelia Murzacov, prin care a solicitat autentificarea contractelor de ipotecă a apartamentelor cu numerele cadastrale 0100520.065.01.026 și 0100520.065.01.073, din mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 34, întru executarea contractelor de împrumut acordate de ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, și tot prin această cerere a solicitat și investirea cu formulă executorie a contractelor de ipotecă (f. d. 32).

Important de menționat este și faptul că la pct. 6.2. din contractele de ipotecă, semnate la 21 august 2014, între ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, în calitate sa de creditor ipotecar și SRL „Inter Trade Investment Company” în calitate de debitor ipotecar, reprezentată de administratorul Oleg Gonța, părțile contractante au stipulat clar că *acceptă în mod expres și solicită investirea cu formulă executorie a contractelor de ipotecă, care vor constitui de drept document executoriu* (f. d. 21-30).

Ca consecință, se constată a fi neînțeleasă concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare în sensul că obiectul contractelor nu prevăd clauza prin care debitorul ipotecar SRL „Inter Trade Investment Company” s-ar fi obligat față de ÎCS „Total Leasing & Finance” SA, să transmită bunurile imobile în ipotecă prin investirea contractelor cu formulă executorie.

De altfel, distinct de aceste constatări instanța de recurs relevă ca neînțeleasă și lipsită de suport și reținerea instanțelor de judecată ierarhic inferioare, ca temei de nulitate a contractelor de ipotecă, a faptului că până la încheierea contractului, creditorul ipotecar nu a eliberat debitorului ipotecar toată informația care se va conține în contractul de ipotecă ce urmează a fi semnat, și în special în privința procedurii investirii acestor contracte cu formulă executorie.

Or, ajungând la această concluzie, instanțele au trecut cu vederea cererea lui Oleg Gonța din 21 august 2014 pe numele notarului public Aurelia Murzacov, prin care, după cum a fost menționat, acesta *personal a solicitat investirea contractelor de ipotecă cu formulă executorie* (f. d. 32).

Acest fapt întărește ipoteza că Oleg Gonța a cunoscut toată informația cu privire la contractele de ipotecă ce urmau a fi semnate, inclusiv și cea a investirii contractelor cu formulă executorie.

În caz contrar Oleg Gonța nu era lipsit de dreptul de a solicita un termen pentru prezentarea informației necesare pentru semnarea contractelor de ipotecă cu formulă executorie.

Nu mai puțin însemnat, la acest segment, este de reiterat și faptul că prin procesul-verbal al adunării generale a asociaților SRL „Inter Trade Investment Company” din 19 august 2014, Oleg Gonța, care este asociat al societății date cu cota de participare 90 %, a fost desemnat și împuternicit cu dreptul de a semna în numele SRL „Inter Trade Investment Company” contractul de ipotecă, anexele *cât și alte acte aferente tranzacției*.

Conform art. 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute

obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri.

Buna-credință este un standard de conduită al unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschiderea și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la acel raport juridic.

Astfel, în special se va menționa că este contrar buneii-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament în dauna sa.

În acest context, având în vedere aceste raționamente, instanța de recurs conchide că SRL „Inter Trade Investment Company”, în persoana lui Oleg Gonța, nu mai poate invoca propria *turpitudine* pentru a justifica ilegalitatea actelor juridice încheiate de el însuși (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

Pe de altă parte, instanța de recurs apreciază ca lipsite de temei și constatările instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că contractele de ipotecă conțin clauze standard, care nu au fost negociate cu SRL „Inter Trade Investment Company”.

Cu referire la acest aspect se va menționa că legislația civilă nu interzice includerea în contracte a clauzelor contractuale standard, ci doar pretinde ca acestea, prin prisma art. 716, 718, 719 Cod civil, să nu aibă un caracter inechitabil și să nu prejudicieze disproporționat, contrar principiilor buneii-credințe, cealaltă parte a contractului.

La caz, instanța de recurs constată că intimatul SRL „Inter Trade Investment Company” nu a invocat ca temei de nulitate a clauzei careva motive conținute la normele susmenționate.

Dimpotrivă, din circumstanțele pricinii rezultă că ambele părți contractuale, sub aspectul formei organizatorico-juridice, sunt societăți comerciale a căror scop statutar este de a practica activității de întreprinzător.

Iar conform art. 720 alin. (1) Cod civil, temeiurile de nulitate a clauzelor contractuale standard, prevăzute de art. 712 alin. (3) și (5), precum și de prevederile art. 718, 719 Cod civil, nu se aplică în cazul clauzelor contractuale standard care se folosesc față de un întreprinzător.

Din acest punct de vedere, argumentul SRL „Inter Trade Investment Company” cu privire la nulitatea clauzei contractului standard este nefondat.

Astfel fiind, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au calificat corect, din punct de vedere juridic, litigiul cu care au fost investite de a-l soluționa, fapt ce a dus la adoptarea unei soluții greșite.

Față de cele ce preced și având în vedere că circumstanțele pricinii au fost stabilite pe deplin de către instanțele judecătorești inferioare, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, însă fiind aplicate eronat normele de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și de a emite o nouă hotărâre,

prin care a respinge acțiunea Societății cu Răspundere Limitată „Inter Trade Investments Company”, ca neîntemeiată.

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

decide :

Se admite recursul declarat de Întreprinderea cu Capital Străin „Total Leasing & Finance” Societate pe Acțiuni.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2016 și hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 15 octombrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Inter Trade Investments Company” împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Total Leasing & Finance” Societate pe Acțiuni cu privire la recunoașterea nulității contractelor de ipotecă și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizelor de exercitare a dreptului de ipotecă și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge acțiunea Societății cu Răspundere Limitată „Inter Trade Investments Company” împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Total Leasing & Finance” Societate pe Acțiuni cu privire la recunoașterea nulității contractelor de ipotecă și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la ipotecă și a preavizelor de exercitare a dreptului de ipotecă, ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu