

## ÎNCHEIERE

28 iunie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul Valeriu Doagă  
Judecătorii Ion Druță, Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii comerciale „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” societate pe acțiuni împotriva lui Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Tatianei Vaculovschi cu privire la transmiterea silită în posesiune a bunului,

cererea reconvențională a lui Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și a Tatianei Vaculovschi împotriva Băncii comerciale „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” societate pe acțiuni, lui Gheorghe Darii, Valerii Țârdea și Lilia Țârdea cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 decembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi și menținută hotărârea Judecătoriei Botanica, municipiul Chișinău din 14 aprilie 2016,

### c o n s t a t ă :

La data de 04 iunie 2012, BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Tatianei Vaculovschi cu privire la transmiterea silită în posesiune a bunului.

În motivarea acțiunii reclamantul a menționat că, conform contractului de acordare a creditului nr. C/0181 din 20 septembrie 2006, Darii Gheorghe a beneficiat de la BC „Mobiasbanca - Groupe Societe Generale” SA de un credit în sumă de 250 000 lei, cu termenul final de rambursare la 20 martie 2009.

Menționează că, întru asigurarea rambursării creditului, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. C/0181-G din 21 septembrie 2006, prin care a fost gajat bunul imobil cu nr. cadastral 0100103.134.01.041, situat în mun. Chișinău, str. Hristo Botev, 19/1, ap. 41, care aparține cu drept de proprietate Liliei Țârdea în baza contractului de vânzare-cumpărare din 25 mai 2006 și care a fost evaluat de către părți la suma de 270 000 lei.

Invocă că, debitorul Gheorghe Darii nu a respectat prevederile contractului de credit, înregistrând restanțe, din care considerent, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de eliberare a ordonanței judecătorești cu privire la transmiterea în posesia băncii a bunului imobil gajat, iar la data de 18 februarie 2008, Judecătoria Centru, mun. Chișinău a emis ordonanța judecătorească cu nr. 2po-51/08, prin care a transmis în posesia băncii bunul imobil - apartamentul nr. 41, situat în mun. Chișinău, str. Hristo Botev, 19/1, fiind ulterior înregistrat la OCT Chișinău.

Relevă că, la data de 03 mai 2012, pârâții au depus cerere de revizuire a ordonanței judecătorești, care, la data de 22 mai 2012, a fost admisă de către instanța de judecată și a fost anulată ordonanța nr. 2po-51/08 din 18 februarie 2008.

Susține că, datoria totală pe contractul de credit nr. C/0181 din 20 septembrie 2006 constituie suma de 507 161,25 lei, dintre care 237 750 lei - credit, 183 821,25 lei - dobândă și 85 590 lei - penalitate de întârziere pentru încălcarea condițiilor contractuale.

Declară că, la data de 18 aprilie 2007, Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi și Dorin Vaculovschi s-au adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată, prin care au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău încheiat cu Lidia Țîrdea, invocând caracterul fictiv al acestuia și repararea prejudiciului moral iar prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, a fost anulat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din mun. Chișinău str. Hristo Botev, 19/1, ap. 41, încheiat între Anton Vaculovschi și Țîrdea Lilia la data de 25 mai 2006, în rest acțiunea a fost respinsă.

Atenționează că, instanța de judecată nu s-a expus în privința ipotecii instituite asupra apartamentului litigios.

Mai invocă că, la momentul încheierii contractului de ipotecă a acționat cu bună credință și nu cunoștea despre caracterul fraudulos al contractului de vânzare-cumpărare din 25 iunie 2006, deoarece era încheiat cu respectarea prevederilor legale cu privire la forma contractului și modalitatea de înregistrare, fiind înregistrat de către notarul privat Andrei Șumcov cu nr. 2564, mai mult ca atât, conform pct. 6 al contractului, vânzătorul nu-și păstrează dreptul de răscumpărare a imobilului, părților fiindu-le explicat sensul actului semnat și a efectelor ce derivă din acesta conform prevederilor art. 50 al Legii cu privire la notariat.

Relevă că, conform prevederilor art. 221 din Codul civil, în cazul trecerii bunului dobândit în baza unui act juridic fictiv la terț de bună credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil, iar alin. (3) al acestui articol are ca scop apărarea terțului dobânditor de bună credință. Prin derogare de la regula conform căreia anularea actului inițial atrage și nulitatea actului subsecvent, în cazul anulării actului juridic fictiv, actul juridic în baza căruia bunul a trecut la terț va fi considerat valabil.

Astfel, susține că, conform prevederilor art. 221 alin. (3) din Codul civil, banca este un dobânditor de bună-credință al dreptului de ipotecă.

Totodată, invocă că, conform prevederilor art. 319 din Codul civil, schimbarea proprietarului (înregistrare care, nu a fost efectuată) nu afectează drepturile terților asupra bunului, dobândite cu bună-credință anterior transmiterii

dreptului de proprietate, deci dacă bunul a fost grevat, la caz - ipotecat, atunci noul proprietar va fi obligat să suporte aceste grevări.

Afirmă că, pârâții refuză să achite datoria acumulată iar debitorii gajiști nu transmit bunul gajat în posesia băncii pentru a fi comercializat în scopul stingerii datoriei.

Solicită transmiterea silită în posesia BC „Mobiasbanca - Groupe Societe Generale” SA a bunului ipotecat - apartamentul nr. 41, situat mun. Chișinău, str. Hristo Botev, 19/1, cu nr. cadastral 0100103.134.01.041, cu suprafața de 58,9 m.p., pentru comercializarea ulterioară în scopul stingerii datoriei pe contractul de credit nr. C/0181 din 20 septembrie 2006, cu evacuarea persoanelor din imobil și a bunurilor ce le aparțin acestora, precum și încasarea taxei de stat în sumă de 1350 lei.

La data de 08 iunie 2012, Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Tatianeii Vaculovschi au depus cerere de chemare în judecată împotriva BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA și a lui Gheorghe Darii, Valerii Țârdea și Lucieii Țârdea cu privire la stingerea și radierea gajului și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii reclamanții au menționat că, la data de 21 septembrie 2006, între Valerii Țârdea, Lilia Țârdea și BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a fost încheiat contractul de ipotecă nr. C/0181-G, prin care s-a asigurat executarea obligațiilor lui Gheorghe Darii rezultate din contractul de credit nr. C/0181 din 20 septembrie 2006.

Menționează că, dreptul de proprietate al lui Valerii Țârdea și al Lileeii Țârdea asupra bunului gajat a fost confirmat prin contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, încheiat între Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Lilia Țârdea, la 25 mai 2006.

Invocă că, prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007 a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, încheiat între Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Lilia Țârdea la 25 mai 2006, a fost radiat dreptul de proprietate al Lileeii Țârdea și al lui Valeriu Țârdea asupra apartamentului enunțat din Registrul bunurilor imobile și a fost restabilit dreptul de proprietate al lui Anton Vaculovschi, al Tatianeii Vaculovschi și al lui Dorin Vaculovschi.

Astfel, susțin că, Valeriu Țârdea și Lilia Țârdea nu mai sunt proprietarii apartamentului enunțat și nu dețin nici un drept asupra acestuia, respectiv nu întrunesc condițiile de debitor gajist prevăzute de art. 456 alin. (2) din Codul civil și nu pot fi părți ale contractului de ipotecă nr. C/0181-G din 21 septembrie 2006.

Relevă că, ei fiind proprietarii de fapt și de drept ai apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, nu au fost de acord și nu și-au exprimat consimțământul pentru punerea în gaj a acestuia în vederea asigurării executării obligațiilor de credit asumate de către Gheorghe Darii conform contractului de credit nr. C/0181 din 20 septembrie 2006.

Mai invocă că, conform prevederilor art. 495 lit. e) din Codul civil și art. 28 lit. i) din Legea cu privire la ipotecă, revendicarea bunurilor gajate de către proprietarul legitim servește drept temei de încetare a dreptului de gaj/ipotecă.

Prin urmare, consideră că, dreptul la gaj/ipotecă al BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a încetat din momentul intrării în vigoare a hotărârii Judecătoreiei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, iar creditorul gajist este obligat să asigure înregistrarea încetării gajului conform art. 473 din Cod civil, refuzul în acest sens fiind ilegal.

Relevă că, la data de 25 august 2008, 31 decembrie 2008 și 20 noiembrie 2009, în temeiul hotărârii Judecătoreiei Botanica din 25 decembrie 2007, s-au adresat la BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA cu cereri, prin care au solicitat radierea informației cu privire la gajul instituit asupra apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, iar prin răspunsurile băncii au fost asigurați despre soluționarea litigiului pe cale extrajudiciară.

Afirmă că, BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a avut suficient timp și posibilități legale de a încasa creanțele de la debitorii săi, însă acționând cu rea-credință, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere cu privire la eliberarea ordonanței judecătorești de transmitere forțată în beneficiul său a bunului gajat, cu toate că, a participat la examinarea cauzei cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău încheiat la 25 mai 2006 între Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Lilia Țârdea și a cunoscut despre hotărârea Judecătoreiei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, având ca scop însușirea în mod ilegal a unui drept care încetase deja în condițiile legii.

Susțin că, această situație le creează o stare de disconfort atât moral, cât și material.

Solicită radierea din Registrul gajului bunurilor imobile, ținut de OCT Chișinău, a informațiilor cu privire la gajul asupra apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 58, 9 m.p., cu nr. cadastral 010010313401041 și încasarea din contul BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a sumei de 200 000 lei, cu titlu de prejudiciu moral și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoreiei Botanica, mun. Chișinău din 21 ianuarie 2013 au fost conexate într-un singur proces cauza civilă la cererea de chemare în judecată a BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA împotriva lui Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și a Tatianeii Vaculovschi cu privire la transmiterea silită în posesiune a bunului și cererea de chemare în judecată a lui Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și a Tatianeii Vaculovschi împotriva BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA și lui Valerii Țârdea și Liliei Țârdea cu privire la stingerea și radierea gajului și repararea prejudiciului moral.

Prin încheierea Judecătoreiei Botanica, mun. Chișinău din 26 iunie 2013 pretenția BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA împotriva lui Anton Vaculovschi, Tatianeii Vaculovschi, Dorin Vaculovschi, Gheorghii Darii, Valerii Țârdea și Liliei Țârdea cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului și cererea de chemare în judecată a lui Anton Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și a Tatianeii Vaculovschi împotriva BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA și lui Valerii Țârdea și Luciei Țârdea cu privire la stingerea și radierea gajului și repararea prejudiciului moral au fost separate într-un proces aparte.

La data de 30 iunie 2015, Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi și Dorin Vaculovschi au depus cerere reconvențională împotriva BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA, lui Gheorghe Darii, Valerii Țârdea și Lilieii Țârdea cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă.

În motivarea acțiunii reconvenționale pârâții au indicat că, apartamentul nr. 41, din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău reprezintă rodul muncii soților Chiril și Tatiana Vaculovschi, iar feciorii lor, Dorin și Anton Vaculovschi au devenit coproprietari, prin participare la privatizarea apartamentului. Dorin Vaculovschi locuiește împreună cu familia sa în ap. 92, din bd. Decebal, 91, mun. Chișinău, tatăl Chiril a decedat la data de 11 decembrie 2000, iar mama Tatiana și feciorul Anton locuiesc în acest apartament până în prezent și au vize de reședință din 28 decembrie 1988.

Menționează că, la sfârșitul anului 2004, Anton Vaculovschi, intenționând să primească un credit bancar, s-a adresat la data de 10 noiembrie 2004 la SRL „Savvis-Corn” cu cererea-angajament, prin care a solicitat acordul întreprinderii de a fi fidejutor, obligându-se de a înlocui ulterior contractul de fidejusiune cu unul de gaj al apartamentului său.

Relevă că, în lunile noiembrie și decembrie 2004, BC „Eximbank” SA a acordat lui Anton Vaculovschi două credite în sumă totală de 465 000 lei, iar în calitate de fidejutor a fost numit SRL „Savvis – Corn”, al căreia asociat unic era Valerii Țârdea. Astfel, în luna aprilie 2006, pentru stingerea datoriilor lui Anton Vaculovschi, banca a încasat de la SRL „Savvis-Com” suma de 520 672,03 lei.

Susțin că, în urma pretențiilor și amenințărilor psihice din partea lui Valerii Țârdea, Anton Vaculovschi a convins membrii familiei sale să pună în gaj apartamentului lor comun. Tatiana și Dorin Vaculovschi au dat acordul și au eliberat procura nr. 1601 din 20 mai 2006, pe numele lui Anton Vaculovschi, însă Valerii Țârdea nu a fost de acord cu încheierea unui contract de gaj și l-a silit să încheie cu soția sa, Lilia Țârdea contractele de vânzare-cumpărare în privința apartamentului și a lotului pomicol, care aparține cu drept de proprietate Tatianeii Vaculovschi.

Astfel, relevă că, la data de 25 mai 2006, Anton Vaculovschi a semnat două contracte de vânzare-cumpărare a apartamentul nr. 41, din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău și a lotului pomicol nr. 49, cu suprafața de 0,0838 ha, situat în s. Trușeni, IP „Meliorator”, ambele fiind încheiate cu scopul garantării restituirii datoriei față de SRL „Savvis-Com”.

Indică că, la data de 01 iunie 2006, pentru asigurarea restituirii bunurilor proprietarilor Lilia Țârdea a eliberat lui Anton Vaculovschi două procuri cu dreptul de a înstrăina apartamentul nr. 41 și lotul pomicol nr. 49.

Declară că, la data de 21 iunie 2006, Anton Vaculovschi a achitat datoria față de SRL „Savvis-Corn” și, anume, suma de 500 000 lei, înregistrând o datorie restantă în sumă de 20 672,03 lei, însă Valerii Țârdea a refuzat să prezinte lui Anton Vaculovschi contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, pentru a fi restituite proprietarilor de fapt.

Relevă că, în luna ianuarie 2007, Anton Vaculovschi a primit de la BC „Mobiasbancă” SA preavizul nr. 3/1 din 22 ianuarie 2007 adresat soților Țârdea, din care a aflat că, apartamentul nr. 41 este gajat în scopul garantării rambursării creditului acordat lui Gheorghe Darii în sumă de 250 000 lei, totodată, banca a

propus soților Țârdea să transmită benevol obiectul gajului până la 11 februarie 2007.

Susțin că, ulterior, Valerii Țârdea, ca recunoaștere a vinovăției sale, i-a transmis lui Anton Vaculovschi contractul de vânzare-cumpărare a lotului pomicol nr. 49, astfel, la data de 16 februarie 2007, a fost perfectat contractul de vânzare - cumpărare a lotului pomicol nr. 49, iar Tatiana Vaculovschi și-a revendicat dreptul de proprietate asupra lotului.

Mai relevă că, Anton Vaculovschi, adresându-se la BC „Mobiasbancă” SA, a fost informat că apartamentul urmează a fi vândut, însă dacă va fi stinsă datoria în termen, conform graficului stabilit, nu va fi inițiată procedura de înstrăinare a bunului gajat.

În aceste împrejurări și ținând cont de intenția reală a lui Valerii Țârdea de a transmite benevol apartamentul, precum și de datoria sa restantă față de acesta, Anton Vaculovschi a achitat băncii la 15 februarie 2007 suma de 5 000 lei din numele lui Darii Gheorghe, sumă care era insuficientă, deoarece datoria la termen consituitua aproape 40 000 lei. Ulterior, la data de 20 februarie 2007, la propunerea reprezentantului băncii, a depus o cerere, prin care a solicitat amânarea termenului final de transmitere forțată a apartamentului nr. 41 și a garantat respectarea graficului stabilit, până la 22 februarie 2007.

Afirmă că, la data de 23 februarie 2007, Anton Vaculovschi a mai achitat băncii suma de 35 000 lei, pentru rambursarea datoriei lui Gheorghe Darii, iar banca n-a mai înaintat careva pretenții lui Anton Vaculovschi.

Menționează că, în luna aprilie 2007, s-au adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului din 25 mai 2006, ca fiind simulat, care prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007 a fost admisă și a fost constatată nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 41, din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău, cu radierea dreptului de proprietate a Liliei Țârdea și al lui Valeriu Țârdea din Registrul bunurilor imobile și restabilirea dreptului de proprietate al lui Anton Vaculovschi, al Tatianeii Vaculovschi și al lui Dorin Vaculovschi, în privința acestui bun.

Declară că, la data de 07 iulie 2008, Anton Vaculovschi a prezentat Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007 pentru executare, însă prin răspunsul nr. 01-11/1313 din 14 iulie 2008, OCT Chișinău i-a fost informat despre faptul că, urmează să se prezente pentru completarea cererii și achitarea taxei stabilite.

Astfel, având în vedere că, asupra apartamentului nr. 41 a fost înregistrat gajul în favoarea BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA, la data de 25 august 2008 și 31 decembrie 2008 au depus la bancă cereri, prin care au solicitat înaintarea cererii de radiere a gajului, însă prin răspunsul nr. 18/1013 din 02 martie 2009, le-a fost refuzat în executarea cererilor pe motiv că, instanța de judecată în hotărârea din 25 decembrie 2007 nu a făcut referire la contractele de gaj, totodată, menționând despre o ordonanță judecătorească, însă la adresarea în Judecătoria Centru, mun. Chișinău pentru a-le fi eliberată copia ordonanței, au fost informați că, nu există o asemenea ordonanță.

Relevă că, la data de 20 decembrie 2010, BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a depus cerere de revizuire asupra hotărârii Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, însă a fost respinsă ca fiind inadmisibilă.

Susțin că, în luna aprilie 2012, executorul judecătoresc s-a prezentat la apartamentul 41 din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău pentru a executa ordonanța Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 18 februarie 2008 privind transmiterea forțată a apartamentului nr. 41 în posesia BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA, fapt ce le-a provocat mari suferințe psihice.

Declară că, prin încheierea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 mai 2012 a fost admisă cererea lor de revizuire și anulată ordonanța judecătorească nr. 2po-51/08 din 18 februarie 2008.

Mai declară că, prin hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 20 decembrie 2013, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 mai 2014 și decizia Curții Supreme de Justiție din 28 ianuarie 2015 a fost respinsă cererea lor de chemare în judecată împotriva BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA cu privire la stingerea și radierea gajului instituit în baza contractului de ipotecă nr. C/0181-G din 21 septembrie 2006, pe motivul lipsei unei hotărâri judecătorești care să desființeze contractul de ipotecă în baza căruia a fost instituit și înregistrat gajul.

Menționează că, în procesul examinării cauzei, Valerii Țârdea a recunoscut prin referința prezentată faptul că, apartamentul a fost înscris pe numele soției sale, Lilia Țârdea cu scopul garantării executării obligațiilor financiare ale lui Anton Vaculovschi față de SRL „Savvis-Com”, cât și eliberarea procurorilor pe numele lui Anton Vaculovschi pentru revendicarea proprietăților.

Consideră că, contractul de ipotecă nr. C/0181-G21 din 21 septembrie 2006 și acțiunile de executare ale lui încalcă drepturile lor legale.

Solicită constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă nr. C/0181-G din 21 septembrie 2006 încheiat între Valerii Țârdea, Lilia Țârdea și BC „Mobiasbanca” SA privind grevarea cu gaj a apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău și încasarea din contul BC „Mobiasbanca-Group Societe Generale” SA în beneficiul lor a cheltuielilor de judecată conform documentelor confirmative prezentate pe parcursul examinării cauzei.

Prin hotărârea Judecătorei Botanica, mun. Chișinău din 14 aprilie 2016 a fost admisă acțiunea inițială și a fost transmis în posesia BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA apartamentul nr. 41 situat pe str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100103.134.01.041, pentru a fi vândut în scopul stingerii datoriei conform contractului de credit nr. C/0181 din 20 septembrie 2006 încheiat cu Gheorghe Darii, au fost evacuați Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și bunurile acestora din apartamentul nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100103.134.01.041 și au fost încasate în mod solidar de la Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi, Dorin Vaculovschi în beneficiul BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA cheltuielile de judecată în mărime de 1350 lei. A fost respinsă acțiunea reconvențională.

Prima instanță, admitând acțiunea inițială, și-a argumentat concluzia prin constatarea faptului încheierii între BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA și Gheorghe Darii a contractului de credit nr. C/0181 din 20 septembrie 2006, conform căruia acestuia i-a fost acordat un credit în sumă de 250 000 lei, pe un

termen de 30 luni, până la 20 martie 2009, iar întru asigurarea executării obligațiilor contractuale pe contractul de credit a fost încheiat cu Valerii Țârdea și Lilia Țârdea contractul de ipotecă nr. C/0181-G din 21 septembrie 2006, prin care a fost gajat apartamentul nr. 41 situat în mun. Chișinău, str. Hristo Botev 19/1, care le aparținea cu drept de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului din 25 mai 2006, autentificat notarial și înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral 0100103.134.01.041, însă debitorul Gheorghe Darii nu și-a onorat obligația de rambursare a împrumutului în termenul stabilit în contract.

Totodată, prima instanță a reiterat că, prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007 a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului 41 din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău încheiat între Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi, Dorin Vaculovschi și Lilia Țârdea la 25 mai 2006, a fost radiat dreptul de proprietate al Liliei Țârdea și al lui Valerii Țârdea asupra apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău din Registrul bunurilor imobile și a fost restabilit dreptul de proprietate asupra acestuia apartament după Tatiana Vaculovschi și Dorin Vaculovschi.

De asemenea, prima instanță a mai reținut că, prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 20 decembrie 2013, menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 ianuarie 2015 au fost respinse pretențiile lui Anton Vaculovschi, Tatianeii Vaculovschi și ale lui Dorin Vaculovschi împotriva BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA, a lui Gheorghe Darii, Valerii Țârdea și Liliei Țârdea privind stingerea gajului instituit în baza contractului de ipotecă nr. C/0181-G din 21 septembrie 2006 încheiat între Valerii Țârdea, Lilia Țârdea și BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA și radierea din Registrul gajului bunurilor imobile a informațiilor cu privire la gajul instituit asupra bunului imobil, apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău.

În acest context, prima instanță a constatat că, elementele esențiale pentru determinarea existenței și mărimii obligației sunt cunoscute, întrunite și respectate, nu există incertitudini care ar fi un motiv de respingere a acțiunii inițiale, mai mult, au fost prezentate probe incontestabile și pertinente ce justifică temeinicia acțiunii.

Respingând acțiunea reconvențională, prima instanță și-a argumentat concluzia prin faptul că, aceasta este lipsită de suport probatoriu iar cele invocate de către pârâții constituie o modalitate de a se eschiva de la răspunderea survenită în urma respectării obligațiilor contractuale.

Prima instanță a mai reiterat că, prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 ianuarie 2015 s-a constatat că, BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA este dobânditor de bună-credință al drepturilor de creditor ipotecar și urmează să-i fie respectate drepturile instituite prin lege.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 decembrie 2016 a fost respins apelul declarat de către Anton Vaculovschi, Tatiana Vaculovschi și Dorin Vaculovschi și menținută hotărârea primei instanțe.

La data de 01 martie 2017 și 27 iunie 2017, Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului au invocat că, nu sunt de acord cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel, la examinarea pricinii, a încălcat normele de drept material și, anume, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea, precum și a fost apreciat arbitrar probele, ceea ce a dus la încălcarea dreptului de proprietate.

Menționează că, instanța de apel, la examinarea cauzei, urma să aplice prevederile art. art. 198 alin. (3), 205 alin. (1), 207, 219 și ale art. 220 alin. (1) și (2) din Codul civil, deoarece contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului din 25 mai 2006, în baza căruia au acționat Valerii Țârdea și Lilia Țârdea, a fost declarat nul prin hotărârea Judecătoriai Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, prin urmare, contractul de ipotecă contestat a fost semnat de persoane neîndreptățite și, respectiv, nu produce efecte juridice, mai mult, nu există acordul celor îndreptățiți pentru încheierea contractului de ipotecă, adică a recurenților, care sunt și au fost mereu proprietarii apartamentului nr. 41, din str. Hristo Botev, 19/2, mun. Chișinău.

Consideră că, la încheierea contractului de ipotecă nu au fost întrunite condițiile de bază ale actului juridic și, anume, cauza, care pentru a fi valabilă trebuie să existe, să fie reală, să fie licită și morală.

Susține că, în speță, cauza nu există și nu este reală, or, creditorul gajist nu poate primi contraprestația la care a mizat la momentul semnării contractului de ipotecă, ținând cont de faptul că, bunul gajat nu este proprietatea debitorilor gajiști Valerii Țârdea și Lilia Țârdea, iar recurenții nu au relații contractuale cu banca și nu și-au asumat careva obligații pecuniare în folosul debitorilor gajiști sau a lui Gheorghe Darie, care a contractat creditul de la bancă.

Afirmă că, la semnarea contractului de ipotecă, debitorii gajiști au recurs la mijloace viclene, urmărind o cauză ilicită și imorală, care constă în obținerea creditului de la bancă, cunoscând că bunul imobil ipotecat le aparține în baza unui act juridic simulat, fapt stabilit prin hotărârea Judecătoriai Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, iar scopul debitorilor gajiști a fost deposedarea recurenților de locuință și îmbogățirea fără justă cauză.

Consideră că, instanța de apel urma să țină cont de lipsa și falsul cauzei, neconcordanța cauzei contractului de ipotecă cu legea ori cu morala, precum și de prevederile art. 220 alin. (1) și (2) din Codul civil și să impună sancțiunea nulității absolute în mod incontestabil.

Invocă că, instanța de apel, în decizia sa, a făcut trimitere la prevederile art. 221 alin. (3) din Codul civil, totodată, concluzionând că, dobânditor de bună-credință ale drepturilor de creditor ipotecar este BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA, căreia urmează să-i fie respectate drepturile instituite prin lege, cu atât mai mult că, până la moment, contractul de ipotecă nu a fost contestat în modul prevăzut de lege și, prin urmare, acesta urmează a fi onorat de părți.

Susține că, prevederile art. 221 alin. (3) din Codul civil nu pot fi aplicate în speță, deoarece acestea reglementează că, în cazul trecerii bunului dobândit în baza unui act juridic fictiv la un terț de bună-credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

În acest sens, atenționează că, apartamentul în litigiu nu a trecut la creditorul gajist - BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA, trecerea lui va avea loc numai în rezultatul menținerii în vigoare a deciziei Curții de Apel Chișinău din 01

decembrie 2016 și a hotărârii Judecătoria Botanică, mun. Chișinău din 14 aprilie 2016, mai mult ca atât, acest bun nu a fost niciodată în posesia debitorilor gajști Valerii Țârdea și Lilia Țârdea, or, familia Vaculovschi a posedat neîntrerupt apartamentul din 28 decembrie 1988 și până în prezent.

De asemenea, invocă că, nu sunt temeiuri de a considera că, apartamentul nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/2, mun. Chișinău a fost dobândit de către BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA, deoarece conform prevederilor art. 234 din Codul civil, contractul de ipotecă face parte din categoria actelor juridice încheiate sub condiție, și reieșind și din clauzele capitolului V din contractul de ipotecă nr. C/0181-C, creditorul gajist va dobândi bunul gajat numai în rezultatul exercitării dreptului la gaj, urmat de transmiterea-primirea acestui bun în posesia sa.

Mai invocă că, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 41 încheiat între recurenți și intimații Valerii Țârdea și Lilia Țârdea a fost unul simulat și nu fictiv, deoarece a fost încheiat în scopul asigurării restituirii datoriei de către Anton Vaculovschi față de Valerii Țârdea, însă de fapt între ei existau relații de gaj.

Susțin că, banca nu poate fi considerat ca terț de bună-credință, deoarece apartamentul nr. 41 nu a trecut în posesia acesteia în perioada când ea nu cunoștea despre nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 25 mai 2006, în baza căruia Valerii Țârdea și Lilia Țârdea au ipotecat apartamentul, iar odată ce cunoaște situația reală a drepturilor asupra bunului gajat, banca nu poate pretinde că este terț de bună-credință.

Mai invocă că, instanța de apel, la examinarea cauzei a dat dovadă de un comportament părtinitor, fiind preocupată de respectarea drepturilor creditorului gajist - BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA, neglijând dreptul recurenților la proprietate, care este un drept absolut, exclusiv și perpetuu conform art. 315 al. (2) din Codul civil și un drept fundamental al cetățeanului, consfințit prin art. 46 din Constituția Republicii Moldova și art. 1 din Primul Protocolului adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Califică eronată concluzia instanței de apel precum că, până la moment contractul de ipotecă nu a fost contestat în modul prevăzut de lege și prin urmare, acesta urmează a fi onorat de către părți, or, la data de 30 iunie 2015, recurenții au înaintat o acțiune reconvențională cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, deoarece este un contract accesoriu, iar cel de bază, contractul de vânzare-cumpărare din 25 mai 2006 a fost declarat nul în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Relevă că, conform prevederilor art. 217 alin. (3) din Codul civil, acțiunea în constatarea a nulității absolute este imprescriptibilă, prin urmare, instanța de apel a făcut o concluzie arbitrară, în loc să se expună asupra temeiniciei și legalității cerințelor cu privire la constatarea nulității contractului de ipotecă.

Consideră arbitrară și concluzia instanței de apel precum că, ei, contrar prevederilor legale, nu au solicitat efectuarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile cu privire la drepturile reale asupra apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, dobândit în baza hotărârii Judecătoria Botanică, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, or, la materialele cauzei au fost anexate cererile adresate Oficiului cadastral teritorial Chișinău, în scopul executării hotărârii

juducătorești enunțate și înregistrării dreptului de proprietate după ei, dar din motivul existenței altor interdicții, de fiecare dată au primit refuz.

Menționează că, în asemenea circumstanțe, neînregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile nu poate fi invocat în defavoarea lor, deoarece neexecutarea hotărârii judecătorești din 25 decembrie 2007 nu le este imputabilă.

Relevă că, conform hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2007, ei și-au restabilit dreptul de dispoziție asupra apartamentului nr. 41, dar nu au dobândit aceste drept, după cum indică instanța de apel în motivarea deciziei sale. De altfel, dreptul de folosire și posesie n-a fost pierdut sau limitat niciodată.

Consideră că, instanțele de judecată au stabilit corect circumstanțele cauzei, dar atârănarea părținoare nu le-a permis să adopte decizii legale, fapt ce se confirmă și prin nemotivarea argumentelor invocate de către ei.

Invocă că, la caz nu sunt aplicabile prevederile art. 495 din Codul civil și nici ale art. 28 din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, deoarece aceste norme reglementează temeiurile încetării gajului, însă prin cererea reconvențională s-a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, fiind demonstrată temeinicia și legalitatea cerinței, mai mult, ținând cont de lipsa cărorva pretenții, din partea părților implicate în proces referitor la încetarea ipotecii, demonstrarea existenței temeiurilor de încetare a ipotecii nu se cere și o consideră inutilă în speța dată.

Menționează că, instanța de apel în dispozitivul deciziei se referă numai la pretențiile BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului și cererea reconvențională cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, însă nu s-a expus referitor la capătul de cerere a BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA cu privire la evacuarea recurenților și a bunurilor acestora din apartamentul în litigiu și nici asupra capătului de cerere privind încasarea cheltuielilor de judecată de la recurenți, deși, prin cererea de apel ei au solicitat casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 aprilie 2016 și emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale, ceea ce denotă prezența de grave erori judiciare, care pot fi corectate numai prin trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

Consideră că, decizia instanței de apel este ambiguă și incompletă, iar părțile pe dosar sunt lipsite de posibilitatea de a cunoaște și înțelege dacă hotărârea primei instanțe este considerată legală și întemeiată în totalitate sau parțial.

Remarcă că, constatarea nulității contractului de ipotecă implică respingerea cerințelor creditorului gajist privind transmiterea silită a bunului gajat și evacuarea recurenților și a bunurilor acestora din apartamentul în litigiu, iar suma datorată urmează a fi încasată de la beneficiarii nemijlociți ai creditului și, anume, Gheorghe Darii, Valeriu și Lilia Țârdea, dar nu de la recurenți, prin deposedarea de locuință și aruncarea în stradă pentru niște datorii, care le sunt improprii.

Atenționează că, drepturile creditorului gajist urmează a fi determinate conform prevederilor art. 469 și 671 din Codul civil, mai mult ca atât, legea stabilește drepturi față de debitorii gajști și nu față de terțe persoane.

Susțin că, ei nu pot să poarte răspundere cu proprietatea lor pentru datoriile unor terțe persoane, care prin înșelăciune și abuz de încredere, în perioada 25 mai 2006 – 25 decembrie 2007, au dispus de apartamentul nr. 41 din str. Hristo Botev, 19/1, mun. Chișinău, gajându-l în schimbul unui credit bancar, de care a beneficiat în mod nemijlocit Valerii Țârdea și Lilia Țârdea.

Mai invocă că, la data de 03 mai 2017, ei au depus la OCT Chișinău o cerere, prin care au solicitat înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău, însă aceasta a fost respinsă prin decizia din 18 mai 2017.

Susțin că, nefiind de acord cu decizia OCT Chișinău din 18 mai 2017, la data de 29 mai 2016 au depus o cerere prealabilă, dar nu au primit nici un răspuns.

Menționează că, pe o perioadă de 09 ani, din motive neimputabile lor, nu își pot înregistra dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 41 din str. Hristo Botev 19/1, mun. Chișinău iar neexecutarea continuă a hotărârii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 25 decembrie 2017 denotă încălcarea dreptului la un proces echitabil.

Prin referința depusă la data de 13 iunie 2017 BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

Prin referința depusă la data de 26 iunie 2017 Gheorghe Darii a solicitat respingerea recursului.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul a fost depus în termen, or, din materialele cauzei nu poate fi stabilită cu certitudine momentul comunicării deciziei contestate pentru a determina respectarea termenului de declarare a recursului.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, 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);

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, 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 material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Totodată, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Tatiana Vaculovschi, Anton Vaculovschi și Dorin Vaculovschi se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă

Ion Druță

Mariana Pitic