

Dosarul nr. 2ra-1145/18

Instanța de fond: Judecătoria Strășeni – S. Osoianu,

Instanța de apel: CA Chișinău – A. Bostan, A. Pahopol, V. Negru,

DECIZIE

27 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecători

Tatiana Vieru
Iuliana Oprea
Luiza Gafton
Victor Burduh
Maria Ghervas

examinând recursul declarat de către Banca Comercială „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni,

în cauza civilă la acțiunea Băncii Comerciale „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni împotriva lui Petru Cotov, Andrei Cotov, Grigorii Cotov cu privire la transmiterea în posesie a bunului ipotecat,

în cauza civilă la acțiunea lui Andrei Cotov, Grigorii Cotov împotriva Băncii Comerciale „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni și Petru Cotov, intervenienți accesorii Gheorghe Severin, Direcția Învățământ Strășeni și notarul public Oleg Gladîș cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă,

împotriva deciziei din data de 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a casat hotărârea Judecătoria Strășeni din data de 27 iunie 2016 cu emiterea unei noi hotărâri,

c o n s t a t ă:

La 17 februarie 2014 Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni (în continuare BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA) a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Petru Cotov, Andrei Cotov și Grigorii Cotov, prin care a solicitat transmiterea în posesie a apartamentului nr. xxxxx, cu suprafața de 50,4 m.p., situat în or. Strășeni, str. xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx, ipotecat în baza contractului din data de 22 august 2007, evacuarea din imobil a debitorilor gajiști, precum și a tuturor persoanelor care locuiesc și a tuturor bunurilor ce le aparțin, încasarea de la Petru Cotov în favoarea BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA a sumei de 825 lei cu titlul de taxă de stat. (f.d. 1-2, vol.I)

În motivarea acțiunii a invocat că în baza contractului de credit nr. C/07/0048 din 24 iulie 2007, încheiat între BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Gheorghe Severin, ultimul a beneficiat de un credit în sumă de 150 000 lei, cu termenul de rambursare la 24 iulie 2010, cu o dobândă de 21 % anual.

În scopul asigurării executării la timp a obligațiilor asumate conform contractului de credit, la 22 august 2007 între BC „Mobiasbancă - Groupe Societe

Generale” SA și Petru Cotov, care a acționat în numele său și în numele copiilor minori Andrei Cotov și Grigorii Cotov, au încheiat contractul de ipotecă.

Potrivit pct. 2 al contractului de ipotecă din 22 august 2007, apartamentul nr. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p., situat în or. Strășeni, str. xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx a fost gajat. Bunul ipotecat a fost evaluat de părți la suma de 165 000 lei.

În legătură cu nerespectarea de către Gheorghe Severin a obligațiilor contractuale, prin neachitarea la timp a plăților stabilite s-a acumulat o datorie la credit în sumă totală de 249 037, 58 lei.

La 15 ianuarie 2009 BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA a înregistrat la OCT Strășeni preavizul de exercitare a dreptului de gaj, prin care Petru Cotov, Andrei Cotov și Grigorii Cotov au fost somați să transmită benevol în termen de 20 zile în posesia Băncii, bunurile ipotecate prin Contractul de ipotecă.

Prin ordonanța judecătorească din 24 martie 2009 Judecătoria or. Strășeni a dispus transmiterea în posesia Băncii a imobilului ipotecat, însă la 20 ianuarie 2014 aceeași instanță a anulat ordonanța, pe motiv că doi dintre debitorii gajiști erau minori la momentul semnării contractului de ipotecă.

Luând în considerație faptul că debitorii gajiști Andrei Cotov și Grigorii Cotov au contestat ordonanța judecătorească și refuză să transmită bunul gajat în posesia BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, Banca a înaintat prezenta acțiune.

Andrei Cotov și Grigorii Cotov la 18 februarie 2014 au depus cerere de chemare în judecată, împotriva BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, intervenient accesoriu Petru Cotov, Gheorghe Severin, Direcția Învățământ Strășeni și notarul public Oleg Gladîș cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă din data de 22 august 2007. (f.d. 49-52, vol.I)

În motivarea cererii au indicat că acestea dețin cu drept de proprietate a câte 3/8 cotă - parte din apartamentul nr. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p., cu numărul cadastral xxxxx, situat în or. Strășeni, str. xxxxx, iar tatăl lor Petru Cotov deține în acest apartament 1/4 cotă- parte.

Tatăl lor Petru Cotov, acționând din nume propriu și din numele lor, în scopul asigurării rambursării sumei creditului de 150 000 lei, primită de beneficiarul Gheorghe Severin de la BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, a ipotecat apartamentul litigios.

Reclamanții au mai indicat că la momentul încheierii contractului de ipotecă erau minori și nu cunoșteau că Direcția Generală de Învățământ, Tineret și Sport or. Strășeni și-a exprimat acordul cu privire la punerea în gaj a cotelor - părți din apartament, astfel, prin acțiunile acesteia le-au fost încălcate drepturile în calitatea de proprietari ai cotelor părți din apartament.

Debitorul Gheorghe Severin intenționat și cu rea-credință se eschivează de la achitarea sumei creditului luat în baza contractului, formându-se, astfel, în februarie 2009 o datorie în sumă de 165 000 lei.

În temeiul datoriei acumulate, BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune privind transmiterea silită de la debitorii gajiști Pertu Cotov, Grigorii Cotov și Andrei Cotov în beneficiul Băncii a apartamentului ipotecat.

Prin ordonanța Judecătorei Strășeni din 24 mai 2009 s-a dispus transmiterea silită de la debitorii Gheorghe Severin, Petru Cotov, Grigorii Cotov și Andrei Cotov în posesiunea Băncii pentru comercializarea ulterioară a apartamentului situat în or. Strășeni str. xxxxx.

Împotriva ordonanței sus-menționate Andrei Cotov și Grigorii Cotov la 14 ianuarie 2014 au înaintat obiecții motivate, prin care au solicitat anularea acesteia ca fiind ilegală și abuzivă.

Prin încheierea Judecătorei Strășeni din data de 20 ianuarie 2014, ordonanța în cauză a fost anulată. Instanța a considerat că obiecțiile au fost depuse în termen, ori la momentul emiterii ordonanței de evacuare silită din apartament, reclamanții Grigorii Cotov și Andrei Cotov erau minori și nu cunoșteau despre faptul emiterii acesteia.

Grigorii Cotov și Andrei Cotov au mai indicat că în baza ordonanței judecătorești au fost evacuați silit din apartament, rămânând astfel fără loc de trai, apartamentul ipotecat fiind unica lor locuință.

În opinia lui Andrei Cotov și Grigorii Cotov contractul de ipotecă întocmit la data de 22 august 2007 este ilegal, ori la acel moment aceștia erau minori și nu cunoșteau că Direcția Generală de Învățământ, Tineret și Sport or. Strășeni, și-a exprimat acordul cu privire la punerea în gaj a cotei - părți din apartament, ce le aparține.

Mai mult, la momentul întocmirii contractului de ipotecă Petru Cotov, tatăl acestora nu era încadrat în câmpul muncii, se afla la evidența medicului xxxxx din or. Strășeni ca fiind xxxx, punând astfel la dubii luciditatea și discernământul lui în momentul semnării actului juridic. Semnând contractul de ipotecă, Petru Cotov a pus în pericol posesia, dispoziția și folosința reclamanților Grigorii Cotov și Andrei Cotov asupra a câte 3/8 cote-părți din apartament asupra căruia aveau titlu de proprietate.

Pe lângă aceasta Direcția Generală de Învățământ, Tineret și Sport or. Strășeni, în mod ilegal a dat acordul asupra punerii în gaj a 3/4 cotă- parte din apartamentul nr. xxxxx, situat în or. Strășeni str. xxxxx, care aparține minorilor Andrei Cotov și Grigorii Cotov cu drept de proprietate, indicând că drepturile copiilor sunt apărute de lege, însă neindicând concret care lege anume.

Mai mult, Direcția Generală de Învățământ, Tineret și Sport era la curent cu faptul că familia lui Grigorii Cotov și Andrei Cotov se află în situație materială dificilă, mama lor decedase în anul 2003, tatăl se afla la evidență ca persoană ce folosește băuturi xxxxx, iar ei din anul 2003 au trecut la întreținerea statului, fiind înmatriculați în gimnaziul internat Strășeni.

Prin încheierea Judecătorei Strășeni din 02 decembrie 2014 au fost conexe într-un singur proces cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA împotriva lui Petru Cotov, Andrei Cotov și Grigorii Cotov cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului ipotecat și cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Cotov și Grigorii Cotov împotriva BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Petru Cotov cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă. (f.d. 45-46, vol. I)

Prin hotărârea Judecătorei Strășeni din 27 iunie 2016 s-a admis acțiunea BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA împotriva lui Petru Cotov, Andrei

Cotov și Grigorii Cotov cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului ipotecat, s-a transmis silit în posesia Băncii pentru ulterioara comercializare bunul ipotecat, apartamentul nr. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p. situat în or. Strășeni str. xxxxx, cu nr. cadastral xxxxx, s-a evacuat forțat Petru Cotov și toate persoanele domiciliat în imobil cât și bunurile acestora, fără acordarea altui spațiu locativ, s-a încasat de la Petru Cotov în beneficiul Băncii cheltuielile de judecată legate de plata taxei de stat în sumă 825 lei, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Cotov și Grigorii Cotov către BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Petru Cotov cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă din 22 august 2007, ca fiind neîntemeiată. (f.d. 174, 178-182, vol. II)

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din data de 19 decembrie 2017 a admis apelurile declarate de către Petru Cotov și Andrei Cotov, a casat hotărârea Judecătorei Strășeni din data de 27 iunie 2016 cu emiterea unei noi hotărâri, prin care a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, a admis cererea de chemare în judecată înaintată de către Andrei Cotov și Grigorii Cotov, a declarat nul contractul de ipotecă încheiat între BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Petru Cotov la 22 august 2007, în privința apartamentului nr. xxxxx, din str. xxxxx, or. Strășeni. (f.d. 73-88, vol.III)

Împotriva deciziei instanței de apel, BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA a înaintat recurs, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii Judecătorei Strășeni din 27 iunie 2016. (f.d. 97-103, vol. III)

În motivarea recursului recurenta a indicat că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material.

Instanța de apel în mod arbitrar a reținut că contractul de ipotecă a fost încheiat cu încălcarea principiului interesului major al copiilor minori Andrei Cotov și Grigorii Cotov, ori la încheierea contractului de ipotecă a fost respectată legislația în vigoare, fiind obținut acordul tuturor coproprietarilor la gajarea apartamentului litigios.

Mai mult, Petru Cotov potrivit legislației în vigoare la momentul încheierii contractului avea dreptul de reprezentare și încheierea contractului din numele copiilor minori.

Astfel, Banca în calitate de dobânditor de bună credință nu urmează să suporte consecințele prejudiciabile ale unor neînțelegeri dintre debitor și debitorii ipotecari.

În conformitate cu art. 434, alin. (1) al Codului de procedură civilă recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la data de 19 decembrie 2017, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă lipsesc.

Astfel, recursul declarat la data de 11 aprilie 2018 de către BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, se consideră a fi depus în termen.

În conformitate cu art. 439, alin. (2) al Codului de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea

despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din data de 13 iunie 2018 a considerat recursul admisibil.

Articolul 441 al Codului de procedură civilă, stipulează că în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 445, alin. (1), lit. b) al Codului de procedură civilă, 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.

Verificând cele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus de către BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA parțial întemeiat și care urmează să fie admis din considerentele ce preced.

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

În conformitate cu art. 130, alin. (1-3) al Codului de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că la data de 24 iulie 2007 între BC „Mobiasbancă- Groupe Societe Generale” SA și Gheorghe Severin a fost încheiat contractul de credit nr. C/07/0048, în baza căruia ultimul a beneficiat de un credit în sumă de 150 000 lei, cu termenul de rambursare la 24 iulie 2010, cu o dobândă de 21 % anual.

La 22 august 2007 între BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Petru Cotov, care a acționat în numele său și în numele copiilor minori Andrei Cotov și Grigorii Cotov, în scopul asigurării executării la timp a obligațiilor asumate de către terțul Gheorghe Severin prin contractul de credit nr. C/07/0048, au încheiat contractul de ipotecă nr.7688 din 22 august 2007, prin care a fost ipotecat apartamentul nr. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p., din în or. Strășeni, str. xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx, care aparține cu drept de proprietate pe cote părți inclusiv celor doi copii minori.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx, din or. Strășeni, str. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p., aparține cu drept de proprietate pe cote - părți lui Grigorii Cotov și Andrei Cotov

câte 3/8 cotă-parte, înregistrate în baza certificatului de determinare a cotei – părți nr. 5257 din 15 august 2007 și a certificatului de moștenitor legal nr. 5265 din 15 august 2007 și lui Petru Cotov 1/4 cotă parte, înregistrată în baza certificatului de determinare a cotei – părți nr. 5257 din 15 august 2007. (f.d. 30, vol. II)

BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA prin preavizul nr.18/99 din 15 ianuarie 2009 a cerut de la debitorii gajiști – Petru Cotov, Andrei Cotov și Grigorii Cotov, de a transmite în termen de 20 zile bunul ipotecat prin contractul de ipotecă, pentru realizarea ulterioară a acestuia, în scopul stingerii datoriei. (f.d.5, vol. I).

Fiindcă debitorii ipotecari au refuzat benevol să transmită către bancă apartamentul, creditorul ipotecar BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA a depus în instanță acțiune privind transmiterea forțată a bunului gajat, iar debitorii ipotecari Andrei Cotov și Grigorii Cotov au inițiat acțiunea de recunoaștere a contractului de ipotecă nul.

Prin urmare, obiect al litigiului în prezenta speță pe de o parte este exercitarea de către Bancă a dreptului de ipotecă, iar pe de altă parte declararea nulității contractului de ipotecă nr. 7688 din 22 august 2007, încheiat între BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și Petru Cotov, care a acționat în numele său și în numele copiilor minori Andrei Cotov și Grigorii Cotov, față de același bun imobil apartamentul cu numărul cadastral xxxxx, din or. Strășeni, str. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p., care aparține cu drept de proprietate pe cote - părți debitorilor gajiști.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au adoptat hotărâri diferite asupra litigiului.

Analizând probele din dosar cu raportarea lor la prevederile legii, Colegiul consideră necesar a casa ambele hotărâri cu adoptarea unei hotărâri noi.

În argumentarea opiniei formate instanța de recurs reține următoarele.

În consecutivitatea lor, pretențiile invocate de Andrei Cotov și Grigorii Cotov cu referire la declararea nulității contractului de ipotecă urmează să fie examinate în primul rând, ori în dependență de legalitatea contractului poate fi soluționat și litigiul cu privire la exercitarea de către BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA a dreptului de ipotecă.

Se constată că Andrei Cotov și Grigorii Cotov la situația din 22 august 2007 erau minori, Andrei Cotov având vârsta de 12 ani, iar Grigorii Cotov având vârsta de 14 ani.

Andrei Cotov și Grigorii Cotov provin dintr-o familie incompletă și vulnerabilă. Mama copiilor Cotov Ecaterina a decedat la 30 iulie 2003. (f.d.82, v.2)

La cererea bunicii copiii la 01 septembrie 2003 au fost plasați în instituția de tip internat cu întreținere gratuită de stat pe motiv că tatăl copiilor stă la evidență ca persoană ce folosește băuturi xxxxx. (f.d.83-84)

Se mai atestă că în urma privatizării spațiului locativ cât și acceptării succesiunii după moartea mamei lor, copiii Andrei Cotov și Grigorii Cotov au devenit proprietari fiecare la câte 3/8 cote - părți din apartamentul din or. Strășeni, str. xxxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p ., iar tatăl lor Cotov Petru proprietar la 1/4 cotă parte. Potrivit notărilor din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate al minorilor a fost înregistrat cu puțin timp înainte a fi gajat apartamentul, la 15 august 2007.(f.d.30, vol.II)

La 22 august 2007 la sediul notarului Oleg Gladîș a fost încheiat și autentificat contractul de ipotecă nr. 7688.

Părți ale contractului sunt proprietarii apartamentului Petru Cotov, care acționa în numele său și în numele fiului minor Andrei Cotov, anul nașterii xxxxx, minorul Grigorii Cotov, anul nașterii xxxxx, care acționa cu consimțământul tatălui Petru Cotov și reprezentantul BC „Mobiasbancă -Groupe Societe Generale” SA Galina Railean. Conform contractului Petru Cotov și copiii lui minori au ipotecat unica locuință care o au BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA în scopul asigurării stingerii datoriei de către persoana terță, străină pentru copii Gheorghe Severin, care a contractat de la bancă un credit pentru interese personale în sumă de 150 000 lei.(f.d. 54, vol.I) ,dar care și a suportat cheltuielile de legiferare a contractului de ipotecă (f.d. 53. verso, vol. I)

Circumstanțelor descrise le sunt aplicabile prevederile Legii cu privire la gaj nr. 449-XV din 30 iulie 2001, în vigoare la data încheierii contractului.

Art.2 din Legea nr. 449-XV din 30 iulie 2001 stabilește următoarele reguli pentru debitorii gajiști, persoane fizice.

(1) Este debitor gajist orice persoană fizică sau juridică care este proprietar, un alt posesor sau uzufructuar legal al bunurilor depuse în gaj și care are dreptul de a înstrăina aceste bunuri.

(2) Poate fi debitor gajist atât debitorul obligației garantate, cât și un terț.

(3) Bunurile proprietate comună pot fi gajate doar cu acordul tuturor coproprietarilor.

(5) Cota-parte din proprietatea comună pe cote-părți poate fi gajată fără acordul celorlalți coproprietari.

(6) Bunurile proprietate a persoanelor fizice aflate sub tutelă sau curatelă pot fi gajate numai cu acordul autorității de tutelă sau, respectiv, curatelă.

Astfel, Legea cu privire la gaj a prevăzut expres drept condiție de valabilitate a contractului de ipotecă în situațiile când partea contractantă este persoana aflată sub tutelă (la caz copiii minori până la vârsta de 16 ani) acordul autorității tutelare.

În sensul art. 199 Cod Civil acordul autorității tutelare constituie consimțământul la încheierea actului juridic în situația când persoana nu are capacitate deplină de a încheia de sine stătător actul juridic, consimțământul ei fiind viciat.

Aceasta înseamnă ca persoana de la care provine consimțământul trebuie să aibă puterea de a aprecia efectele juridice care se produc în baza manifestării sale de voință. Persoana fizica cu capacitate de exercițiu este prezumata că are discernământ juridic pentru a încheia acte juridice.

Persoanele fizice cu vârsta între 14 și 18 ani au discernământ în curs de formare, iar persoanele lipsite de capacitate de exercițiu (minorii sub 14 ani) sunt prezumate ca nu au discernământ.

Prin urmare, reprezentantul legal Petru Cotov nu putea încheia acte de dispoziție asupra cotelor părți din imobil, care aparțineau minorilor Andrei Cotov și Grigorii Cotov în vârstă de 12 și 14 ani și nici nu putea încuviința actele acestora în lipsa acordului autorității tutelare.

La rândul său BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA ca parte la contract a acționat de asemenea în detrimentul copiilor minori, ori la momentul încheierii contractului a cunoscut cu certitudine că Andrei Cotov și Grigorii Cotov

sunt minori, însă a acceptat ipotecarea cotelor părți din apartament care aparțin copiilor minori în scopul asigurării executării contractului de credit încheiat cu o terță persoană Gheorghe Severin, care fiind interesat a achitat cheltuielile de legiferare a contractului de ipotecă, fapt cunoscut de reprezentantul băncii.

Reprezentantul băncii în cadrul procedurilor judiciare a insistat asupra legalității contractului de ipotecă, menționând că autoritatea tutelară și-a expus acordul la ipotecarea cotelor părți din apartament care aparțineau copiilor minori.

Aici, instanța de recurs menționează că minorii pot fi debitori gajiști numai dacă grevarea cu ipotecă a bunului imobil a minorului răspunde unei necesități stringente a minorului sau prezintă un avantaj neîndoielnic pentru minor. În cazul necesității ipotecării bunului minorului se face doar cu acordul prealabil în scris al autorității de tutelă și curatelă.

Acordul prealabil în scris este făcut pentru fiecare caz în parte și stabilește condițiile de încheiere a contractului de ipotecă.

Din textul contractului de ipotecă nr. 7688 din 22 august 2007 este evident că notarul a verificat capacitatea de exercițiu a părților contractante, cât și dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat. Actele verificate în acest sens se conțin în textul contractului și anume: identitatea lui Petru Cotov în baza buletinului de identitate xxxxx, eliberat de of. xxxxx, la xxxxx, lui Grigorii Cotov în baza buletinului de identitate nr. xxxxx, eliberat de of. xxxxx, la xxxxx, a BC „Mobiasbancă-Gorupe Societe Generale” SA în baza autorizației nr. xxxxx din xxxxxx, ce activează în baza Legii cu privire la Banca Națională a Moldovei nr. 548-XIII din 21 iulie 1995, în persoana directorului filialei „Renaștere” Galina Railean în baza buletinului de identitate xxxxx, eliberat de of. xxxxx, la data de xxxx, care acționează în baza procurii nr. 114 din 10 ianuarie 2007, autenticată de notarul Eugenia Dohocher.

Cu referire la dreptul de proprietate a debitorilor gajiști asupra bunului ipotecat notarul a menționat următoarele acte: Certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei – părți din proprietatea comună în devălmășie nr. 5257 din 15 august 2007, Certificatul de moștenitor legal nr. 5256 din 15 august 2007 și Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. 8001/07/12181 din 19 iulie 2007. (f.d. 53, vol.I)

Contractul nu deține informații în ce mod au fost verificate împuternicirile reprezentantului legal de a ipoteca bunurile copiilor minori, dacă a fost prezentat un careva acord al autorității tutelare în conformitate cu art. 2, alin. (6) al Legea nr. 449-XV din 30 iulie 2001, prezența căruia se impunea a fi reflectată în contract.

Argumentul, că acest acord totuși a fost prezentat, nu poate fi reținut de către instanță, ori în materialele cauzei se conțin documente, care în colaborare confirmă faptul că un acord al autorității tutelare expres pentru ipotecarea apartamentului în scopul asigurării executării obligației de către terțul Severin Gheorghe nu a fost prezentat.

E de reținut că tatăl copiilor Petru Cotov la data de 22 mai 2007 s-a adresat către Direcția de Învățământ Strășeni cu cerere, prin care a solicitat acordul la punerea în gaj a apartamentului aflat în litigiu, în scopul primirii unui credit pentru sine, pentru îmbunătățirea condițiilor de trai ale copiilor minorii. (f.d. 90, vol.II)

Astfel, la f.d. 90, vol. II se conține cererea lui Petru Cotov din 22 mai 2007 către Direcția de Învățământ Strășeni Direcția, prin care a solicitat acordul la

ipotecarea apartamentului în scopul contractării unui credit în interesul copiilor pentru a efectua reparația apartamentului.

La f.d. 95, vol.II se conține un asemenea acord, în care Direcția de Învățământ Strășeni Direcția menționează acordul la punerea în gaj a cotei- părți din apartamentul nr. xxxxx , din str. xxxxx, or. Strășeni ce aparține copiilor minori Andrei Cotov, anul nașterii xxxxx, certificat de naștere seria xxxxx nr. xxxxx și Grigorii Cotov anul nașterii xxxxx, buletin de identitate nr. xxxxx, eliberat de of. xxxx la xxxxx, cod personal xxxxx. Totodată, în materialele dosarului este anexat și acordul din 22 august 2007, care nu concretizează scopul ipotecării apartamentului, iar textul contractului de ipotecă nu face referire la acest document, deși notarul a menționat toate actele prezentate de părți, inclusiv a mai menționat și faptul că cheltuielile legate de înregistrarea contractului sunt achitate de Gheorghe Severin, care de fapt, nu este parte la acest contract. (f.d. 53 vol.II)

În aceste condiții creditorul ipotecar avea sarcina să se asigure că contractul de ipotecă, încheiat în numele minorilor corespunde întocmai cerințelor legale, mai ales că bunul se ipoteca nu în interesul copiilor, fapt bine cunoscut de bancă.

Conform art.220 Cod Civil actul juridic sau clauza care contravine legii sunt nul.

Prin urmare, contractul de ipotecă nr. 7688 din 22 august 2007, încheiat între BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA și Petru Cotov, care a acționat în numele copiilor minori Andrei Cotov și Grigorii Cotov în partea ce ține de ipotecarea a $\frac{3}{4}$ cote părți din bunul imobil apartamentul cu numărul cadastral xxxxx, din or. Strășeni, str. xxxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p, care aparțin lui Andrei Cotov și Grigorii Cotov urmează să fie declarat nul.

Totodată, instanța nu a stabilit temeiuri de declarare a nulității contractului de ipotecă în partea ce ține de ipotecarea a $\frac{1}{4}$ cotă parte deținută de către Petru Cotov.

Faptul că Petru Cotov este o persoană care consumă de foarte mult timp băuturi xxxxx, periodic s-a aflat la tratament în dispensarul xxxxx, nu duce la nulitatea actelor încheiate de acesta, atât timp cât rămâne responsabil pentru faptele sale. Instanței nu i s-au prezentat probe în sensul art.224 Cod Civil, care ar demonstra că Petru Cotov a încheiat în numele său cu BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA contractul de ipotecă asupra $\frac{1}{4}$ cotă parte din apartament într-un moment în care nu putea să conștientizeze pe deplin acțiunile sale ori să își exprime voința.

Dreptul lui Petru Cotov să ipotecheze cota parte ce îi revine din apartament în lipsa acordului celorlalți proprietari este reglementat de prevederile art. 2 alin.(5) din Legea nr. 449-XV din 30 iulie 2001.

(5) Cota-parte din proprietatea comună pe cote-părți poate fi gajată fără acordul celorlalți coproprietari.

În aceste condiții Banca nu este lipsită de dreptul de a urmări bunul ipotecat de către Petru Cotov $\frac{1}{4}$ cotă parte din bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx, din or. Strășeni, str. xxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p., care aparține cu drept de proprietate lui Petru Cotov, înregistrată în baza certificatului de determinare a cotei -părți nr. 5257 din 15 august 2007.

Astfel, cu referire la pretențiile BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA referitor la exercitarea dreptului de ipotecă, în partea la $\frac{1}{4}$ cotă - parte ce aparține cu drept de proprietate lui Petru Cotov instanța de recurs le consideră

întemeiate ori din materialele dosarului s-a constatat că creditorul Gheorghe Severin nu și-a executat obligațiile contractuale asumate prin contractul de credit nr. C/07/0048 din 24 iulie 2007, acumulând datoriile în mărime de 249 037,58 lei, iar Petru Cotov în nume propriu și-a asumat obligația de asigurare a executării de către Gheorghe Severin a contractului de credit, încheind contractul de ipotecă nr. 7688 din 22 august 2007 cu BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, prin care a ipotecat $\frac{1}{4}$ cota-parte ce îi aparține cu drept de proprietate în apartamentul nr. xxxxx, din în or. Strășeni, str. xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx.

Conform art. 30, alin.(1) al Legii nr.142 din 26 iunie 2008, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acestuia.

Articolul 33 al aceleiași legi stipulează că executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanțe judecătorești, pronunțată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanță (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă, sau în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie prevăzut la art. 33/1.

Prin prisma prevederilor art. 490 alin. (1), (2), (4) Cod civil, bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vândut, în condițiile legii. Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită. Transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile Petru Cotov deține cu drept de proprietate $\frac{1}{4}$ cotă – parte din apartamentul nr. xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx, situat în or. Strășeni, str. xxxxx.(f.d. 30, vol.II)

Deci, elementele esențiale pentru determinarea existenței și a mărimii obligațiilor lui Petru Cotov sunt cunoscute, întrunite și respectate, adică nu există incertitudini care ar fi un motiv de respingere a acțiunii Băncii în partea exercitării dreptului de ipotecă asupra $\frac{1}{4}$ cotă parte din apartamentul litigios ce aparține cu drept de proprietate lui Petru Cotov.

Totodată, instanța de recurs constată neîntemeiată pretenția BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA privind evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor, aflate în apartamentul nr.xxxxxx, cu suprafața totală de 50,4 m.p. situat în or. Strășeni, str. xxxxx, ori $\frac{3}{4}$ din apartament nu fac obiectul ipotecii, aparținând lui Andrei Cotov și Grigorii Cotov.

În concluzie, Colegiul lărgit constată, că recursul declarat de BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA urmează a fi admis, casată decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe și adoptarea unei noi hotărâri prin care se admite acțiunea lui Andrei Cotov și Grigorii Cotov și se recunoaște parțial nul contractul de ipotecă, se admite parțial acțiunea BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA, în partea exercitării dreptului de ipotecă asupra $\frac{1}{4}$ cotă din apartamentul litigios ce aparține cu drept de proprietate lui Petru Cotov.

Concomitent, Colegiul relevă, că în cadrul judecării pricinii, instanțele de judecată ierarhic inferioare au creat participanților la proces condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptului la un proces echitabil.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au stabilit circumstanțele pricinii și nu este necesară verificarea suplimentară și administrarea de noi dovezi, însă au apreciat arbitrar probele administrate și au aplicat eronat normele de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite parțial recursul declarat de către BC „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA, de a casa parțial decizia Curții de Apel Chișinău din data de 19 decembrie 2017 și de a emite în această parte o nouă hotărâre.

Cu referire la cheltuielile de judecată în prezentul proces, instanța de recurs reține prevederile legale din Codul de procedură civilă.

Articolul 94. Repartizarea cheltuielilor de judecată între părți

(1) Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

(2) În cazul mai multor reclamanți sau pârâți, aceștia sunt obligați să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporțional sau solidar, în funcție de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanți a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalți nu sunt responsabili de cheltuielile lui.

(3) Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs și în cadrul revizuirii.

(4) Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărârea atacată sau pronunță o nouă hotărâre, instanța ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.

Articolul 98. Compensarea cheltuielilor suportate de instanța judecătorească

(1) Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

(2) În caz de respingere a acțiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanță, precum și taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

(3) Dacă acțiunea a fost admisă parțial, iar pârâtul este scutit de plata cheltuielilor de judecată, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanță se încasează la buget de la reclamant, dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată, proporțional părții respinse din acțiune.

(4) Prin hotărâre judecătorească, decizie a instanței de apel sau decizie a instanței de recurs se dispune în mod obligatoriu încasarea cheltuielilor suportate de instanța de judecată de la partea care a pierdut procesul. Cuantificarea acestora se face conform unei metodologii aprobate prin hotărâre de Guvern. Dacă procesul a încetat conform art.265, lit.a), b), e) și h) sau cererea a fost scoasă de pe rol conform art.267, lit. a), d)–h), k) și k¹) prin încheierea respectivă, instanța dispune în mod obligatoriu încasarea cheltuielilor suportate de instanța de judecată de la reclamant.

Instanța de recurs, soluționând chestiunea cu privire la cheltuieli, constată că Andrei Cotov și Grigorii Cotov la depunerea cererii de chemare în judecată au fost scutiți de la plata taxei de stat, care constituie 3% din costul bunului ce le aparține. Apartamentul a fost evaluat de bancă în momentul ipotecării la preț de 165 000 lei. Cota parte a lui Andrei Cotov și Grigorii Cotov din acest bun valorează la 123 750 lei, iar taxa de stat constituie 3 712,50 lei. Taxa de stat urmează să fie încasată în beneficiul statului în mod solidar de la BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și de la Petru Cotov, cărora li se datorează încheierea unui contract ilegal în detrimentul copiilor minori.

BC „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA la depunerea cererii de exercitare a dreptului de gaj a achitat taxa de stat 825 lei. Acțiunea băncii se admite parțial, respectiv și taxa de stat urmează să fie încasată parțial în sumă de 206,25 lei de la Petru Cotov.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Banca Comercială „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni.

Se casează decizia din data de 19 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din data de 27 iunie 2016 a Judecătoriei Strășeni în cauza civilă la acțiunea Băncii Comerciale „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni împotriva lui Petru Cotov, Andrei Cotov, Grigorii Cotov cu privire la transmiterea în posesie a bunului ipotecat și la acțiunea lui Andrei Cotov, Grigorii Cotov împotriva Băncii Comerciale „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni și Petru Cotov, intervenienți accesorii Gheorghe Severin, Direcția Învățământ Strășeni și notarul public Oleg Gladîș cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă.

Se emite o nouă hotărâre.

Se admite parțial acțiunea lui Andrei Cotov, Grigorii Cotov împotriva Băncii Comerciale „Mobiasbancă – Groupe Societe Generale” Societate pe Acțiuni, Acțiuni și Petru Cotov, intervenienți accesorii Gheorghe Severin, Direcția Învățământ Strășeni și notarul public Oleg Gladîș cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă.

Se declară parțial nul contractul de ipotecă nr. 7688 din data de 22 august 2007, în privința a 3/4 cote – părți din apartamentul nr.xxxxx, situat în or. Strășeni, str. xxxxx, ce aparțin cu drept de proprietate lui Andrei Cotov, Grigorii Cotov.

Se admite parțial acțiunea Băncii Comerciale „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA cu privire la transmiterea silită în posesie a bunului ipotecat.

Se transmite silit în posesia Băncii Comerciale „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA pentru ulterioara comercializare ¼ cotă parte din, apartamentul nr. xxxxx, situat în or. Strășeni str. xxxxxx, cu numărul cadastral xxxxxx ce aparține cu drept de proprietate lui Petru Cotov.

Se încasează din de la Petru Cotov în beneficiul Băncii Comerciale „Mobiasbancă-Groupe Societe Generale” SA cheltuielile de judecată în mărime de 206,25 lei (două sute șase lei, 25 bani).

Se încasează din contul Băncii Comerciale „Mobiasbancă - Groupe Societe Generale” SA și de la Cotov Petru solidar în beneficiul statului taxa de stat 3 712,50 lei (trei mii șapte sute doisprezece, 50 bani).

În rest pretențiile se resping.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Victor Burduh

Maria Ghervas