

## DECIZIE

24 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Tamara Chișca-Doneva  
Iurie Bejenaru  
Victor Burduh  
Svetlana Filincova

Examinând recursurile declarate de Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav și de CPC „Salutare”,

în cadrul cauzei civile intentate la cererea de chemare în judecată depusă de Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba împotriva CPC „Salutare”, SA „Banca Comercială Română Chișinău” cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, și cererea de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile depuse de Găină Veaceslav, Cercasov Ivan și Boidicman Valeri și s-a menținut hotărârea din 05 iunie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 21 septembrie 2012, Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba au depus cerere de chemare în judecată împotriva CPC „Salutare”, SA „Banca Comercială Română Chișinău” solicitând declararea nulității contractului de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009 și a acordurilor adiționale nr. 1 din 13 martie 2010 și nr. 2 din 30 septembrie 2010 la contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009; încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii au indicat că, la 07 august 2009, asociații CPC „Salutare” au primit hotărârea privind acordul de a acționa în calitate de debitor gajist față de BC „FinComBank” SA și SA „Banca Comercială Română Chișinău” pentru obținerea de către ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL a unui credit fără

dobândă.

Conform informațiilor prezentate de către directorul ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL, intenționa să primească un credit fără dobândă din resursele OPIC pentru o perioadă de 36 luni, iar hotărârea adunării generale era necesară doar pentru inițierea negocierilor cu băncile pentru obținerea creditelor.

Au mai indicat, că asociații CPC ”Salutare” la adunarea generală au decis să specifice scopul obținerii creditelor de către ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL, iar pentru a decide ulterior posibilitatea garantării creditului s-a hotărât convocarea repetată a adunării generale peste 10 zile. La 17 august 2009, s-a hotărât garantarea creditului care urma să fie primit de către ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL.

La 07 septembrie 2012, în cadrul adunării generale, asociaților le-a fost adusă la cunoștință scrisoarea nr. 969 din 18 iulie 2012 înaintată de SA „Banca Comercială Română Chișinău” către ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL din care au aflat condițiile reale ale contractului de credit, care erau diferite de cele expuse inițial.

Reclamanții au explicat că, creditul era cu dobândă, iar din conținutul contractelor de credit și a contractului de ipotecă prezentate au constatat că au fost induși în eroare, iar acest fapt a fost cunoscut de către SA „Banca Comercială Română Chișinău”, care era conștientă de faptul că asociații CPC ”Salutare” au fost de acord să garanteze doar rambursarea creditului și doar cu condiția că creditul va fi acordat fără dobândă.

Astfel, în opinia reclamanților contractul de ipotecă încheiat nu corespunde legii, în el nefiind indicate condițiile esențiale ale contractului de credit, după cum prevede art. 11 din Legea cu privire la ipotecă, iar încălcarea a fost comisă intenționat de către angajații SA „Banca Comercială Română Chișinău” pentru a sprijini ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL în obținerea creditului.

În instanța de judecată reclamanții Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasova Liuba au solicitat declararea nulității contractului de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009, a Acordului adițional nr.1 din 12 martie 2010, a Acordului adițional nr.2 din 30 septembrie 2010 și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, la 03 ianuarie 2013, SA „Banca Comercială Română Chișinău” a depus cerere de chemare în judecată împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă.

În motivarea cererii, SA „Banca Comercială Română Chișinău” a indicat faptul că, în conformitate cu Contractul de credit nr. 2389 din 15 septembrie 2009, modificat prin Acordul adițional nr.1 din 04 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 13 iulie 2010, Acordul adițional nr.3 din 13 august 2010, Acordul adițional nr.4 din 09 septembrie 2010, a acordat un credit ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL în mărimea echivalentului în lei moldovenești a 359 000 de dolari SUA cu termen de rambursare până la 14 septembrie 2011 și dobândă fluctuantă de 12% anual.

De asemenea, a susținut că în conformitate cu Contractul de credit nr. 2390 din 15 septembrie 2009 modificat prin Acordul adițional nr.1 din 04 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 13 iulie 2010, Acordul adițional nr.3 din 13 august 2010, Acordul adițional nr.4 din 09 septembrie 2010, a acordat un credit ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL în mărimea echivalentului în lei moldovenești a 176 000 de

dolari SUA cu termen de rambursare până la 14 septembrie 2011 și dobândă fluctuantă de 12% anual.

ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL și-a asumat angajamentul de a rambursa creditele primite în termenii și condițiile contractuale. În vederea garantării obligațiilor asumate prin contractele de credit de către intervenientul accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL, pârâta CPC „Salutare” a ipotecat în favoarea reclamantului bunul imobil situat pe adresa mun. Chișinău, șos. Hâncești, 160, terenul pentru construcții și construcția, conform Contractului de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009, autentificat și înregistrat în registrul bunurilor imobile, modificat prin Acordul adițional nr.1 din 12 martie 2010, cu nr. de înregistrare 1785, Acordul adițional nr.2 din 30 septembrie 2010 cu nr. de înregistrare 9679.

Prin urmare, contrar obligațiilor asumate prin contractele de credit, ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL nu a restituit suma împrumutată și nu a achitat dobânzile aferente, astfel la 07 decembrie 2012, a acumulat o datorie în mărime de 900 546,43 de dolari SUA.

Banca a mai explicat că toate măsurile de inițiere a executării dreptului de ipotecă au fost respectate, iar în termenul acordat datoria nu a fost stinsă și bunul ipotecat nu a fost transmis benevol în posesia reclamantei.

În fața instanței de judecată SA „Banca Comercială Română Chișinău” a solicitat transmiterea silită în posesia sa pentru vânzare a bunului imobil situat pe adresa mun. Chișinău, șos. Hâncești, 160, format din terenul pentru construcții cu suprafața de 0,98 ha și construcția cu suprafața de 1640,4 m<sup>2</sup>, ce aparține cu drept de proprietate CPC „Salutare”, cu evacuarea din aceasta a persoanelor și bunurilor, încasarea de la CPC „Salutare” a taxei de stat în mărime de 26 235 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică.

Prin încheierea din 04 aprilie 2013 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău s-a admis cererea CPC „Salutare”; s-a conexat într-un singur proces cererea de chemare în judecată înaintată de Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba împotriva CPC „Salutare”, SA „Banca Comercială Română Chișinău” cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale cu cererea de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 05 iunie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău s-a admis integral acțiunea înaintată de SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă și s-a transmis în posesia băncii pentru vânzare bunul imobil situat în mun. Chișinău, șos. Hâncești, 160, format din terenul pentru construcție cu suprafața de 0,98 ha și construcția cu suprafața de 1640,4 m<sup>2</sup>, ce aparține cu drept de proprietate CPC „Salutare”, cu evacuarea din acest imobil a persoanelor și bunurilor acestora; s-au încasat de la CPC „Salutare” în beneficiul băncii cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat în sumă de 26 235 de lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 80 614 de lei, în total suma de 106 849 de lei; s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba împotriva CPC „Salutare”, SA „Banca Comercială Română Chișinău” cu privire la

declararea nulității contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 22 februarie 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-au admis apelurile depuse de Găină Veaceslav, Cercasov Ivan, reprezentați de avocatul Munteanu Veaceslav, și Boidicman Valeri, reprezentat de avocatul Bargan Iurie; s-a casat hotărârea din 05 iunie 2015 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-au declarat nule contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009 și acordurile adiționale nr. 1 din 13 martie 2010 și nr. 2 din 30 septembrie 2010 la contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009 încheiate între SA „Banca Comercială Română Chișinău” și CPC „Salutare”; s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 17 mai 2017 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis parțial demersul apelanților Găină Veaceslav, Cercasov Ivan, reprezentați de avocatul Munteanu Veaceslav, privind explicarea deciziei din 22 februarie 2017 a Curții de Apel Chișinău și s-a explicat apelanților că prin decizia instanței de apel s-au declarat nule contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009 și acordurile adiționale nr. 1 din 13 martie 2010 și nr. 2 din 30 septembrie 2010 la contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009 încheiate între SA „Banca Comercială Română Chișinău” și CPC „Salutare” prin care a fost gajat terenul pentru construcție cu suprafața de 0,98 ha și construcția amplasată pe acest teren cu suprafața de 1640,4 m<sup>2</sup>, situate în mun. Chișinău, șos. Hâncești, 160, ce aparțin cu drept de proprietate CPC „Salutare”; în partea explicării deciziei instanței de apel în privința măsurii de asigurare a acțiunii demersul s-a respins.

Prin decizia din 11 octombrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de SA „Banca Comercială Română Chișinău”; s-a casat decizia din 22 februarie 2017 a Curții de Apel Chișinău și s-a trimis cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile depuse de Găină Veaceslav, Cercasov Ivan și Boidicman Valeri și s-a menținut hotărârea din 05 iunie 2015 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău.

La 06 martie 2018, Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav au declarat recurs împotriva deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea hotărârilor judecătorești cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate de Găină Veaceslav, Cercasov Ivan și Boidicman Valeri și de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău”.

În motivarea recursului declarat, au invocat că instanța de apel la pronunțarea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și nu a examinat și nu a elucidat toate probele anexate la materialele cauzei.

La 06 martie 2018, CPC „Salutare” a declarat recurs împotriva deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea hotărârii judecătorești, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate de Găină Veaceslav, Cercasov Ivan și Boidicman Valeri și de respingere a cererii de

chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău”.

În motivarea recursului declarat, au invocat că instanța de apel examinând cauza civilă menționată nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată precum și a săvârșit alte încălcări care au dus la soluționarea greșită a cauzei și a apreciat probele arbitrar, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

La 12 iunie 2018, SA „Banca Comercială Română Chișinău” reprezentată de avocatul Gladei Roger a depus referință la cererile de recurs înaintate de Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav și de CPC „Salutare”, solicitând ca acestea să fie respinse cu menținerea deciziei recurate.

La 19 iunie 2018, Cercasov Ivan, Găina Veaceslav reprezentați de avocatul Munteanu Veaceslav, au declarat recurs suplimentar împotriva deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea hotărârilor judecătorești, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate Găina Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba și de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău”.

În motivarea recursului suplimentar, au invocat că instanța de apel la emiterea deciziei contestate a interpretat în mod eronat legea, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, s-a pronunțat în privința drepturilor și intereselor persoanelor care nu au fost antrenate în proces.

La 02 iulie 2018, SA „Banca Comercială Română Chișinău” reprezentată de avocatul Gladei Roger a depus referință la cererea de recurs suplimentară înaintată de Cercasov Ivan, Găina Veaceslav reprezentați de avocatul Munteanu Veaceslav, solicitând ca acesta, la fel, să fie respins cu menținerea deciziei recurate.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 04 iulie 2018, recursurile declarate de Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav și de CPC „Salutare” au fost considerate admisibile.

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.

Instanța de recurs constată că, decizia recurată a fost pronunțată la 14 decembrie 2018, fără a fi anexate probe ce ar confirma data recepționării acesteia, iar recursurile au fost declarate la 06 martie 2018, fapt ce atestă că recurenții s-au conformat normelor procedurale legale și au declarat în termen recursurile.

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

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile ca fiind neîntemeiate și care urmează a fi respinse cu menținerea deciziei recurate și a hotărârea primei instanțe, din considerentele ce urmează.

Potrivit art. 118 alin. (1) al Codului de procedură civilă fiecare parte trebuie

să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiectiilor sale, iar conform art. 130 al aceleiași legi instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu 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.

Din ansamblul probelor prezentate, Colegiul lărgit constată că, potrivit contractului de credit nr. 2389 din 15 septembrie 2009, modificat prin Acordul adițional nr.1 din 04 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 13 iulie 2010, Acordul adițional nr.3 din 13 august 2010, Acordul adițional nr.4 din 09 septembrie 2010, Acordul adițional nr.5 din 11 mai 2011, SA „Banca Comercială Română Chișinău” a acordat ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL un credit în mărime de 309 000 dolari SUA, cu o dobândă fluctuantă de 12% anual, cu scadența finală la 14 septembrie 2010.

La fel, potrivit contractului de credit nr. 2390 din 15 septembrie 2009, modificat prin Acordul adițional nr.1 din 04 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 13 iulie 2010, Acordul adițional nr.3 din 13 august 2010, Acordul adițional nr.4 din 09 septembrie 2010, SA „Banca Comercială Română Chișinău” a acordat ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL un credit în mărime de 126 000 dolari SUA, cu o dobândă fluctuantă de 12% anual, cu scadența finală la 14 septembrie 2011.

Prin hotărârea adunării generale a asociaților CPC „Salutare”, Găină Veaceslav, Boidicman Valeriu, Cercasov Ivan, Cercasov Liuba și Andronachi Ecaterina din 07 august 2009, directorul CPC „Salutare” - Andronachi Ecaterina a fost împuternicită de asociații cooperativei de a semna contractul de ipotecă, totodată asociații și-au exprimat acordul ca cooperativa să acționeze în calitate de debitor gajist față de SA „Banca Comercială Română Chișinău” pentru obținerea creditelor de către ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL.

În consecință între SA „Banca Comercială Română Chișinău” și CPC „Salutare”, la 16 septembrie 2009, a fost încheiat contractul de ipotecă, ulterior modificat prin Acordul adițional nr.1 din 12 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 30 septembrie 2010, conform căruia CPC „Salutare” a grevat cu ipotecă terenul cu suprafața de 0,98 ha și construcția cu suprafața de 1640,4 m<sup>2</sup>, situate în mun. Chișinău, șos. Hâncești, nr.160.

Reieșind din cele constatate Colegiul lărgit ajunge la concluzia că, între părțile litigante s-a stabilit un raport juridic în baza contractelor sinalagmatice în care fiecare dintre părți s-a obligat reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

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. 6759 din 16 septembrie 2009 și acordurile adiționale nr. 1 din 13 martie 2010 și nr. 2 din 30 septembrie 2010 la contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009 încheiate între SA „Banca Comercială Română Chișinău” și CPC „Salutare”.

În consecutivitatea lor, pretențiile invocate de Găină Veaceslav, Boidicman

Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba împotriva CPC „Salutare”, SA „Banca Comercială Română Chișinău” cu referire la declararea nulității contractului de ipotecă și actelor subsecvente urmează să fie examinate în primul rând, ori în dependență de legalitatea actelor juridice poate fi soluționat și litigiul cu privire la exercitarea de către SA „Banca Comercială Română Chișinău” a dreptului de ipotecă.

Ca temei de nulitate a actelor juridice menționate supra, Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba au indicat că asociații CPC „Salutare” au decis garantarea creditului care urma să fie contractat de ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL, iar ulterior au aflat că condițiile contactului erau diferite de cele expuse inițial, motiv pentru care actele juridice ar contravine legii și anume prevederilor art. 11 al Legii cu privire la ipotecă, potrivit căroră, condițiile contractului de credit trebuiau să fie incluse în contractul de ipotecă, încheierea contractului în alte condiții decât cele convenite fiind considerată efectuată fără astfel de împuterniciri.

În conformitate cu pct. 3.1 și 3.2 din Statutul CPC „Salutare” din 23 martie 2006, cooperativa deține un patrimoniu și un bilanț autonom, or potrivit art. 4 alin. (1) al Legii privind cooperativele de producție, cooperativa are patrimoniu propriu separat de patrimoniul membrilor săi.

Astfel, potrivit art. 242 alin. (2) al Codului civil, 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 reprezentantului.

În contextul dat, Colegiul lărgit evidențiază faptul că, prin contractul de ipotecă a cărui nulitate se solicită, a fost gajat un bun care aparține cu drept de proprietate CPC „Salutare” și nicidecum cota de participare a membrilor, bun imobil ce este distinct de bunurile membrilor cooperativei, ca urmare contractul de ipotecă și acordurile adiționale, îi sunt opozabile integral CPC „Salutare”.

În speța sunt relevante prevederile art. 218 alin.(1) al Codului civil, conform căruia nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice.

Iar, potrivit prevederilor art. 226 al legii citate, în cazul în care atribuțiile persoanei privind încheierea actului juridic sunt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparație cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanțele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre limitări.

Totodată rigorile impuse de prevederile art. 166 alin. (2) lit. d) al Codului de procedură civilă, stabilesc că, în cererea de chemare în judecată se indică esența încălcării sau a pericolului de încălcare a drepturilor, libertăților sau intereselor legitime ale reclamantului, pretențiile lui.

Sub acest aspect, fără a contesta dreptul oricărei persoane în sensul prevederilor legale, de a înainta acțiune în justiție pentru verificarea legalității unui act juridic, justițiabilii, în speța terții Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba, urmau să indice esența încălcării drepturilor

opozabile recunoscute de actele juridice contestate. Or, careva drepturi a terților Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba care ar fi opozabile în urma încheierii contractului de către SA „Banca Comercială Română Chișinău” și CPC „Salutare” nu au fost vătămate.

În acest sens, Colegiul lărgit atestă că instanța de apel corect a stabilit că Cercasov Ivan, Găină Veaceslav și Boidicman Valeriu, nu sunt în drept de a invoca nulitatea (relativă) contractului de ipotecă, or persoanele îndreptățite de a solicita anularea contractului de ipotecă pe motivul încălcării limitei împuternicirilor, sunt doar părțile semnatare al actului juridic.

Din această perspectivă, instanța de recurs concluzionează că, recursul declarat de Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav împotriva deciziei din 17 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, este neîntemeiat și care urmează a fi respins.

Consecvent celor constatate, în privința recursului declarat de către CPC „Salutare”, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) al Codului de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Potrivit normelor procesual-civile, pentru a pune în mișcare o acțiune civilă, este necesară respectarea regulilor cu privire la forma și conținutul cererii de chemare în judecată.

Mai mult, potrivit stipulărilor art. 240 alin. (3) al Codului de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Raportând cadrul legal citat la speță, Colegiul lărgit atestă că deși CPC „Salutare” a susținut pe parcursul examinării cauzei acțiunea înaintată de Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba privind declararea nulității actelor juridice, revendicări proprii în modul prevăzut de lege printr-o acțiunea, recurenta CPC „Salutare” nu a înaintat.

Așadar, reținând faptul constatat de instanțele inferioare și anume că Găină Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba nu pot invoca nulitatea relativă a contractului și acordurilor adiționale, iar CPC „Salutare” o atare acțiune nici nu a înaintat, recursul cooperativei prin care se urmărește admiterea acțiunii recurenților-reclamanți, în situația creată, este considerat de către instanța de recurs ca fiind neîntemeiat.

Or, susținerea unor pretenții înaintate de persoane ce nu au dreptul la o astfel de acțiune nu poate substitui modalitatea prevăzută de lege întru apărarea drepturilor și libertăților legitime cum ar fi acționarea în propriu cu o cerere de chemare în judecată.

În această ordine de idei, Colegiul lărgit concluzionează că, recursul declarat de CPC „Salutare” împotriva deciziei din 17 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, este neîntemeiat și care urmează a fi respins.

În ceia ce ține de acțiunea depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real

Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată, Colegiul lărgit o consideră întemeiată și reține următoarele în acest sens.

Din materialele cauzei s-a constatat că, ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL nu și-a executat obligațiile contractuale asumate prin contractul de credit nr. 2389 din 15 septembrie 2009, modificat prin Acordul adițional nr.1 din 04 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 13 iulie 2010, Acordul adițional nr.3 din 13 august 2010, Acordul adițional nr.4 din 09 septembrie 2010 și prin contractul de credit nr. 2390 din 15 septembrie 2009 modificat prin Acordul adițional nr.1 din 04 martie 2010, Acordul adițional nr.2 din 13 iulie 2010, Acordul adițional nr.3 din 13 august 2010, Acordul adițional nr.4 din 09 septembrie 2010, iar CPC „Salutare” în nume propriu și-a asumat obligația de asigurare a executării de către ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL a contractului de credit, încheind contractul de ipotecă nr. 6759 din 16 septembrie 2009, autentificat și înregistrat în registrul bunurilor imobile, modificat prin Acordul adițional nr.1 din 12 martie 2010 și Acordul adițional nr.2 din 30 septembrie 2010, prin care a ipotecat bunul imobil litigios ce-i aparține cu drept de proprietate.

Conform art. 30 alin. (1) al Legii cu privire la ipotecă, 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 acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

Art. 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.

Prin prisma prevederilor art. 490 alin. (1), (2), (4) al Codului 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.

După cum a fost constatat de către instanțele inferioare și menționat supra, CPC „Salutare” este proprietarul bunului imobil situat în mun. Chișinău, șos. Hâncești, 160, format din terenul pentru construcție cu suprafața de 0,98 ha și construcția cu suprafața de 1640,4 m<sup>2</sup>.

Deci, elementele esențiale pentru determinarea existenței și a mărimii obligațiilor CPC „Salutare” 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 bunului imobil litigios ce aparține cu drept de proprietate CPC „Salutare”.

Așadar, prima instanță corect a conchis asupra faptului că, contrar obligațiilor asumate prin contractele de credit ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL nu a restituit băncii suma împrumutată, nu a achitat dobânzile aferente, nefiind prezentate nici probe ce ar confirma faptul stingerii datoriei, iar CPC „Salutare” nu a transmis benevol bunul imobil ipotecat.

Totodată, instanța de recurs constată întemeiată pretenția băncii privind

evacuarea din bunul imobil litigios a tuturor persoanelor, bunurilor și încasarea cheltuielilor de judecată, iar pentru a nu admite repetări inutile, instanța de recurs va însuși argumentarea instanțelor inferioare.

Astfel, din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursurile declarate de Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav și de CPC „Salutare” cu menținerea deciziei din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 05 iunie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

#### d e c i d e:

Se resping recursurile declarate de Boidicman Valeri reprezentat de avocatul Bargan Iurie, Cercasov Ivan reprezentat de avocatul Munteanu Veaceslav, Găina Veaceslav și de CPC „Salutare”.

Se menține decizia din 14 decembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 05 iunie 2015 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău emise în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Găina Veaceslav, Boidicman Valeri, Cercasov Ivan și Cercasov Liuba împotriva CPC „Salutare”, SA „Banca Comercială Română Chișinău” cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, și cererea de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău” împotriva CPC „Salutare”, intervenient accesoriu ÎM „Blue Ice Real Estate” SRL cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă prin transmiterea silită în posesie a bunurilor gajate, evacuarea și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Victor Burduh

Svetlana Filincova