

DECIZIE

30 ianuarie 2019

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Nicolae Craiu
Iurie Bejenaru
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Serghei Pomin și Angela Pomina,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Bectaraș
împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient
accesoriu Artiom Pomin cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra
apartamentului și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a
respins apelul declarat de Serghei Pomin și Angela Pomina și s-a menținut hotărârea
din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

c o n s t a t ă:

La 26 august 2016, Gheorghe Bectaraș a depus cerere de chemare în judecată
împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient
accesoriu Artiom Pomin, cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra a 2/3
cote-părți din apartamentul nr. 29 situat pe adresa str. Xxxxnr. 1/4, mun. Chișinău,
cu nr. cadastral xxxx, prin transmiterea acestuia în posesiunea lui Gheorghe Bectaraș
și evacuarea din apartament a lui Serghei Pomin și Angelei Pomina împreună cu
bunurile care le aparțin.

În motivarea acțiunii, reclamantul Gheorghe Bectaraș a relatat că la
15 octombrie 2010, a încheiat cu Alexandru Tofan un contract de împrumut
autenticat de notarul public Zinaida Volimbovscaia, înregistrat cu nr. 4939, prin
care reclamantul i-a acordat cu împrumut lui Alexandru Tofan suma de 20 000 de
euro, iar acesta s-a obligat să restituie banii până la data de 15 octombrie 2011.

Reclamantul a indicat că în scopul garantării executării de către Alexandru
Tofan a obligației de restituire a sumei de 20 000 de euro, acesta i-a propus
instituirea ipotecii asupra apartamentului nr. 29 situat pe adresa str. Xxxxnr. 1/4,
mun. Chișinău, cu nr. cadastral xxxx.

Reclamantul Gheorghe Bectaraș a menționat că conform certificatului nr. 4937

din 15 octombrie 2011, eliberat de către notarul public Zinaida Volimbovscaia, bunul imobil din litigiu era deținut cu drept de proprietate comună de către Serghei Pomin, Angela Pomina și Artiom Pomin, fiecărui revenindu-i câte 1/3 cotă-parte. Respectiv, la 15 octombrie 2010, Gheorghe Bectaraș a încheiat cu Serghei Pomin și Angela Pomina un contract de ipotecă autentificat notarial, înregistrat cu nr. 4940, prin care în scopul garantării executării de către Alexandru Tofan a obligației de restituire a sumei de 20 000 de euro, în favoarea lui Gheorghe Bectaraș a fost instituită ipoteca asupra a 2/3 cote-părți din apartamentul cu nr. cadastral xxxx.

Reclamantul a indicat că Alexandru Tofan nu și-a executat integral obligația de restituire a împrumutului, restituindu-i doar suma de 750 de euro la data de 21 septembrie 2012. Respectiv, reclamantul a invocat că i-a informat pe debitorii ipotecari Serghei Pomin și Angela Pomina despre neexecutarea de către Alexandru Tofan a obligației de restituire a împrumutului, iar Serghei Pomin și Angela Pomina au recunoscut dreptul de proprietate al lui Gheorghe Bectaraș asupra a 2/3 cote-părți din apartamentul din litigiu și s-au angajat să-l convingă pe Alexandru Tofan să restituie banii.

Reclamantul Gheorghe Bectaraș a menționat că valoarea a 2/3 cote-părți din apartamentul ipotecat constituie suma de 264 000 de lei, sumă care este mai mică decât suma restantă a împrumutului de 19 250 de euro.

Reclamantul a indicat că la 29 iulie 2016 a expediat în adresa lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina somații privind executarea în termen de 20 de zile a obligațiilor de rambursare a împrumutului, care au rămas fără răspuns.

Prin hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea înaintată de Gheorghe Bectaraș a fost admisă integral. S-a transmis silit de la debitorii ipotecari Serghei Pomin și Angela Pomina, în posesia creditorului ipotecar Gheorghe Bectaraș, 2/3 cotă-parte din apartamentul nr. 29, cu nr. cadastral xxxx situat pe adresat str. Xxxx1/4, mun. Chișinău. S-a dispus evacuarea lui Serghei Pomin și a Angelei Pomina, cât și a bunurile acestora din imobilul ipotecat de la momentul rămânerii definitive a prezentei hotărâri judecătorești. S-a încasat în mod solidar din contul lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina în beneficiul lui Gheorghe Bectaraș, cheltuielile judiciare de plată a taxei de stat în sumă de 7 920 de lei.

Prin decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Serghei Pomin și Angela Pomina și s-a menținut hotărârea din data de 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod 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.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs a stabilit că copia deciziei motivate din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată participanților la proces, la 17 mai 2018, conform informației anexate la materialele cauzei (f.d.170), însă probe despre recepționarea acesteia de către recurenți, la materialele cauzei lipsesc. Totodată, instanța de recurs relevă că decizia recurată a fost publicată pe portalul instanțelor judecătorești la data de 14 mai 2018.

De asemenea, instanța de recurs reține că Serghei Pomin și Angela Pomina au indicat în cererea de recurs că decizia motivată din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel

Chișinău le-a fost adusă la cunoștință la data de 24 iulie 2018 (f.d.176), fapt ce se confirmă prin semnătura Angelei Pomina pe coperta dosarului.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursul a fost declarat de Serghei Pomin și Angela Pomina la 19 septembrie 2018, cu respectarea termenului indicat la art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Prin cererea de recurs, Serghei Pomin și Angela Pomina au solicitat casarea integrală a hotărârii din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a deciziei din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată și tardivă.

În motivarea recursului, recurenții Serghei Pomin și Angela Pomina au invocat că instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și au interpretat eronat legea.

Recurenții au menționat că termenul de scadență al împrumutului acordat de către Gheorghe Bectaraș lui Alexandru Tofan a fost stabilit pentru data de 15 octombrie 2011, iar Gheorghe Bectaraș s-a adresat în instanța de judecată la 26 august 2016, cu încălcarea termenului general de prescripție de 3 ani, prevăzut de art. 267 alin. (1) din Codul civil.

De asemenea, recurenții au invocat că curgerea termenului prescripției extinctive nu a fost întrerupt, ori debitorul Alexandru Tofan nu a săvârșit acțiuni din care rezultă că recunoaște datoria, menționând că nu a restituit suma de 750 de euro la data de 21 septembrie 2012.

Recurenții au indicat că Gheorghe Bectaraș a ignorat cerințele art. 31 alin. (3) lit. f) din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, deoarece notificarea pe care a expediat-o în adresa lor nu conține solicitarea de transmitere în posesia reclamantului a bunului imobil ipotecat.

Mai mult, recurenții au menționat că Gheorghe Bectaraș nu a înregistrat preavizul privind intenția de executare a dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile.

La 05 noiembrie 2018, în adresa intimațiilor Gheorghe Bectaraș și Alexandru Tofan, intervenientului accesoriu Artiom Pomin a fost expediată copia recursului declarat de către Serghei Pomin și Angela Pomina, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă pînă la examinarea recursului, intimații Gheorghe Bectaraș și Alexandru Tofan și intervenientul accesoriu Artiom Pomin nu au depus referințe, prin care să-și expună opinia asupra cererii de recurs depuse de către Serghei Pomin și Angela Pomina.

Prin încheierea din 12 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Serghei Pomin și Angela Pomina împotriva deciziei din data de 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost considerat admisibil.

Verificând decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și, după caz, hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului și casarea actelor judecătorești contestate, cu dispunerea pronunțării unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, pentru motivele ce succed.

În conformitate art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele

invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Iar, în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul 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.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că la 26 august 2016, Gheorghe Bectaraș a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient accesoriu Artiom Pomin, cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra a 2/3 cote-părți din apartamentul nr. 29 situat pe adresa str. Xxxxnr. 1/4, mun. Chișinău, cu nr. cadastral xxxx, prin transmiterea acestuia în posesia lui Gheorghe Bectaraș și evacuarea din apartament a lui Serghei Pomin și Angelei Pomina împreună cu bunurile care le aparțin.

Prin hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea înaintată de Gheorghe Bectaraș a fost admisă integral. S-a transmis silit de la debitorii ipotecari Serghei Pomin și Angela Pomina, în posesia creditorului ipotecar Gheorghe Bectaraș, 2/3 cotă-parte din apartamentul nr. 29, cu nr. cadastral xxxx situat pe adresat str. Xxxx1/4, mun. Chișinău. S-a dispus evacuarea lui Serghei Pomin și a Angelei Pomina, cât și a bunurile acestora din imobilul ipotecat de la momentul rămânerii definitive a prezentei hotărâri judecătorești. S-a încasat în mod solidar din contul lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina în beneficiul lui Gheorghe Bectaraș, cheltuielile judiciare de plată a taxei de stat în sumă de 7 920 de lei.

Prin decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Serghei Pomin și Angela Pomina și s-a menținut hotărârea din data de 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

Colegiul relevă că în motivarea acțiunii, reclamantul Gheorghe Bectaraș a relatat că la data de 15 octombrie 2010, a încheiat cu Alexandru Tofan un contract de împrumut prin care reclamantul i-a acordat cu împrumut lui Alexandru Tofan suma de 20 000 de euro, iar acesta s-a obligat să restituie banii până la data de 15 octombrie 2011 (f.d.18 verso).

La fel, reclamantul Gheorghe Bectaraș a menționat că la 15 octombrie 2010 a încheiat cu Serghei Pomin și Angela Pomina un contract de ipotecă în scopul garantării executării de către Alexandru Tofan a obligației de restituire a sumei de 20 000 de euro, fiind instituită în favoarea lui Gheorghe Bectaraș ipoteca asupra a 2/3 cotă-parte din apartamentul cu nr. cadastral xxxx (f.d.5-8).

Conform art. 454 alin. (1) Cod civil gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj.

Art. 455 alin. (3) lit. a) Cod civil prevede că după natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 3 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, contractul de ipotecă reprezintă contractul încheiat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat.

Instanța de recurs reține că ipoteca reprezintă un drept real instituit în vederea garantării executării obligațiilor cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor gajate/ipotecate, și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația principală și condiționată pe durata executării obligației principale dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel.

În acest sens, ipoteca reprezintă un drept real accesoriu cu funcții de garanție care aparține creditorului în favoarea cui au fost constituite, ultimul bucurându-se de prerogativa dreptului de preferință și de urmărire a bunului grevat în scopul asigurării executării obligației principale.

Art. 11 alin. (2) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 prevede că ipoteca trebuie să fie înregistrată în Registrul bunurilor imobile conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile.

Conform art. 496 alin. (1) Cod civil în Registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele și sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

Iar, conform art. 497 alin. (1) Cod civil înscrierile făcute în Registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Conform art. 499 alin. (1) Cod civil, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părți, cît și față de terți numai prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Instanța de recurs relevă că în cazul în care legea prevede constituirea gajului din momentul publicității gajului, publicitatea dreptului de gaj nu este o condiție de fond a constituirii dreptului de gaj, ci este o condiție de formă a publicității, necesară pentru constituirea gajului, nerespectarea căreia atrage nevalabilitatea gajului sau ipotecii.

Art. 214 alin. (1) Cod civil prevede că actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Conform art. 15 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Art. 470 alin. (2) lit. a) Cod civil prevede că ipoteca se înregistrează, conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile și legislației cu privire la ipotecă, la organul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este amplasat bunul imobil ipotecat.

Coroborînd prevederile art. 214 alin. (1), 470 alin.(2) lit. a) Cod civil cu prevederile art.15 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 instanța de recurs reține că ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de ipotecă.

Astfel, Colegiul menționează că obiect al contractului de ipotecă din data de 15 octombrie 2010, încheiat între Gheorghe Bectaraș și Serghei Pomin, Angela Pomina îl constituie 2/3 cotă-parte din apartamentul cu nr. cadastral xxxx, respectiv

este un contract de ipotecă asupra unui bun imobil ce urma a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Instanța de recurs indică că conform copiei autentificate a contractului de ipotecă din 15 octombrie 2010, încheiat între Gheorghe Bectaraș și Serghei Pomin, Angela Pomina, acesta nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, lipsînd parafa organului cadastral care ar proba înregistrarea acestui contract în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult, instanța de recurs menționează că la materialele cauzei lipsește extrasul din Registrul bunurilor imobile care ar confirma înregistrarea contractului de ipotecă din 15 octombrie 2010, încheiat între Gheorghe Bectaraș și Serghei Pomin, Angela Pomina. Ori, înscrierea ipotecii în Registrul bunurilor imobile se confirmă prin aplicarea parafei pe contractul de ipotecă și eliberarea, la cerere, a extrasului din registru.

În aceste circumstanțe, Colegiul indică că instanțele ierarhic inferioare eronat au constatat că contractul de ipotecă din 15 octombrie 2010, încheiat între Gheorghe Bectaraș și Serghei Pomin, Angela Pomina produce efecte juridice, ori acesta nu este valabil în condițiile în care nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Instanța de recurs reiterează că ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de ipotecă.

Conform art. 487 alin. (1-2) Cod civil creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligația garantată ori o parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de lege și contract. În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vîndă el însuși bunurile gajate, să le vîndă sub controlul instanței de judecată și să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privința gajului asupra mijloacelor bănești în corespundere cu Legea cu privire la gaj.

Art. 30 alin. (1, 2) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 prevede că 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. Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode: a) vînzarea bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar; b) vînzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanței de judecată; c) achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar; d) luarea în posesie a bunului imobil ipotecat de către creditorul ipotecar în vederea administrării.

Colegiul indică că reclamantul Gheorghe Bectaraș a invocat că Alexandru Tofan nu și-a executat obligația asumată prin contractul de împrumut din data de 15 octombrie 2010 și a rambursat doar 750 euro din suma împrumutată de 20 000 de euro. Respectiv, creditorul ipotecar Gheorghe Bectaraș poate să execute dreptul de ipotecă ori debitorul Alexandru Tofan nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia.

Conform art. 31 alin. (1) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 în vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat să expedieze debitorului ipotecar și, dacă este cazul, debitorului o notificare privind

intenția sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă și să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

Colegiul relevă că instanțele ierarhic inferioare eronat au constatat că reclamantul Gheorghe Bectaraș a respectat procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Conform art. 31 alin. (3) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 notificarea și preavizul trebuie să conțină: a) temeiul executării dreptului de ipotecă; b) mărimea creanței și obligației garantate cu ipotecă; c) intenția creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă; d) indicarea termenului la expirarea căruia creditorul ipotecar va executa dreptul de ipotecă, care nu va fi mai mic de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului; e) determinarea obiectului ipotecii; f) cererea creditorului ipotecar privind transmiterea în posesiunea sa a bunului imobil ipotecat; g) valoarea sumelor restante, inclusiv dobânda, penalitățile și alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, sau alte acțiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligațiilor sale; h) semnătura creditorului ipotecar.

Instanța de recurs reține că la materialele cauzei este anexată notificarea adresată Angelei Pomina și lui Serghei Pomin, datată cu 29 iulie 2016, prin care Gheorghe Bectaraș și-a declarat intenția de a executa dreptul de ipotecă în cazul nerambursării împrumutului în termen de 20 de zile de la data recepționării prezentei notificări (f.d.12).

Conform art. 31 alin. (2-2¹) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din data de 26 iunie 2008 notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea poate fi expediată și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de ipotecă, care să permită confirmarea expedierii și recepționării notificării. Notificarea se consideră recepționată la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire și semnătura debitorului ipotecar/debitorului se înscriu pe formularul confirmării de primire.

Instanța de recurs reține că la materialele cauzei este anexată copia avizului de recepție DS2001074900AR, conform căruia destinatari ai scrisorii erau Serghei Pomin, Angela Pomina și Artiom Pomin, fiind recepționată la „03 august” de 2 dintre aceștia, fapt confirmat prin semnăturile aplicate pe acest aviz (f.d.14). Însă, instanța de recurs este în imposibilitate de a stabili cine dintre cei trei destinatari a recepționat notificarea din 29 iulie 2016 expediată de Gheorghe Bectaraș, ori pe confirmarea de primire a notificării nu sunt identificate persoanele care au recepționat această notificare.

Mai mult, Colegiul relevă că în preavizul adresat Oficiului Cadastral Teritorial creditorul ipotecar a indicat că a expediat în adresa lui Serghei Pomin și Angela Pomina notificarea la 15 iulie 2016 (f.d.17), deși o asemenea notificare la materialele cauzei lipsește.

La fel, în decizia din 03 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a menținut încheierea din 28 iulie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, prin care a s-a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Bectaraș împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient accesoriu Artiom Pomin cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra apartamentului și încasarea cheltuielilor de judecată, instanța a stabilit că în cererea de chemare în judecată Gheorghe Bectaraș a indicat că a expediat notificare în adresa debitorilor ipotecari la data de 04 august 2015 (f.d.61).

Astfel, instanța de recurs relevă că reclamantul Gheorghe Bectaraș indică date contradictorii cu referire la notificarea debitorilor gajști Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina.

Instanța de recurs reține că după notificare, creditorul gajist depune la registrul în care a fost înregistrat gajul un preaviz, la care anexează dovada notificării debitorului gajist. Preavizul trebuie să indice mărimea creanței garantate, temeiul începerii urmăririi, dreptul pe care creditorul gajist intenționează să-l exercite, să conțină descrierea bunului gajat și somația ca debitorul gajist să transmită, în termenul acordat de creditorul gajist, bunul gajat. Preavizul se semnează de creditorul gajist.

Colegiul reține că la materialele cauzei este anexat un preaviz adresat Oficiului Cadastral Teritorial, datat cu 26 iulie 2016, semnat de creditorul ipotecar Gheorghe Bectaraș (f.d.17).

Conform art. 31 alin. (4) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, registratorul ipotecar trebuie să verifice dovada de recepționare a notificării de către debitorul ipotecar/debitor, precum și dovada de respectare a condițiilor de notificare a debitorului ipotecar/debitorului, prevăzute la alin.(2³) și (2⁵).

Astfel, instanța de recurs menționează că pentru a fi respectată procedură de exercitare a dreptului de ipotecă un exemplar al preavizului împreună cu dovada notificării debitorului gajist se depune la registrul în care a fost înscris gajului în termenul stabilit de creditor. Registratorul va înscrie fără întârziere informația din preaviz în registru și va elibera creditorului, la cerere, un extras din registru în care se va conține informația înscrisă.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs menționează că exemplarul preavizului urma a fi însoțit de dovada notificării debitorului gajist, fapt ce nu poate fi atestat la caz, ori preavizul adresat Oficiului Cadastral Teritorial este datat cu data de 26 iulie 2016, anterior notificării expediate în adresa lui Serghei Pomin și Angela Pomina la 29 iulie 2016, deși aceste acte urmau a fi datate cel târziu cu aceeași dată.

La fel, în decizia din 03 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău menționată supra, instanța a stabilit că preavizul a fost înregistrat la 26 iulie 2016, fapt ce certifică concluziile instanței de recurs precum că acesta a fost înregistrat anterior notificării expediate în adresa lui Serghei Pomin și Angela Pomina la 29 iulie 2016, deși exemplarul preavizului urma a fi însoțit de dovada notificării debitorului gajist.

Totodată, instanța de recurs menționează că anterior datei de 26 iulie 2016, creditorul Gheorghe Bectaraș nu a respectat procedura prealabilă de exercitare a dreptului de ipotecă.

Ori, prin decizia din 03 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău s-a menținut încheierea din 28 iulie 2016 a Judecătorei Centru, mun. Chișinău, prin care s-a scos

de pe rol, din motivul nerespectării procedurii prealabile cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Bectaraș împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient accesoriu Artiom Pomin cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra apartamentului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Iar, în conformitate cu art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Astfel, în aceste circumstanțe, instanța de recurs menționează că creditorul Gheorghe Bectaraș pe lângă faptul că nu a înregistrat contractul de ipotecă, nu a respectat procedura prealabilă de exercitare a dreptului de gaj.

Totodată, instanța de recurs relevă că conform pct.20 al contractului de ipotecă nr.4940 din 15 octombrie 2010 precum și prevederilor art.28 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, ipoteca încetează în cazul: a) satisfacerii obligației garantate cu ipotecă; b) pieirii totale a bunului ipotecat; c) exproprierii bunului ipotecat; d) scoaterii bunului ipotecat din circuitul civil; e) acordului scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca; f) expirării termenului contractului de ipotecă; g) rezilierii contractului de către părți; h) vânzării în cadrul executării silite a dreptului de ipotecă; i) altor situații prevăzute de lege.

Fiind un drept accesoriu unei obligații, dreptul de gaj se stinge odată cu stingerea acesteia după principiul *accessorium sequitur principale* și nu subzistă decît în cazuri excepționale.

Conform art.282 alin.(1) Cod civil, prescrierea unui drept garantat prin gaj nu împiedică pe cel îndreptățit să ceară satisfacerea din bunul grevat.

Astfel, instanța de recurs reține că dacă dreptul de creanță garantat prin gaj s-a prescis, creditorul gajist poate pretinde satisfacerea creanței sale din bunul gajat.

Ținînd cont de faptul că în contractul de ipotecă din 15 octombrie 2010 nu este specificat termenul de acțiune al acestuia, iar din contract sau legea care guvernează litigiul dedus judecății nu rezultă că contractul de ipotecă încetează odată cu expirarea termenului de prescripție, Colegiul consideră instanțele ierarhic inferioare corect au conchis că acțiunea depusă de Gheorghe Bectaraș nu este tardivă.

Respectiv, urmează să fie respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Bectaraș împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient accesoriu Artiom Pomin cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra apartamentului.

Instanța de recurs menționează că urmează a fi respinsă și cerința reclamantului cu privire la încasarea în mod solidar din contul lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina în beneficiul lui Gheorghe Bectaraș a taxei de stat achitate la depunerea acțiunii în sumă de 7 920 de lei, ori această cerință este una secundară și urmează soarta pretenției principale, care a fost respinsă.

Or, în conformitate cu art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Conform justificărilor expuse supra, instanța de recurs învederează jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61), iar pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din data de 19 februarie 1997, paragraful 60).

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlandei).

Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Având în vedere problemele de drept ridicate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Serghei Pomin și Angela Pomina și de a casa decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), art. 445 alin. (2)-(3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Serghei Pomin și Angela Pomina.

Se casează integral decizia din 18 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 11 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și se pronunță o hotărâre nouă, după cum urmează:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Gheorghe Bectaraș împotriva lui Alexandru Tofan, Serghei Pomin și Angelei Pomina, intervenient accesoriu Artiom Pomin cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă asupra apartamentului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Tatiana Vieru

Maria Ghervas

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru

Nina Vascan