

DECIZIE

31 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecător
judecătorii

Ion Druță
Tatiana Vieru
Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Victor Burduh

examinând recursul declarat de către Alina Valean,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Alina Valean împotriva Societății cu răspundere limitată „Prime Capital 2” cu privire la declararea nulității parțiale a clauzelor din contractul de împrumut cu ipotecă și anularea dispozițiilor privind investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie,

împotriva deciziei din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Alina Valean și s-a menținut hotărârea din 09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana,

c o n s t a t ă :

La data de 20 iunie 2017, Alina Valean a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Prime Capital 2” cu privire la declararea nulității parțiale a clauzelor din contractul de împrumut cu ipotecă și anularea dispozițiilor privind investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la data de 20 octombrie 2014, între Alina Valean și SRL „Prime Capital 2” a fost semnat contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 pentru procurarea unui apartament.

A mai indicat că prin notificarea din anul 2016 și graficul anexat, SRL „Prime Capital 2” a stabilit rata dobânzii anuale în mărime de 17,75 % anual, care în viziunea reclamantei, nu se află într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

A menționat că contractul de împrumut ipotecar enunțat, mai prevede încă o dobândă anuală camuflată sub formă de comision de gestiune a împrumutului în mărime de 90 dolari lunar sau, 1080 dolari anual, care întrunește semnele unei dobânzi contractuale veritabile și care se cumulează cu dobânda contractuală

propriu-zisă.

A relatat că conform art. 3.12 din contractul menționat, comisionul de gestiune a împrumutului constituie 90 dolari și urmează a fi achitat de către împrumutat lunar, până la momentul rambursării integrale a împrumutului. Astfel, raportând suma de 1080 dolari anual la suma creditului, rezultă că dobânda anuală în mărime de 2,4 % anual, care se încasează alături de dobânda contractuală în mărime de 17,75% anual, prevăzută în art. 3.6 al contractului, cumulativ constituie 20,15 % anual.

A evidențiat că la data semnării contractului de împrumut, rata dobânzii constituia 3,5 %, prin urmare în luna noiembrie 2014, o dobândă în mărime de 10,25% îngloba elementele unei dobânzi contractuale rezonabile pentru contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 și ca urmare se impune diminuarea dobânzii contractuale.

Reclamanta a specificat că contractului de împrumut ipotecar îi sunt aplicabile prevederile Legii privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 256 din 09 decembrie 2011 și art. 712-719 Cod civil, referitor la clauzele contractuale standard. Prin urmare, contractul menționat conține clauze abuzive, prin care SRL „Prime Capital 2” a stabilit plata penalităților în cazul executării cu întârziere a obligațiilor pecuniare.

A mai menționat că contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 prevede și plata amenzilor, care reprezintă de fapt o penalitate, așadar invocă că art. 18.3, 18.4 și 18.5 din contract urmează a fi calificate ca clauze contractuale standard în sensul art. 712 Cod civil, iar odată ce reclamanta are statut de consumator, această chestiune constituie un aspect determinant pentru aplicarea în speță a dispozițiilor art. 719 lit. f) Cod civil.

A indicat că clauzele contractuale indicate în art. 11.13 din contract, care stipulează că împrumutatul înainte de încheierea actului, a negociat toate clauzele contractuale în mod individual, sunt unele irelevante, deoarece potrivit Recomandării Curții Supreme de Justiție nr. 95 din 06 decembrie 2016 cu privire la aplicarea dispozițiilor legale ce vizează contractul de credit/împrumut, încheiate cu organizațiile de microfinanțare, în lipsa unor probe concrete privind negocierea, instanța de judecată va constata că creditorul nu a dovedit prezumția caracterului nenegociat al clauzelor standard.

Reclamanta Alina Valean solicită declararea nulității parțiale și fără efecte juridice a art. 3.6(1) și 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, în partea în care este stabilită dobânda în mărime de 20,15 % anual, reducând-o la 10,25% anual, declararea nulității parțiale și fără efecte juridice a art. 3.6(ii) din contractul enunțat, în partea în care este stabilită o dobândă în mărime de 36% anual, reducând-o la 10,25 % anual, declararea nulă și fără efecte juridice a art. art. 18.3, 18.4 și 18.5 din contract, anularea dispozițiilor prevăzute la pct. 6.7 privind investirea contractului de împrumut ipotecar cu formulă executorie.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta Alina Valean a depus o cerere de

concretizare a acțiunii, concretizând datele pârâtului și anume, a solicitat admiterea pretențiilor invocate în baza temeiurilor de fapt și de drept indicate, formulând pretențiile față de ÎM „Prime Capital 2” SRL și nu ÎCS „Prime Capital 2”, după cum a fost menționat în acțiune.

Prin hotărârea din 09 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Alina Valean împotriva ÎM „Prime Capital 2” SRL cu privire la declararea nulității parțiale și fără efecte juridice a art. 3.6(1) și 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, în partea în care este stabilită dobânda în mărime de 20,15 % anual, reducând-o la 10,25% anual, declararea nulității parțiale și fără efecte juridice a art. 3.6(ii) din contractul enunțat, în partea în care este stabilită o dobândă în mărime de 36% anual, reducând-o la 10,25 % anual, declararea nulă și fără efecte juridice a art. art. 18.3, 18.4 și 18.5 din contract, anularea dispozițiilor prevăzute la pct. 6.7 privind investirea contractului de împrumut ipotecar cu formulă executorie, ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Alina Valean și s-a menținut hotărârea din 09 iulie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

Instanțele judecătorești ierarhic inferioare în susținerea soluțiilor sale au reținut cu privire la pretenția reclamantei privind declararea parțial nulă și fără efecte juridice a art. 3.6(i) și 3.12 din contract, că la executarea contractului de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, dobânda echivalentă contractului ar constitui 22,67% anual, de pe suma împrumutului acordat (ce constituie rata de refinanțare interbancară (CHIBOR) care la data de 20 octombrie 2014 constituia 11,78% anual + profitul creditorului de aproximativ jumătate din costul indicat de 5,89% anuale + cheltuieli suportate de creditor și costurile aferente rezervei instituționale, de aproximativ 5%), în aceste circumstanțe dobânda anuală la data de 20 octombrie 2014 constituia 22,67%, fiind una rezonabilă, raportată la 12 luni constituie 1,88% lunar. Astfel, dobânda stabilită prin contract, în mărime de 13,75% anuală este una legală, întrucât nu depășește plafonul rezonabilității în sensul art. 869 alin. (1) și (2) Cod civil.

La fel, instanțele judecătorești privitor la pretenția reclamantei cu privire la declararea parțial nulă și fără efecte juridice a art. 3.6(ii) din contract, au constatat că dobânda aplicată la soldul împrumutului restant nu reprezintă o dobândă aferentă împrumutului ci o dobândă de întârziere, prin urmare aceasta nu este supusă regulei de relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, or dobânda prevăzută de art. 619 Cod civil, are un caracter de sancțiune și se aplică doar pentru perioada în care debitorul se află în întârziere. Respectiv, dobânda penalizatoare de 36% anuale prevăzute de art. 3.6(ii) al contractului, corespunde normelor prevăzute de art. 619 Cod civil.

Totodată, instanțele judecătorești privitor la pretenția cu privire la declararea nulității art. 18.3 și 18.4 din contractul enunțat, cu trimitere la prevederile art. 712

Cod civil, au conchis că toate clauzele contractului au fost negociate în particular între părți, or potrivit declarației din 20 octombrie 2014, scrisă de Alina Valean personal, ultima a menționat în pct. 3 a declarației că toate clauzele contractului de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 au fost negociate în mod individual înainte de semnarea contractului. Din care considerente, instanțele au ajuns la concluzia netemeinicii pretenției menționate.

În privința pretenției reclamantei cu privire la anularea dispozițiilor pct. 6.7 privind investirea contractului de ipotecă nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 cu formulă executorie, instanțele judecătorești au constatat că valabilitatea formulei executorii a contractului enunțat, a fost determinată prin existența unui consimțământ al părților și existența unei mențiuni în girul de autentificare a notarului „La solicitarea părților, prezentul act notarial a fost investit cu formulă executorii”. Din care considerente, instanțele judecătorești au ajuns la concluzia netemeinicii pretenției enunțate.

Cu privire la argumentul lui Alina Valean precum că în proces urma a fi atras Alexandru Cuznețov, în calitate de coreclamant având statut de fidejutor, instanța de apel a reținut că legislatorul nu oferă o astfel de opțiune legală de atragere în proces în calitate procesuală formulată de Alina Valean, în situația în care ultima avea o astfel de disponibilitate, în temeiul art. 27 alin. (1) Cod de procedură civilă, sarcină însă nerealizată de către aceasta. La fel, instanța de apel a reținut drept neîntemeiat argumentul apelantei privind necesitatea atragerii în proces în calitate de intervenient accesoriu, notarul Oleg Balicenco, or potrivit art. 67 alin. (1) Cod de procedură civilă, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau pârât până la închiderea dezbatărilor judiciare în prima instanță, dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți, situația care în speță nu se atestă.

La 24 mai 2019, Alina Valean a declarat recurs împotriva deciziei din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului recurenta a invocat că decizia recurată este una neîntemeiată și legală, deoarece instanța nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea care urmează a fi aplicată și a soluționat greșit pricina prin aprecierea incorectă și arbitrală a probelor din dosar.

Totodată, recurenta a notat cu trimetere la prevederile art. 719 lit. f) Cod civil că nu a avut posibilitatea reală de a modifica conținutul contractului litigios, de a formula propriile clauze sau de a solicita excluderea acestora, iar pe de altă parte contractul este unul standard sau de adeziune, la semnarea căruia consumatorul are doar opțiunea de a-l accepta în sensul formulat ori de a refuza încheierea acestuia.

La fel, recurenta a invocat că instanțele judecătorești au aplicat în mod eronat art. 869 alin. (1) Cod civil, conform căreia în baza contractului de împrumut, părțile pot prevedea și plata unei dobânzi, care trebuie să se afle într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, așadar art. 869 alin. (2) Cod civil prevede că înțelegerea asupra dobânzii prin care se încalcă dispoziția alin. (1) este

nulă. Aici, recurenta a menționat că în luna noiembrie 2014, o dobândă în mărime de 10,25% îngloba elementele unei dobânzi contractuale rezonabile pentru contractul litigios și ca urmare diminuarea dobânzii contractuale fiind în corespundere cu spiritul și litera normei prevăzute de art. 869 din Codul civil.

A mai indicat că instanțele nu au clarificat care este destinația comisionului în mărime de 90 dolari SUA achitat lunar și care contraprestații oferă SRL „Prime Capital 2” în schimbul perceperii acestei taxe, respectiv această clauză urmează a fi declarată drept una abuzivă. Totodată, a evidențiat că odată ce are statut de consumator, dobânda de întârziere putea fi stabilită de la 8,5 % anual la maxim până la 24, 5 % și nu în mărime de 36% anual, așa cum este specificat în contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014.

Recurenta consideră că art. 3.6 (ii) din contract, instituie o dobândă disproporționată de mare în raport cu prevederile legale și anume, a art. 619 alin. (1) și 869 Cod civil, norme care stipulează că în baza contractului de împrumut, părțile pot prevedea și plata unei dobânzi care trebuie să se afle într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

În final, recurenta a invocat că prima instanță nu a atras în proces în calitate de coreclamant pe fidejutorul Alexandru Cuznețov, care a semnat contractul de fidejusiune cu SRL „Prime Capital 2” și care alături de Alina Valean s-a obligat să garanteze executarea obligațiilor ce rezultă din contract.

În acest sens, recurenta a solicitat casarea deciziei din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată depusă de Alina Valean împotriva SRL „Prime Capital 2”.

La data de 24 iunie 2019, SRL „Prime Capital 2” a depus referință la recursul declarat de către Alina Valean, solicitând declararea recursului drept inadmisibil.

În motivarea referinței a indicat că recursul declarat nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, or argumentele invocate în recurs sunt similare celor indicate pe parcursul examinării cauzei în prima instanță și instanța de apel, în privința cărora instanțele s-au expus deja, prin urmare recurenta își manifestă dezacordul cu soluția pronunțată de către instanțele judecătorești și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural.

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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 12 martie 2019, fiind expediată participanților la proces la 16 mai 2019 (f.d. 25, vol. II), fără dovada recepționării acesteia de către recurentă.

Astfel, luând în considerare cele menționate, se apreciază că cererea de recurs depusă de către Alina Valean a fost declarată în termenul legal de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) CPC.

Prin încheierea din 22 iulie 2019 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Alina Valean, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, cu casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea în această parte, a unei noi hotărâri, din considerentele ce urmează.

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

După cum denotă actele cauzei, la data de 20 octombrie 2014, între ÎM „Prime Capital 2” SRL, în calitate de împrumutător și Alina Valean, în calitate de împrumutat, a fost încheiat contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014. Astfel, potrivit pct. 3 din contract, valoarea împrumutului constituie 45 000 dolari SUA, termenul împrumutului fiind 120 luni calendaristice, împrumut ce urmează a fi restituit până la data de 20 octombrie 2024 (f.d. 16-28 vol. I).

Totodată, Colegiul reține că părțile au reglementat întinderea drepturilor și obligațiilor reciproce ce rezultă din contractul enunțat, unele clauze contractuale fiind obiectul cauzei deduse judecății, instanța de recurs urmând să se expună privitor la fiecare clauză contestată, după cum urmează.

Așadar, potrivit pct. 3.6 (i) din contract, dobânda pentru împrumutul curent va fi calculată reieșind din rata dobânzii de 13,75% anuale aplicate la soldul împrumutului curent indicat în Graficul de Rambursare, numărul real de zile în perioada de calcul și numărul de zile efective în an. Dobânda pentru împrumutul curent, calculată inițial la semnarea contractului, este fixată în Graficul de Rambursare și nu va suferi schimbări decât în cazurile prevăzute de contract. În cazul neachitării în termenul stabilit a oricărei plăți scadente, rata dobânzii pentru împrumutul curent va fi majorată pentru restul perioadei de utilizare a împrumutului după cum urmează, cu 1% din momentul înregistrării restanței cu termen depășit de 25 zile, cu 4% din momentul înregistrării restanței cu termen depășit de 50 zile. În aceste cazuri de admitere a restanțelor, dobânda pentru împrumutul curent va fi recalculată pentru termenul rămas al împrumutului, reieșind din rata dobânzii majorate aplicată la soldul împrumutului curent indicat în Graficul de Rambursare. Graficul de Rambursare nou cu valorile recalculate a ratelor lunare a dobânzii va fi expediat împrumutatului în conformitate cu prevederile pct. 17 din contract. Achitarea sumelor restante de către împrumutat nu va aduce la micșorarea ratei dobânzii și dobânzii pentru împrumut curent până la valoarea inițială.

Referitor la clauză citată, reclamanta/recurenta Alina Valean a invocat că rata

dobânzii anuale calculată de ÎM „Prime Capital 2” SRL nu se află într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, iar o dobândă în mărime de 10,25 % ar constitui una rezonabilă pentru contractul de împrumut încheiat între părți.

Potrivit art. 869 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la epoca faptelor, părțile pot prevedea și plata unei dobânzi, care trebuie să se afle într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, înțelegerea asupra dobânzii prin care se încalcă dispoziția alin. (1) este nulă.

Iar, în conformitate cu pct. 17 din Hotărârea privind aprobarea Normelor de prudență financiară a asociațiilor de economii și împrumut din 30 aprilie 2018, rata dobânzii la împrumuturile acordate de către asociație trebuie să fie stabilită la un nivel suficient pentru a acoperi cheltuielile privind dobânzile la mijloacele financiare atrase, cheltuielile suportate și constituirea și/sau menținerea rezervei instituționale la nivelul minim stabilit la art. 33 din Legea nr. 139 din 21 iunie 2007.

Raportând prevederile normelor legale citate *supra* la materialele administrate în prezenta cauză, Colegiul consideră întemeiate concluziile instanțelor judecătorești ierarhic inferioare că la executarea contractului de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, dobânda echivalentă contractului ar constitui 22,67 % de pe suma împrumutului acordat, constituită din rata de refinanțare interbancară (CHIBOR) care la data de 20 octombrie 2014 era de 11,78%, din profitul creditorului de aproximativ jumătate din costul indicat de 5,89 % anuale și din cheltuielile suportate de creditor și costurile aferente rezervei instituționale de aproximativ 5%. Așadar, dobânda anuală la data de 20 octombrie 2014, constituia 22,67%, care raportată la 12 luni constituie 1,88 % lunar.

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că instanțele judecătorești corect au reținut că rata dobânzii stabilite prin contractul de împrumut litigios, în mărime de 13,75% este una legală și nu depășește plafonul rezonabilității în sensul art. 869 alin. (1) și (2) Cod civil.

În continuare, conform pct. 3.6(ii) din același contract, părțile au stabilit că dobânda pentru împrumutul restant va fi calculată reieșind din rata dobânzii penalizatoare de 36% anuale, aplicată la soldul împrumutului restant (ratelor de împrumut restante) și raportată la numărul efectiv de zile de restanță. Dobânda pentru o zi de utilizare a împrumutului restant va constitui suma calculată după formula, soldul împrumutului restant la sfârșitul zilei * rata dobânzii penalizatoare / numărul de zile efective în an.

Cu referire la clauza contractuală enunțată, reclamanta/recurenta Alina Valean a invocat că instanța urmează să declare parțial nul și fără efecte juridice clauza, în partea în care este stabilită o dobândă în mărime de 36% anual, din motivul lipsei caracterului ne rezonabilitate față de rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, cu reducerea acesteia la 10,25%, aceasta fiind una rezonabilă.

Potrivit art. 619 alin. (1) și (2) Cod civil, obligațiilor pecuniare li se aplică

dobânzi pe perioada întârzierii. Dobânda de întâziere reprezintă 5% peste rata dobânzii peste rata dobânzii prevăzute la art. 585 Cod civil, dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobânda este de 9% peste rata dobânzii prevăzute de art. 585 Cod civil, dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Iar, conform art. 585 Cod civil, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligația este purtătoare de dobândă, se plătește o dobândă egală cu rata de refinanțare a Băncii Naționale a Moldovei.

Aici, Colegiul reține că recurenta Alina Valean a invocat în cererea de recurs aceleași argumente care au fost indicate, atât în cererea de chemare în judecată, cât și în cererea de apel.

Astfel, instanța de recurs notează că instanțele judecătorești ierarhic inferioare corect au delimitat natura juridică a dobânzii penalizatoare în sensul pct. 3.6(ii) din contract, concluzionând că dobânda aplicată la soldul restant nu prezintă o dobândă aferentă împrumutului ci o dobândă de întâziere, prin urmare aceasta nu este supusă regulii de relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, or dobânda prevăzută de prevederile art. 619 Cod civil are un caracter de sancțiune ca rezultat al executării necorespunzătoare a obligațiilor contractuale și se aplică doar pentru perioada în care debitorul, la caz Alina Valean, se află în întâziere.

Prin urmare, instanța de recurs reține drept neîntemeiat argumentul recurenteii precum că ÎM „Prime Capital 2” SRL a stabilit rata dobânzii penalizatoare în mărime de 36%, dobândă ce nu se află într-o relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, or după cum s-a constatat după natura juridică a dobânzii, aceasta nu se supune regulilor de relație rezonabilă cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei.

Totodată, părțile la contractul de împrumut ipotecar, au stabilit la pct. 18.3 că în orice caz de neplată în conformitate cu prevederile contractului, împrumutatul va plăti o penalitate pentru fiecare plată scadentă neachitată la timp în mărime de 10 dolari SUA și 0,1% de la suma restantă pentru fiecare zi de întâziere. Penalitatea se calculează pentru neplata dobânzii, comisionului de gestiune, altor sume ce rezultă din contract, pentru toată durata acțiunii contractului de împrumut. În cazul admiterii restanțelor repetate și/sau de o durată mai mare decât 45 zile, împrumutătorul este în drept să aplice penalitate majorată în mărime de 0,1% de la valoarea împrumutului pentru fiecare zi de întâziere (neplata). Calculul penalității se efectuează până la momentul achitării restanței indiferent de sursa de achitare. Penalitatea devine scadentă în momentul apariției restanței la plățile rezultate din contract până la achitarea deplină.

Iar, conform pct. 18.4 și 18.5 din același contract, părțile au prevăzut că pentru utilizarea împrumutului cu încălcarea parțială sau totală a destinației specificate în pct. 3 din contract, împrumutătorul va putea aplica împrumutatului o amendă în mărime de 5% din valoarea împrumutului. Pentru orice altă încălcare a obligațiilor sale conform contractului, împrumutătorul are dreptul de aplica împrumutatului

amenzi după cum urmează, 1% din valoarea împrumutului în cazul când încălcarea obligațiunii este înlăturată în termen de 30 zile din momentul când obligațiunea urma să fie executată de către împrumutat și până la 5% din valoarea împrumutului în cazul când încălcarea obligațiunii nu este înlăturată sau este înlăturată în termen ce depășește 30 zile din momentul când obligațiunea urma să fie executată de către împrumutat.

Cu referire la clauzele contractuale specificate, reclamanta/recurenta Alina Valea atât în cererea de chemare în judecată, în cererea de apel, cât și de recurs a invocat că acestea sunt clauze abuzive, ce au ca obiect solicitarea de la aceasta, în calitate de consumator, la plata unor compensații disproporționate în raport cu prejudiciul cauzat în legătură cu neonorarea obligațiilor contractuale.

Potrivit art. 712 Cod civil, clauze contractuale standard sânt toate clauzele formulate anticipat pentru o multitudine de contracte, pe care o parte contractantă(utilizator) le prezintă celeilalte părți la încheierea contractului. Este indiferent dacă prevederile formează un document separat sau sânt parte a documentului ce reprezintă contractul, de asemenea nu importă numărul condițiilor și forma contractului. Nu există clauze contractuale standard în măsura în care condițiile contractului au fost negociate în particular între părți.

Aici, Colegiul reține că din informația precontractuală privind împrumutul solicitat, semnat de către Alina Valean, acesteia ia fost furnizată informația cu privire la clauzele contractuale pe care le va cuprinde contractul de împrumut, inclusiv la penalitățile stipulate la pct. 18.3, 18.4 și 18.5 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014. Așadar, ca rezultat Alina Valea a declarat că acceptă oferta de finanțare a ÎCS „Prime Capital 2” SRL și este de acord să încheie contractul în cazul aprobării cererii(f.d. 100 vol. I).

Totodată, prin declarația din 24 octombrie 2014, scrisă și semnată personal de către Alina Valea, ultima a declarat că a luat cunoștință cu conținutul contractului de împrumut ipotecar până la semnarea acestuia și careva neclarități sau neînțelegeri privind conținutul și condițiile contractuale nu a avut. La fel, Alina Valean a declarat că a luat cunoștință, i-au fost explicate clauzele contractuale, toate clauzele au fost negociate în mod individual înaintea semnării contractului, având posibilitatea să influențeze conținutul acestuia, inclusiv în partea mărimii și modului de calcul a penalităților care vor fi aplicate în cazul admiterii restanței la plata obligațiunilor sau încălcarea obligațiilor stipulate în contract (f.d. 98-99 vol. I).

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție raportând prevederile normei legale enunțate supra la materialele dosarului menționate, ajunge la concluzia că, pct. 18.3, 18.4 și 18.5 din contract, al cărei nulitate este invocată de către reclamantă/recurentă, nu sunt clauze contractuale standard, or clauzele contractuale au fost negociate în mod particular de către părți, fapt ce rezultă expres din declarația din 24 octombrie 2014 scrisă și semnată de către Alina Valean.

În acest sens, Colegiul consideră întemeiate concluziile instanțelor judecătorești

ierarhic inferioare care au reținut că toate clauzele contractuale stipulate în contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, au fost negociate de ÎCS „Prime Capital 2” SRL și Alina Valean, înaintea semnării contractului, respectiv nu se atestă existența clauzelor contractuale standard.

La fel, instanța de recurs consideră neîntemeiate argumentele recurente Alina Valean care a indicat că instanțele de judecată urmau să constate că creditorul nu a dovedit prezumția caracterului nenegociat al clauzelor contractuale standard, în lipsa unor probe contrare. Or, după cum s-a reținut, la materialele dosarului au fost administrate probe incontestabile care atestă negocierea prealabilă în mod individual al tuturor clauzelor contractuale, inclusiv a pct. 18.3, 18.4 și 18.5 din contract.

În continuare, instanța de recurs reține că la data de 20 octombrie 2014, Alina Valean și ÎM „Prime Capital 2” SRL au încheiat contractul de ipotecă nr. IPO_2/013/10/2014, prin care Alina Valean a constituit ipotecă în favoarea ÎM „Prime Capital 2” SRL, prin care s-a garantat obligația ce rezultă din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 (f.d. 32-43 vol. I).

Prin cererea din 20 octombrie 2014, depusă de către Alina Valean către notarul public, Oleg Belicesco, aceasta a solicitat autentificarea contractului de ipotecă enunțat, cât și investirea contractului cu formulă executorie (f.d. 101 vol. I).

Așadar, potrivit pct. 6.7 din contract, părțile au stipulat că creditorul ipotecar și debitorul ipotecar acceptă în mod expres prin semnarea prezentului contract, că acesta este investit cu formulă executorie, așa cum prevede art. 54¹ al Legii cu privire la notariat și art. 33¹ al Legii cu privire la ipotecă.

În consecință, contractul de ipotecă nr. IPO_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, a fost autentificat notarial și investit cu formulă executorie, unde în girul de autentificare a fost indicată mențiunea, „La solicitarea părților, prezentul act a fost investit cu formulă executorie” (f.d. 43 vol. I).

În conformitate cu prevederile art. 33¹ alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, în cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing, contractul de ipotecă poate fi investit cu formulă executorie conform Legii nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi executat silit, în temeiul contractului de ipotecă investit cu formula executorie, fără adresarea cererii în instanța de judecată pentru a obține ordonanță sau hotărâre judecătorească.

Iar, potrivit art. 54¹ alin. (1) și (2) al Legii nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002 cu privire la notariat, procedura de investire cu formula executorie a actului notarial poate fi aplicată, sub sancțiunea nulității, la solicitarea părților, doar actelor juridice stabilite de lege care conțin clauza privind acceptarea de către părți a investiției cu formulă executorie a actului respectiv. Investiția cu formula executorie se efectuează concomitent cu autentificarea actului juridic. În girul de autentificare notarul va efectua mențiunea „La solicitarea părților, prezentul act notarial a fost

investit cu formulă executorie”.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție raportând prevederile normelor legale citate la circumstanțele cauzei enunțate *supra*, consideră întemeiată soluția instanțelor judecătorești ierarhic inferioare privind respingerea pretenției reclamantei/recurente Alina Valean cu privire la declararea parțial nulă a clauzelor contractului de împrumut cu ipotecă, în partea ce ține de investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie.

Or, la caz au fost respectate condițiile stipulate de lege care reglementează procedura de investire a unui contract cu formulă executorie, în speță fiind vorba de un contract de ipotecă ce garantează obligația ce rezultă din contractul de împrumut, în sensul art. 33¹ alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă. La fel, după cum s-a constatat la materialele dosarului au fost administrate probele care atestă existența solicitării ambelor părți cu privire la investirea contractului cu formulă executorie, cât și indicarea în girul de autentificare a mențiunii „La solicitarea părților, prezentul act notarial a fost investit cu formulă executorie”, condiții stipulate de art. 54¹ alin. (1) și (2) al Legii nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002 cu privire la notariat.

Aici, Colegiul evidențiază că recurenta Alina Valean nu a indicat careva argumente în cererea de recurs care ar indica la ilegalitatea soluției instanțelor judecătorești în privința pretenției examinate *supra*.

În final, instanța de recurs reține că părțile la pct. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, au stipulat că comisionul de gestiune a împrumutului constituie 90 dolari SUA lunar, și urmează a fi achitat de către împrumutat lunar, astfel cum este prevăzut în contract, până la momentul rambursării integrale a împrumutului (f.d. 19 vol. I).

Cu referire la clauza contractuală specificată, reclamanta/recurenta Alina Valean atât în cererea de chemare în judecată, în cererea de apel, cât și de recurs a invocat că aceasta este o clauză abuzivă, comisionul de gestiune a împrumutului constituie de fapt o dobândă camuflată.

În acest sens, Colegiul reține că potrivit prevederilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 256 din 09 decembrie 2011 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, o clauză contractuală nefiind negociată în mod individual cu consumatorul este abuzivă în cazul în care creează, contrar cerințelor de bună-credință, prin ea însăși sau împreună cu alte prevederi din contract, în detrimentul consumatorului, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract.

În acest sens, Colegiul menționează că monitorizarea și administrarea împrumuturilor pe care le oferă ÎM „Prime Capital 2” SRL, face parte din activitatea nemijlocită a acesteia, astfel costurile ce apar în legătură cu monitorizarea și administrarea împrumutului urmează a fi acoperite prin perceperea dobânzii. Așadar, ÎM „Prime Capital 2” SRL nu a justificat necesitatea și temeiul calculării comisionului de gestiune a împrumutului.

Mai mult, din partea ÎM „Prime Capital 2” SRL nu este efectuată nici o

contraprestație care ar confirma necesitatea calculării comisionului, fapt ce creează un dezechilibru vădit și semnificativ între drepturile părților la contract, în defavoarea împrumutatului, Alina Valean.

Prezintă relevanță și faptul că comisionul de gestiune este stabilit într-o mărime semnificativă de mare, 90 dolari SUA lunar, ceea ce constituie 1080 dolari SUA anual. În alți termeni, aceasta constituie o dobândă anuală în mărime de 2,4 % anual, ce se încasează alături de dobânda contractuală prevăzută în contract.

Având în vedere că art. 869 alin. (1) și (2) Cod civil, care interzice stabilirea în contractul de împrumut a unor dobânzi ce depășesc nerezonabil rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei, Colegiul apreciază că comisionul de administrare stipulat în pct. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014, alături de clauzele contractuale care stabilesc dobânda contractuală, dobânda penalizatoare, penalitatea și alte amenzi, contrar cerințelor de bunăcredință, stabilesc în detrimentul consumatorului Alina Valean, un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contractul enunțat, fapt care impune intervenția instanței de recurs prin aplicarea prevederilor art. 217 și 220 Cod civil și constatării nulității absolute a clauzei contractuale 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014.

În această ordine de idei, instanța de recurs consideră neîntemeiate concluziile instanțelor judecătorești care au reținut cu trimitere la prevederile Legii nr. 202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori că perceperea comisionului de gestiune de către ÎM „Prime Capital 2” SRL este unul întemeiat, fiind o plată aparte, care are altă menire decât dobânda și nu poate fi asimilată cu categoria de dobândă.

Astfel, din considerentele enunțate *supra*, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia casării parțiale a deciziei din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, în partea respingerii pretenției cu privire la declararea nulității parțiale și fără efecte juridice a pct. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 și în această parte, de emis o nouă hotărâre de admitere a pretenției enunțate.

Cât privește argumentele recurente Alina Valea expuse în cererea de recurs și anume, că neatragera în proces a fidejursorului Alexandru Cuznețov este contrară prevederilor art. 62 alin. (1) Cod de procedură civilă, Colegiul consideră că instanța de apel s-a expus pe marginea acestui argument și corect a constatat că legislatorul nu oferă o astfel de opțiune legală de atragere a unei persoane în calitate de coreclamant, în situația în care Alina Valean avea în temeiul art. 27 alin. (1) Cod de procedură civilă, sarcina de a dispune de drepturile procedurale și de a stabili cercul subiecților care urmau a fi atrași în proces.

Față de cele ce preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa parțial decizia din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din

09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, în partea respingerii pretenției cu privire la declararea nulității parțiale și fără efecte juridice a pct. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/2014 din 20 octombrie 2014 și în această parte, de emis o nouă hotărâre de admitere a pretenției enunțate. În rest, de a menține decizia din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Alina Valean.

Se casează parțial decizia din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, în partea respingerii pretenției Alinei Valean împotriva Societății cu răspundere limitată „Prime Capital 2” cu privire la declararea parțial nulă și fără efecte juridice a art. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/014 din 20 octombrie 2014 încheiat între Alina Valean și Societatea cu răspundere limitată „Prime Capital 2” și în această parte, se emite o nouă hotărâre:

Se admite pretenția Alinei Valean împotriva Societății cu răspundere limitată „Prime Capital 2” cu privire la declararea parțial nulă și fără efecte juridice a art. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/014 din 20 octombrie 2014 încheiat între Alina Valean și Societatea cu răspundere limitată „Prime Capital 2”.

Se constată nulitatea art. 3.12 din contractul de împrumut ipotecar nr. IMP_2/013/10/014 din 20 octombrie 2014 încheiat între Alina Valean și Societatea cu răspundere limitată „Prime Capital 2”.

În rest, decizia din 12 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 09 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ion Druță

judecătorii:

Tatiana Vieru

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu

Victor Burduh