

Dosarul nr. 2ra-23/2020

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău (S. Bleșceaga)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (N. Vascan, M. Moraru, T. Pelin)

DECIZIE

29 octombrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Victor Burduh

examinând în ședință publică recursul declarat de Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Donteh Plus” privind deposedarea și transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 septembrie 2012, prin care a fost respins apelul declarat de către Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni și menținută hotărârea din 08 aprilie 2011 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 14 mai 2010, BC „Comerțbank” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco, intervenient accesoriu SRL „Donteh-Plus” cu privire la deposedarea și transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că conform contractului de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005, acordul adițional nr. 2 din 27 februarie 2007, acordul adițional nr. 3 din 24 martie 2009, acord din 08 mai 2009 de reziliere a acordului adițional nr. 3 din 24 martie 2009, acord adițional f/n din 28 mai 2009, acordul adițional nr. 4 din 05 iunie 2009, a acordat SRL „Donteh Plus” un credit în sumă de 250 000 de dolari SUA, cu dobânda de 13% anual, cu termenul de rambursare până la 21 septembrie 2009.

Executarea obligațiilor asumate de SRL „Donteh Plus” conform contractului de credit au fost asigurate prin contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005,

modificat prin acordurile adiționale nr. 110 din 23 septembrie 2005 și din 27 februarie 2007, cu gajul apartamentului XXX, nr.cadastral XXX, ce aparținea cu drept de proprietate Mariei Romanenco și Vladimir Romanenco.

Deoarece SRL „Donteh Plus” înregistra restanțe la credit, la 21 septembrie 2009, a fost încheiat acordul adițional nr. 5 la contractul de credit nr. CR1-737, care conform pct. 10.2 urma să intre în vigoare cu condiția constituirii garanțiilor indicate la pct. 2.6 din acord, însă, garanția indicată la pct. 2.6 lit. b) din acordul adițional nr. 5 nu a fost constituită și anume nu a fost extins și respectiv modificat gajul asupra apartamentului nr. XXX, încât acesta să garanteze creditul precum a fost modificat prin acordul adițional nr. 5, care nu a intrat în vigoare, iar relațiile dintre părți fiind guvernate de relațiile contractuale preexistente.

SRL „Donteh Plus” a încălcat prevederile contractului de credit privitor la termenul achitării plăților lunare, iar la situația din 30 aprilie 2010 suma datoriei constituia 196 484,84 de dolari SUA, restanța la rambursarea creditului acordat și 44 711 dolari SUA, penalitatea.

Prin notificarea nr. 13/1290 din 30 septembrie 2009 și preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă nr. 13/1296 din 30 septembrie 2009 a solicitat debitorului și debitorilor gajiști de a transmite benevol în posesia băncii bunul gajat pentru vânzarea acestuia de sine stătător, în scopul stingerii datoriei conform contractului de credit până la 23 octombrie 2010. În termenul acordat datoria nu a fost achitată, iar bunul gajat nu a fost transmis benevol.

BC „Comerțbank” SA a solicitat transmiterea silită în posesia băncii pentru vânzare apartamentul XXX, care aparținea lui Vladimir Romanenco și Mariei Romanenco, cu evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor din imobilul indicat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 08 aprilie 2011 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, acțiunea depusă de BC „Comerțbank” SA împotriva lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco, intervenient accesoriu SRL „Donteh-Plus” cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de BC „Comerțbank” SA a fost respins și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Prin decizia din 15 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție, corectată prin încheierea din 28 august 2013 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de BC „Comerțbank” SA, a fost casată decizia din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 08 aprilie 2011 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, fiind emisă o hotărâre nouă de admitere a acțiunii prin care a fost transmis silit în posesia BC „Comerțbank” SA pentru vânzare din numele lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco, bunul imobil gajat – apartamentul XXX, cu evacuarea bunurilor mobile și a persoanelor care domiciliază, fără acordarea altui spațiu locativ.

S-a încasat de la Vladimir Romanenco și Maria Romanenco în beneficiul BC „Comerțbank” SA cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 36 430,50 de lei și cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 20 634 de lei, iar în total 57 064,50 de lei.

Prin încheierea din 13 noiembrie 2013 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire depusă la 28 august 2013 de Vladimir Romanenco împotriva deciziei din 15 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție.

Prin încheierea din 29 ianuarie 2014 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire depusă la 14 noiembrie 2013 de Maria Romanenco împotriva deciziei din 15 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție.

Prin încheierea din 31 martie 2014 a Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău s-a respins ca neîntemeiată cererea Mariei Romanenco și Vladimir Romanenco cu privire la schimbarea modului și ordinii de executare a hotărârii judecătorești pronunțate prin decizia Curții Supreme de Justiție din 15 mai 2013.

Prin încheierea din 24 decembrie 2014 a Curții Supreme de Justiție a fost respinsă ca inadmisibilă cererea de revizuire depusă la 25 martie 2014 de Natalia Romanenco împotriva deciziei din 15 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție.

Prin încheierea din 11 septembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție a fost admisă cererea de revizuire depusă de Agentul guvernamental al Republicii Moldova, Oleg Rotari, s-a casat decizia din 15 mai 2013 a Curții Supreme de Justiție, s-a reținut în Curtea Supremă de Justiție prezenta cauză civilă pentru rejudecarea recursului declarat de BC „Comerțbank” SA împotriva deciziei din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău.

Recurentul BC „Comerțbank” SA în motivarea recursului înaintat împotriva deciziei din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău a indicat că, instanțele judecătorești au interpretat eronat normele de drept material, au aplicat legea care nu trebuia aplicată și nu au aplicat o lege care trebuia să fie aplicată, cât și s-a aplicat eronat analogia legii, ce corespunde temeiurilor indicate la art. 432 alin. (2) lit. a), b), c), d) Cod de procedură civilă.

În acest sens susține că, potrivit înțelegerii părților acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 la contractul de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005 nu a intrat în vigoare, aceasta fiind condiționată de constituirea tuturor garanțiilor indicate în pct. 10.2 și 2.6 din acordul menționat, iar prin eliminarea unei prevederi contractuale valabilă și esențială pentru părți este încălcat principiul libertății contractuale. Instanțele de judecată nu au cercetat circumstanțele invocate în cererea de chemare în judecată, iar concluziile expuse contravin unor decizii irevocabile vizavi de celelalte garanții constituite prin contractul de gaj.

La fel, a indicat că până în prezent intervenientul accesoriu SRL „Donteh Plus” nu și-a onorat obligațiunile asumate în baza contractului de credit, fapt ce îi acordă dreptul să-și exercite dreptul de gaj asupra apartamentului intimaților, care sunt obligați să transmită și să elibereze bunul ipotecat.

La 26 noiembrie 2019 BC „Comerțbank” SA a depus supliment la cererea de recurs, indicând suplimentar că decizia instanței de recurs, casată în urma revizuirii depuse de agentul guvernamental în baza hotărârii CEDO din 09 aprilie 2019, a fost o decizie legală și întemeiată, soluție care a reparat erorile admise de instanța de fond și apel la examinarea cererii de chemare în judecată depus de BC „Comerțbank” SA.

A evidențiat că Curtea Europeană a Drepturilor Omului în hotărârea sa nu a contestat fondul cauzei și nu a criticat decizia Curții Supreme de Justiție prin aspect de temeinicie, corectitudinea aprecierii probelor, astfel decizia instanței de recurs nefiind obiectul examinării Curții. CEDO a menționat doar că Curtea Supremă de

Justiție nu a motivat suficient decizia sa și nu a dat explicații suficiente de ce a respins argumentul intimaților privind jurisprudența aplicată în decizia CSJ nr. 2rae-240/2013 din 23 octombrie 2012 în cauza BC „Exim Veneto Banca” vs SRL „Iralina” și SRL „Mochiru”.

Insistă asupra unei soluții de admitere a recursului depus de bancă or, o soluție contrară ar afecta grav drepturile recurentului și a terțelor persoane, deoarece bunul imobil litigios a fost înstrăinat în cadrul procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă, acesta fiind transmis băncii de către garanții ipotecari și aparține la moment cu drept de proprietate terților persoane neantrenate în proces. La fel, SRL „Donteh-Plus” este lichidat în cadrul procedurii de insolvență inițiat la propria cerere introductivă, din lipsa patrimoniului. Astfel, circumstanțele invocate generează dificultăți privind posibilitatea urmării creanțelor în continuare de la SRL „Donteh-Plus” și volumul în care acestea au fost stinse, posibilitatea privării noilor deținători de dreptul de proprietate, posibilitatea recuperării prejudiciilor.

A accentuat că soluția diferită pe acest caz ar deroga de la principiul securității raporturilor juridice, având în vedere timpul ce s-a scurs din momentul recunoașterii recurentului „dreptului de proprietate” asupra bunurilor urmărite și speranței legitime de a primi satisfacție din dreptul deținut.

În procedura de filtru, prevăzută de articolul 440 alin. (2) Cod de procedură civilă, completul de judecată a constatat că obiectul prezentei cereri se referă la decizia din 12 noiembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Recursul a fost formulat de către BC „Comerțbank” SA, subiectul căruia i s-a conferit dreptul de a declara recurs împotriva actului de dispoziție a instanței de apel, în baza art. 430 lit. a) Cod de procedură civilă.

Cu privire la termenul de declarare a recursului, completul de admisibilitate a stabilit că BC „Comerțbank” SA la 18 decembrie 2012 a declarat recurs împotriva deciziei din 12 noiembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău. Prin urmare, cererea a fost înregistrată în limitele temporale prevăzute la articolul 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, care prevede că recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Prin încheierea din 27 martie 2013 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de BC „Comerțbank” SA a fost considerat admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

Ținând cont de complexitatea cauzei și de problemele invocate în cererea de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a considerat prin prisma art. 444 Cod de procedură civilă că la caz există circumstanțe ce ar dicta necesitatea invitării participanților la proces, pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Astfel, în cadrul ședinței publice a instanței de recurs cu participarea părților din 01 octombrie 2020, recurentul BC „Comerțbank” SA, reprezentat de Constantin Movilă, a susținut recursul înaintat și a solicitat admiterea acestuia în sensul declarat, reiterând motivele de drept și de fapt indicate în cererea de recurs și cererea suplimentară.

Avocatul intimatului Maria Romanenco, Constantin Tănase, în cadrul ședinței instanței de recurs a solicitat respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel, pe care o consideră legală și întemeiată, indicând că conform pct. 2.7 lit.d) al contractului de credit nr. CRI-737 din 21 septembrie 2005, o cale de asigurare a rambursării creditului este cedarea în favoarea creditorului a mijloacelor bănești parvenite pe conturile bancare ale debitorului. Necătând la existența mijloacelor bănești circulante de peste 2 mln de lei pe conturile bancare ale SRL „Donteh-Plus”, BC „Comerțbank” SA nu a însușit aceste sume așa cum prevăd cerințele contractuale, ce confirmă că banca a recunoscut prelungirea acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, verificând decizia din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 08 aprilie 2012 a Judecătoriei Rîșcani, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră că recursul depus de BC „Comerțbank” SA urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel.

În motivarea concluziei enunțate se rețin următoarele argumente.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. a) Cod 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.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurrenței, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84).

Din actele și lucrările dosarului prezentate și necontestate de părți, dar și determinate de instanțele ierarhic inferioare în fazele procesuale anterioare se atestă că conform contractului de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005, acordul adițional f/n din 11 aprilie 2006, acordul adițional nr. 2 din 27 februarie 2007, acordul adițional nr. 3 din 24 martie 2009, acord adițional f/n din 28 mai 2009, acordul adițional nr. 4 din 05 iunie 2009, acord adițional f/n din 20 august 2009, BC „Comerțbank” SA a acordat SRL „Donteh Plus” linia creditară în sumă de până la 250 000 dolari SUA, cu dobânda de 13% anual, cu termen final de rambursare inițial până la 21 septembrie 2007, ulterior negociată până la 21 septembrie 2009 (f.d. 6-12, 13, 14-15, 16-22, 23-24, 25, 26-27, vol.I).

Prin contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005, încheiat între BC „Comerțbank” SA și Romanenco Vladimir și Romanenco Maria, ultimii întru garantarea executării corespunzătoare a obligațiilor asumate de către SRL „Donteh-Plus” prin contractul de credit nr. CR1-573 din 28 noiembrie 2003, și acordurile adiționale la acesta, au ipotecat apartamentul XXX, care le aparținea cu drept de proprietate privată, în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate din 21 martie 1995, înregistrat la OCT Chișinău la 10 mai 2003, evaluat la suma totală de 25 570 dolari SUA, echivalentul a 322 000 de lei (f.d.43-47, vol.I).

Prin acordul adițional nr. 110 din 23 septembrie 2005 la contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005 și acordul adițional f/n din 27 februarie 2007 au fost

modificate pct. 1 și 7 din contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005, încheiat între BC „Comerțbank” SA, Romanenco Vladimir și Romanenco Maria, referitor la termenul de rambursare a creditului acordat în baza contractului de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005, fiind indicată data scadentă – 21 septembrie 2009, și în privința valorii bunului imobil ipotecat – apartamentul nr. XXX, în sumă totală de 43 000 dolari SUA, echivalentul a 549 359,40 de lei (f.d.48-49, 50-51, vol.I).

Din acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 la contractul de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005, încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus”, rezultă că contractul de credit a fost prelungit până la 21 septembrie 2011 (f.d. 28-37, vol.I).

Prin notificarea nr. 13/1290 din 30 septembrie 2009, BC „Comerțbank” SA a solicitat debitorului de bază SRL „Donteh-Plus” și garanților ipotecari Romanenco Vladimir și Romanenco Maria restituirea creditului și dobânzii aferente, precum și transmiterea până la data de 23 octombrie 2009 în posesiunea BC „Comerțbank” SA a bunului imobil gajat conform contractului de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005 (f.d. 52-53, vol.I). Totodată, la 12 octombrie 2009 BC „Comerțbank” SA a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă nr. 13/1296 din 30 septembrie 2009 (f.d. 56, vol.I).

În astfel de circumstanțe, BC „Comerțbank” SA s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând transmiterea silită în posesia băncii pentru vânzare a apartamentului nr. XXX, care aparținea lui Vladimir Romanenco și Mariei Romanenco, cu evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor din imobilul indicat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Instanța de recurs învederează că, atât prima instanța, cât și instanța de apel, fiind învestite cu judecarea prezentei pricini, au hotărât că pretențiile înaintate de BC „Comerțbank” SA sunt neîntemeiate și au respins integral acțiunea, după caz, au respins cererea de apel.

La această etapă, instanțele ierarhic inferioare au stabilit că între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus” a fost semnat un acord adițional la credit nr. 5 la 21 septembrie 2009, în care s-a indicat că termenul de rambursare a creditului s-a prelungit până la 21 septembrie 2011, însă Vladimir Romanenco și Maria Romanenco nu au garantat și în continuare achitarea creditului cu termenul de rambursare prelungit până la 21 septembrie 2011. Prin urmare rambursarea creditului din contul apartamentului XXX, ce le aparține cu drept de proprietate lui Vladimir și Maria Romanenco, nu poate fi efectuată.

Instanțele au concluzionat că acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 a intrat în vigoare și a produs consecințe între părțile contractante, însă fără extinderea gajului și în privința XXX, proprietatea privată a Mariei și Vladimir Romanenco.

Împotriva acestor raționamente juridice, BC „Comerțbank” SA a susținut că acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus” nu a intrat în vigoare, relațiile dintre părți fiind garantate de relațiile contractuale preexistente. Astfel instanțele de judecată au interpretat eronat normele de drept material, au aplicat o lege care nu trebuia aplicată, nu au aplicat o lege care trebuia aplicată și au aplicat eronat analogia legii, totodată apreciind arbitrar probele prezentate.

Instanța de recurs va raporta circumstanțele cauzei la normele de drept material în redacția caracteristică perioadei în vigoare la data încheierii contractului de gaj și acordurilor adiționale respective.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând situația de fapt din cauza dată, în raport cu prevederile legale aplicabile cazului, consideră că concluzia instanței de apel este justă, având la bază cumulum dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă. Actul de dispoziție a instanței de apel a fost adoptat cu respectarea normelor de procedură și cu aplicarea corectă a normelor de drept material.

În susținerea poziției respective, instanța de recurs consideră oportun de a reitera prevederile art. 468 Codul civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009), care prevede că contractul de gaj, cu excepția contractului de amanet, se încheie în scris. În cazul în care pentru transmiterea bunului se cere forma autentică, contractul de gaj se încheie în formă autentică.

Contractul de ipotecă se încheie în formă autentică. Nerespectarea formei atrage nulitatea contractului.

Orice modificare sau completare a contractului de gaj se efectuează în forma prevăzută pentru încheierea contractului.

În contractul de gaj trebuie să se indice: numele sau denumirea părților, domiciliul sau sediul lor, acordul expres al debitorului gajist de a constitui gajul în favoarea creditorului gajist, tipul gajului, descrierea bunului gajat, estimarea bunului gajat și locul aflării lui, esența, scadența creanței garantate prin gaj și valoarea maximă a acesteia fără dobânzi și alte cheltuieli, permiterea sau interzicerea gajului ulterior, precum și alte condiții stabilite cu acordul părților. Conținutul contractului de ipotecă este stabilit de legislația cu privire la ipotecă.

Clauza privind gajul poate fi inclusă în contractul în a cărui bază apare obligația garantată prin gaj.

Prin contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005, încheiat între BC „Comerțbank” SA și Romanenco Vladimir și Romanenco Maria, ultimii întru garantarea executării corespunzătoare a obligațiilor asumate de către SRL „Donteh-Plus” prin contractul de credit nr. CR1-573 din 28 noiembrie 2003, și acordurile adiționale la acesta, au ipotecat apartamentul nr. XXX, care le aparținea cu drept de proprietate privată, în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire în proprietate din 21 martie 1995, înregistrat la OCT Chișinău la 10 mai 2003, evaluat la suma totală de 25 570 dolari SUA, echivalentul a 322 000 de lei (f.d.43-47, vol.I).

Prin acordul adițional nr. 110 din 23 septembrie 2005 la contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005 și acordul adițional f/n din 27 februarie 2007 au fost modificate pct. 1 și 7 din contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005, încheiat între BC „Comerțbank” SA, Romanenco Vladimir și Romanenco Maria, referitor la termenul de rambursare a creditului acordat în baza contractului de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005, fiind indicată data scadentă – prin primul acord până la 19 septembrie 2007, iar prin al doilea acord adițional până la 21 septembrie 2009. Totodată a fost stabilită valoarea bunului imobil ipotecat – apartamentul nr. XXX, în

sumă totală de 43 000 dolari SUA, echivalentul a 549 359,40 de lei (f.d.48-49, 50-51, vol.I).

Din acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 la contractul de credit nr. CR1-737 din 21 septembrie 2005, încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus”, rezultă că contractul de credit a fost prelungit până la 21 septembrie 2011 (f.d. 28-37, vol.I).

Conform art. 514 Cod civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 572 alin. (1)-(2) Cod civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009), temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Prin notificarea nr. 13/1290 din 30 septembrie 2009, BC „Comerțbank” SA a solicitat debitorului de bază SRL „Donteh-Plus” și garanților ipotecari Romanenco Vladimir și Romanenco Maria restituirea creditului și dobânzii aferente, precum și transmiterea până la data de 23 octombrie 2009 în posesiunea BC „Comerțbank” SA a bunului imobil gajat conform contractului de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005 (f.d. 52-53, vol.I). Totodată, la 12 octombrie 2009 BC „Comerțbank” SA a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă nr. 13/1296 din 30 septembrie 2009 (f.d. 56, vol.I).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel corect a conchis asupra faptului că acordul adițional la contractul de credit nr. CRI-737 din 21 septembrie 2005, nr. 5 din 21 septembrie 2009 încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus”, prin care s-a prelungit termenul limită de rambursare a creditului până la 21 septembrie 2011, a intrat în vigoare și a produs consecințe între părțile contractuale însă fără extinderea gajului și în privința apartamentului nr. XXX, proprietatea privată a lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco.

Aici, instanța de recurs menționează că dacă creditorul cu consimțământul debitorului a modificat termenele de executare a obligației de bază și despre aceasta nu a informat și nu a primit consimțământul în scris al terței persoane care este și ea debitor, contractul, în cazul în care nu există consimțământul terței persoane și a expirat termenul pentru care a fost constituit gajul (ipoteca), își încetează acțiunea din momentul modificării.

Conform art. 495 Cod civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009), dreptul de gaj încetează în cazul: b) expirării termenului pentru care a fost constituit gajul; ... e) altor situații prevăzute de legislație.

La fel și art. 28 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008 (abrogată la 01.03.2019) prevede că ipoteca încetează în cazul: ... f) expirării termenului contractului de ipotecă; ... i) altor situații prevăzute de lege.

Prin urmare, la caz prin acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 1265 din 04 martie 2005, încheiat la 27 februarie 2007 între Vladimir Romanenco, Maria Romanenco și BC „Comerțbank” SA s-a prelungit termenul rambursării creditului până la 21 septembrie 2009, și respectiv s-a prelungit și contractul de ipotecă până la 21 septembrie 2009 (f.d. 50, vol.I).

Reieșind din prevederile legale precitate, raportate la condițiile acordului adițional din 27 februarie 2007 încheiat între Vladimir Romanenco, Maria Romanenco și BC „Comerțbank” SA, dreptul de gaj al BC „Comerțbank” SA instituit pe apartamentul nr. XXX, a încetat odată cu expirarea termenului de ipotecă, la caz 21 septembrie 2009. Or, debitorii Vladimir Romanenco și Maria Romanenco nu și-au dat acordul BC „Comerțbank” SA la data semnării acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009, referitor la prelungirea termenului gajului/ipotecii până la 21 septembrie 2011 (f.d. 28-37, vol.I).

Astfel, acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus” a intrat în vigoare și a produs consecințe între părțile contractuale însă fără extinderea gajului și în privința apartamentului nr. XXX, proprietatea privată a lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține ca justă concluzia instanței de apel referitor la faptul că acordul suplimentar nr. 5 din 21 septembrie 2009 a fost încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus” cu acordul de voință al ambelor părți contractante, acordul fiind semnat cu intenția de a produce efecte juridice. Or, BC „Comerțbank” SA nu a demonstrat faptul că consimțământul persoanelor care au semnat acordul a fost viciat, că acordul ar fi unul prealabil și urmează a fi confirmat ulterior de către bancă sau că acest acord a fost revocat de către bancă. Nu reiese aceasta nici din textul acordului din 21 septembrie 2009, precum că acordul este prealabil.

Instanța de recurs respinge ca neîntemeiate argumentele recurentului, precum că acordul nr. 5 din 21 septembrie 2009 nu a produs efecte juridice pentru părțile contractante, din motiv că debitorul gajist nu a constituit un nou gaj, deoarece conform pct. 10.2 a acordului menționat, se stipulează că contractul intră în vigoare din momentul semnării lui și prezentarea de către debitor a garanțiilor arătate în pct. 2.6 din acord. Mai mult, semnarea ulterioară a contractelor de gaj în vederea executării obligației din pct. 2.6 din acord revine ambelor părți, inclusiv BC „Comerțbank” SA, deci nu se poate concluziona că din cauza nesemnării ulterioare a contractului de gaj, acordul din 21 septembrie 2009 nu are putere juridică.

Conform art. 725 Codul civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009), contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe.

Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

Conform art. 726 Codul civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009), la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Totodată, BC „Comerțbank” SA invocă că acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009, ar fi fost încheiat sub condiție, și anume s-a condiționat instituirea garanțiilor de rambursare indicate în pct. 2.6 al acordului adițional, inclusiv și extinderea gajului și în privința apartamentului XXX, proprietatea privată a lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco.

Instanța de recurs nu va reține acest argument or, la data încheierii acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009, debitorii ipotecari Vladimir Romanenco și Maria Romanenco nu au participat la negocierea condițiilor acordului, acordul adițional producând efecte juridice doar asupra părților contractante.

Colegiul judiciar va remarca și faptul că orice neclaritate din condițiile contractului, potrivit art. 732 Codul civil (în redacția legii în vigoare până la 01.03.2009)), se va interpreta în defavoarea părții care le-a formulat, la caz BC „Comerțbank” SA.

În confirmarea faptului că acordul adițional a produs efecte juridice, se reține și faptul că pe 23 septembrie 2009 după semnarea acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009, SRL „Donteh-Plus” au fost constituite noi gajuri, acceptate de BC „Comerțbank” SA (f.d. 129-132, 138-139, 140, 141), iar la materialele cauzei sunt anexate hotărâri ale Judecătoriei Economice de Circumscripție Chișinău din 02 iulie 2010 și 11 iunie 2010, din a cărui conținut rezultă că BC „Comerțbank” SA a depus acțiuni în instanță cu privire la încasarea datoriilor de la SRL „Donteh-Plus” prin deposedarea și trecerea în posesie a bunurilor ce aparțin acestuia pentru a fi realizate, anume a bunurilor în privința cărora s-a constituit gajul înregistrat ca rezultat al încheierii acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 (f.d. 99, 100-102, 131, 132).

La caz, este important și faptul că după încheierea acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009, SRL „Donteh-Plus” și-a prelungit activitatea și pe contul acesteia rulau mijloace financiare (f.d. 122-128, vol.I). Necătând la acest fapt BC „Comerțbank” SA nu și-a realizat dreptul său obținut prin contractul de cesiune a mijloacelor bănești încheiat cu SRL „Donteh-Plus”, în vederea asigurării contractului de credit, și nu a extras de pe contul SRL „Donteh-Plus” mijloacele financiare în scopul stingerii datoriei avute față de bancă.

Acest fapt, denotă odată în plus că acordul adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 a produs efecte juridice, fiind în vigoare. În caz contrar, odată cu stabilirea întârzierii plăților ratei creditului de către SRL „Donteh-Plus”, inclusiv și la data expirării contractului de credit încheiat cu SRL „Donteh-Plus”, BC „Comerțbank” SA trebuia să urmărească conturile debitorului în scopul recuperării debitului restant, cât și micșorării datoriei debitorului față de bancă, însă banca nu a extras sume din contul debitorului deși pe contul acestuia au rulat mijloace financiare de peste 1 mln de lei (f.d. 128, vol.I).

La caz instanțele ierarhic inferioare corect au reținut că BC „Comerțbank” SA urma să-și stingă datoria de pe conturile SRL „Donteh-Plus” și din contul bunurilor gajate de către debitor, referitor la care a fost extins gajul, dar nu să pretindă transmiterea silită a ap. XXX, proprietatea privată a lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco, deoarece în privința acestui bun nu a fost extins gajul, odată cu încheierea acordului adițional nr. 5 din 21 septembrie 2009 și prelungirea termenului contractului de credit până la 21 septembrie 2011.

În astfel de circumstanțe, Colegiul judiciar concluzionează că instanțele ierarhic inferioare, stabilind că acordul nr. 5 din 21 septembrie 2009 încheiat între BC „Comerțbank” SA și SRL „Donteh-Plus” a produs efecte juridice, corect au adoptat soluția de respingere a acțiunii BC „Comerțbank” SA ca fiind neîntemeiată, iar

concluziile instanțelor de judecată nu au putut fi contrazise prin argumente convingătoare de către recurentă.

Pe această cale, Colegiul judiciar subliniază că nu atestă nici un motiv să se abată de la concluziile din decizia din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 08 aprilie 2011 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău. Astfel, instanțele de judecată au respins, în mod legal, acțiunea și, după caz, cererea de apel formulată de către BC „Comerțbank” SA.

Deopotrivă cu cele menționate, raționamentele de fapt și de drept ale deciziei instanței de apel au fost expuse detaliat. Totuși, pentru a nu ignora observațiile recurente și circumstanțele speciale ale cauzei (a se vedea, în contrast, *Bochan vs Ucraina*, 3 mai 2007, parag. 84), instanța de recurs a reexaminat problema de drept și a fost de acord cu raționamentul instanței de apel, care a fost completat în faza de recurs pentru a înlătura orice dubiu cu privire la legalitatea actelor judecătorești. În esență, punctul de vedere al recurente BC „Comerțbank” SA oferit în această fază nu a putut modifica concluziile anterioare (a se vedea *Ruminski vs Suedia*, 2 mai 2017, parag. 32 – 33).

Pe baza celor prezentate, instanța de recurs constată că instanța de apel a determinat corect caracterul raportului juridic dintre părți și legile aplicabile soluționării pricinii, cu completările de rigoare, și lipsa de temeinicie a acțiunii, fiind respectate articolele 238, 239 și 240 din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, observațiile recurente au fost ascultate, iar instanțele de judecată au răspuns la toate argumentele esențiale ale cauzei (a se vedea deciziile de inadmisibilitate în cauzele *Victor Harovschi vs Moldova*, 18 noiembrie 2008; *Fundația pentru Copii Speranța vs Moldova*, 17 octombrie 2017 sau *Calancea și alții vs. Moldova*, 6 februarie 2018, parag. 20, 34 – 35).

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 că instanța de apel a aplicat și a interpretat corect normele de drept pertinente cauzei, iar argumentele recurente nu sunt justificate, în consecință se va respinge recursul depus de către BC „Comerțbank” SA.

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

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni.

Se mențin decizia din 12 septembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 08 aprilie 2011 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Vladimir Romanenco și Maria Romanenco, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Donteh Plus” privind deposedarea și transmiterea silită în posesie a bunului imobil ipotecat.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Maria Ghervas

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Victor Burduh