

Dosarul nr. 2ra-84/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. N. Mazur)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Malii, I. Dutca, O. Cojocaru)

DECIZIE

21 iulie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Ala Cobăneanu
Nina Vascan
Anatolie Țurcan
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, reprezentată de avocatul Veronica Pascal,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „ECATCOM-LUX” cu privire la executarea dreptului de ipotecă și la cererea reconvențională înaintată de Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov împotriva Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulă a contractului de ipotecă,

împotriva deciziei din 23 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, reprezentați de avocatul Sergiu Covali, a fost casată hotărârea din 14 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost pronunțată o hotărâre nouă,

constată:

La data de 20 martie 2013, BC „EuroCreditBank” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, intervenient accesoriu SRL „ECATCOM-LUX” cu privire la executarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că în baza contractului de credit nr. CL1216-498 din 28 iunie 2011, a acordat SRL „ECATCOM-LUX” un credit bancar în sumă de 2 000 000 de lei, cu scadența la 27 iunie 2016. Conform prevederilor contractului, creditul se consideră acordat de bancă și respectiv, primit de către debitor, în ziua transferării mijloacelor bănești din contul de credit în contul curent al

debitorului, deschis la bancă. Suma de 1 200 000 de lei a fost acordată la 28 iunie 2011, iar, suma de 800 000 de lei la 29 iunie 2011.

Executarea corespunzătoare a obligațiilor debitorului față de reclamantă, conform contractului de credit, a fost asigurată cu ipoteca bunului imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce le aparține cu drept de proprietate pârâților și anume: terenul pentru construcții, cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale, numărul cadastral XXXXX, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p., numărul cadastral XXXXX. Contractul de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011 a fost autentificat de notarul public Andrei Bloșenco și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău nr. 1 cu numărul cadastral XXXXX (nr.0101/11/20296 din 28 iunie 2011).

A menționat că pe parcursul termenului de creditare, de către SRL „ECATCOM-LUX” au fost încălcate repetat condițiile contractului de credit, ce se referă la termenul achitării plăților lunare, care includ rata creditului conform graficului de achitări și dobânzile aferente. În conformitate cu art. 487 alin. (1) din Codul civil, art. 61 alin. (1) din Legea cu privire la gaj, art. 30 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în modul necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia. Asemenea prevederi se conțin și în contractele semnate: pct. 6.1.9 din contractul de credit, pct. 12.2 și 12.4 din contractul de ipotecă.

BC „EuroCreditBank” SA a invocat că, în legătură cu încălcarea repetată de către intervenientul accesoriu a condițiilor contractului de credit și neînlăturarea încălcărilor în termenul stabilit, a expediat în adresa debitorului și a debitorilor ipotecari notificarea privind intenția de a exercita dreptul de ipotecă nr. 030202-04/4439 și respectiv, nr. 030202-04/4437 din 11 decembrie 2012, termenul pentru achitarea datoriilor fiind stabilit până la 24 decembrie 2012.

A susținut că în termenul prevăzut, datoriile restante nu au fost achitate, ceea ce a servit drept bază pentru înregistrarea preavizului de executare a dreptului de ipotecă asupra bunului imobil ipotecat. Preavizul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău nr. 1 la 19 februarie 2013. Copia preavizului înregistrat a fost expediată pârâților prin scrisoarea nr. 030202-04/1007 din 20 februarie 2013, prin care s-a solicitat achitarea datoriilor sau transmiterea benevolă în posesia băncii a bunului imobil ipotecat în decurs de 20 de zile din data înregistrării preavizului în Registrul bunurilor imobile.

Reclamanta a afirmat că la situația din 19 martie 2013, suma totală a datoriilor SRL „ECATCOM-LUX” constituie 1 851 680,82 de lei, din care: 1 747 438,58 de lei - soldul creditului; 67 973,63 de lei - dobânda aferentă creditului; 36 268,61 de lei - penalitățile calculate conform prevederilor contractului de credit.

A solicitat transmiterea silită din posesia pârâților în posesia băncii a bunului imobil ipotecat, situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce le aparține cu drept de proprietate și anume: terenul pentru construcții, cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale, numărul cadastral XXXXX, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p., numărul cadastral XXXXX, pentru comercializarea

acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit; evacuarea silită din imobilul ipotecat a pârâților Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și evacuarea bunurilor, care nu au fost gajate în favoarea reclamantei; încasarea de la pârâți a taxei de stat în sumă de 9000 de lei, achitată de reclamant la depunerea prezentei cereri.

Prin hotărârea din 10 octombrie 2014 a Judecătorei Centru mun. Chișinău, a fost admisă integral acțiunea depusă de BC „EuroCreditBank” SA și a fost dispusă transmiterea silită din posesia pârâților Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa în posesia BC „EuroCreditBank” SA a bunului imobil ipotecat situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce le aparține cu drept de proprietate și anume: terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale, numărul cadastral XXXXX, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p., numărul cadastral XXXXX, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit. Au fost evacuate toate persoanele și bunurile acestora din bunul imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, din momentul rămânerii definitive a hotărârii judecătorești. S-a încasat de la Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa, în mod solidar, în beneficiul BC „EuroCreditBank” SA taxa de stat achitată în mărime de 9000 de lei.

Prin decizia din 02 septembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Chiriakov Iurie, reprezentat de avocatul Daria Barba și a fost casată hotărârea din 10 octombrie 2014 a Judecătorei Centru mun. Chișinău, cu remiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, din motivul examinării cauzei în absența pârâților, care nu au fost citați legal.

La 12 iunie 2017 Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, reprezentați de avocatul Covali Sergiu, au înaintat acțiune reconvențională împotriva BC „EuroCreditBank” SA, prin care au solicitat declararea nulă a contractului de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011.

În motivarea acțiunii au invocat că încheierea contractului de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011 a fost efectuată prin înșelăciune și abuz de încredere, fapt ce denotă că acest contract cade sub incidența nulității absolute. Ulterior încheierii contractului de ipotecă, au înțeles că au fost înșelați de către Vîsoțkaia Ecaterina - administratorul SRL „ECATCOM-LUX” și pe acest fapt au depus o plângere la organele de drept.

Au relatat că la 12 iulie 2013, procurorul în procuratura sect. Centru, mun. Chișinău, Viorel Postovan, examinând plângerea lui Iurie Chiriakov pe acțiunile ilegale a Ecaterinei Vîsoțkaia și a factorilor de decizie a companiei pe faptul cauzării de daune materiale prin înșelăciune și abuz de încredere, prin ordonanță a dispus începerea urmăririi penale în temeiul semnelor componentei de infracțiune prevăzute de art. 196 alin. (4) din Codul penal, fiind dispusă punerea sub învinuire a Ecaterinei Vîsoțkaia și anunțarea acesteia în căutare.

Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov au menționat că, faptul încheierii contractului prin înșelăciune se demonstrează și prin hotărârea din 02 decembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea lichidatorului SRL „ECATCOM-LUX”, Balan Vladimir împotriva lui Nevreanschi Vladimir și Vîsoțkaia Ecaterina privind

atragerea la răspundere subsidiară a membrilor organelor de conducere a SRL „ECATCOM-LUX”, în procedura falimentului simplificat. Astfel, a fost dispusă atragerea la răspundere subsidiară a membrilor organelor de conducere Nevreanski Vladimir și Vîsoțkaia Ecaterina și s-a încasat din contul acestora în mod solidar în beneficiul SRL „ECATCOM-LUX”, în procedura falimentului simplificat suma de 3 373 809, 02 de lei la contul de acumulare deschis de lichidator pentru distribuirea ulterioară creditorilor validați, conform tabelului definitiv al creanțelor.

Au susținut că în suma dispusă a fi încasată din contul persoanelor fizice respective intră inclusiv suma bănească garantată prin contractul de ipotecă, a cărui nulitate se solicită și anume, suma de 2 191 790, 95 de lei.

Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov consideră că prin această hotărâre se confirmă faptul că, organele de conducere a SRL „ECATCOM-LUX” au folosit acești bani în interes personal și cu încălcarea prevederilor legale. La data încheierii contractului de împrumut și a contractului de ipotecă, aceste persoane puneau în practică un plan criminal bine organizat și determinat din timp.

Prin hotărârea din 14 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă acțiunea depusă de BC „EuroCreditBank” SA și a fost dispusă transmiterea silită din posesia pârâților Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa în posesia BC „EuroCreditBank” SA a bunului imobil ipotecat situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce le aparține cu drept de proprietate și anume: terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale, numărul cadastral XXXXX, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p., numărul cadastral XXXXX, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit. Au fost evacuați din imobilul ipotecat pârâții Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa, fără acordarea altui spațiu locativ și bunurile care nu au fost gajate în favoarea reclamantei BC „EuroCreditBank” SA. S-a încasat de la Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa, în mod solidar, în beneficiul BC „EuroCreditBank” SA taxa de stat achitată în mărime de 9000 de lei. Acțiunea reconvențională înaintată de Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 12 martie 2018 Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, reprezentați de avocatul Covali Sergiu, au declarat apel împotriva hotărârii din 14 februarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea BC „EuroCreditBank” SA să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională să fie admisă.

Prin decizia din 06 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov și a fost casată hotărârea primei instanțe, fiind pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea inițială a fost respinsă integral, iar acțiunea reconvențională a fost admisă. A fost declarat nul contractul de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011, încheiat între BC „EuroCreditBank” SA și Iurie Chiriakov, Larisa Chiriakov și s-a încasat de la BC „EuroCreditBank” SA în beneficiul lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov suma de 6755 de lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel și suma de 22 000 de lei - cheltuieli de asistență juridică.

Prin decizia din 29 ianuarie 2020 a Curții Supreme de Justiție, a fost admis recursul declarat de BC „EuroCreditBank” SA, reprezentată de avocatul Veronica Pascal și a fost casată decizia din 06 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 23 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov și a fost casată hotărârea din 14 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, fiind pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea inițială a fost respinsă integral, iar acțiunea reconvențională a fost admisă. A fost declarat nul contractul de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011, încheiat între BC „EuroCreditBank” SA și Iurie Chiriakov, Larisa Chiriakov și s-a încasat de la BC „EuroCreditBank” SA în beneficiul lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov suma de 6755 de lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel și suma de 22 000 de lei - cheltuieli de asistență juridică.

La data de 26 august 2020 BC „EuroCreditBank” SA, reprezentată de avocatul Veronica Pascal, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 23 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 14 februarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

În motivarea recursului s-a invocat că în cadrul examinării acțiunii reconvenționale nu au fost atrași în proces SRL „ECATCOM-LUX” și fondatorii acesteia Nevreanski Vladimir și Vîsoțkaia Ecaterina, a căror interese puteau fi afectate prin hotărârea pronunțată.

Recurenta consideră că acțiunea reconvențională este prescrisă, or, prin decizia din 29 ianuarie 2020 a Curții Supreme de Justiție s-a constatat că în speță urmează a fi aplicată nulitatea relativă, reieșind din categoria litigiului și motivele de anulare a contractului de ipotecă invocate de către intimați. Erorile comise de instanța de apel lezează în mod grav principiile fundamentale de drept și aduce atingere dreptului la un proces echitabil.

A remarcat că, până la înaintarea acțiunii cu privire la executarea dreptului de ipotecă, intimații nu au depus nicio cerere la organele de resort sau instanța de judecată pentru a-și exprima dezacordul cu contractul de ipotecă. Astfel, acțiunea reconvențională a fost depusă abia la 12 iunie 2017, peste termenul de 6 luni prevăzut la art. 233 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019).

A indicat că instanța de apel a ignorat prevederile art. 454 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) și art. 4 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la ipotecă, care stipulează că ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată. Astfel, concluzia instanței de apel precum că numai persoana care a încheiat contract de împrumut poate garanta prin ipotecarea bunurilor rambursarea creditului, este greșită și contravine prevederilor art. 3 din Legea cu privire la ipotecă (în vigoare în speță), potrivit cărora debitorul ipotecar este persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației sale sau a debitorului față de creditorul ipotecar, garantul ipotecar este persoana ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației debitorului, iar debitorul reprezintă debitorul

ipotekar sau o altă persoană care are o obligație față de creditorul ipotecar, a cărei executare este garantată cu ipotecă.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 23 iunie 2020.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa electronică a avocatului Veronica Pascal la data de 06 august 2020 (f.d. 146, volumul III).

Astfel, recursul, declarat la data de 26 august 2020, este în termen.

La 23 noiembrie 2020, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților Iurie Chiriacov și Larisa Chiriacov, avocatului Sergiu Covali și SRL „ECATCOM-LUX”, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 168-172, volumul III).

La 07 decembrie 2020 Iurie Chiriacov și Larisa Chiriacov, reprezentați de avocatul Sergiu Covali, au depus referință, solicitând declararea recursului inadmisibil, deoarece nu se încadrează în temeiurile legale, poartă un caracter declarativ, iar, soluția instanței de apel este legală și întemeiată.

SRL „ECATCOM-LUX” nu a depus referință.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 14 aprilie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Potrivit art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Iar, art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul

raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 28 iunie 2011, între BC „EuroCreditBank” SA și SRL „ECATCOM-LUX” a fost încheiat contractul de credit nr. CL1216-498, prin care ultimei i-a fost acordat un credit bancar în sumă de 2 000 000 de lei, cu scadența la 27 iunie 2016 (f.d. 8-10, volumul I).

Conform prevederilor contractului de credit, creditul se consideră acordat de bancă și respectiv, primit de către debitor, în ziua transferării mijloacelor bănești din contul de credit în contul curent al debitorului, deschis la bancă. Suma de 1 200 000 de lei a fost acordată la 28 iunie 2011, iar, suma de 800 000 de lei la 29 iunie 2011.

În pct. 3.1 din contractul de credit, părțile au stabilit că debitorul asigură rambursarea în termenul stabilit a creditului, achitarea dobânzii și altor plăți aferente, prin constituirea în favoarea băncii a ipotecii asupra bunurilor imobile, situate în Republica Moldova, mun. Chișinău, XXXXX și anume: terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale cu numărul cadastral XXXXX și casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p. și numărul cadastral XXXXX.

Astfel, la 28 iunie 2011 BC „EuroCreditBank” SA, în calitate de creditor ipotecar a încheiat cu Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov contractul de ipotecă nr. 4806, autentificat de notarul public Andrei Bloșenco, prin care, pentru a asigura executarea corespunzătoare de către SRL „ECATCOM-LUX” a obligațiilor asumate prin contractul de credit nr. CL1216-498 din 28 iunie 2011, a fost instituită ipoteca asupra bunurilor imobile, situate în Republica Moldova, mun. Chișinău, XXXXX și anume: terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale cu numărul cadastral XXXXX și casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p. și numărul cadastral XXXXX (f.d. 11-14, volumul I).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul pentru construcții și casa de locuit individuală cu nr. cadastrale XXXXX, aparțin cu drept de proprietate lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, la 28 iunie 2011 fiind înregistrat contractul de ipotecă în favoarea BC „EuroCreditBank” SA (f.d. 18-19, volumul I).

La 11 decembrie 2012, în legătură cu acumularea datoriei la contractul de credit în sumă de 1 792 408,22 de lei, BC „EuroCreditBank” SA a expediat în adresa SRL „ECATCOM-LUX” și a debitorilor ipotecari Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov notificări privind achitarea datoriei și intenția de a exercita dreptul de ipotecă, fiind acordat termen până la 24 decembrie 2012 (f.d. 15-16, volumul I).

Dat fiind faptul că în termenul prevăzut în notificare datoriile restante nu au fost achitate, la 19 februarie 2013 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile preavizul de executare a dreptului de ipotecă asupra bunului imobil ipotecat. Copia preavizului înregistrat a fost expediată lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov prin scrisoarea nr. 030202-04/1007 din 20 februarie 2013, prin care s-a solicitat achitarea datoriilor sau transmiterea benevolă în posesia băncii a bunului imobil ipotecat în decurs de 20 de zile din data înregistrării preavizului în Registrul bunurilor imobile (f.d. 20-21, volumul II).

La situația din 19 martie 2013, suma totală a datoriilor SRL „ECATCOM-LUX” față de BC „EuroCreditBank” SA constituia 1 851 680,82 de lei, din care: 1 747 438,58 de lei - soldul creditului; 67 973,63 de lei - dobânda aferentă creditului; 36 268,61 de lei - penalitățile calculate conform prevederilor contractului de credit.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, BC „EuroCreditBank” SA a solicitat transmiterea silită din posesia lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov în posesia băncii a bunului imobil ipotecat, situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce le aparține cu drept de proprietate și anume: terenul pentru construcții, cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale, numărul cadastral XXXXX, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p., numărul cadastral XXXXX, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit; evacuarea silită din imobilul ipotecat a pârâților Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și evacuarea bunurilor, care nu au fost gajate în favoarea reclamantei; încasarea din contul lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov a taxei de stat în sumă de 9000 de lei, achitată de reclamant la depunerea prezentei cereri.

La 12 iunie 2017 Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, reprezentați de avocatul Covali Sergiu, au înaintat acțiune reconvențională împotriva BC „EuroCreditBank” SA, prin care au solicitat declararea nulă a contractului de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia de a admite acțiunea depusă de BC „EuroCreditBank” SA, fiind transmis silit din posesia pârâților Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov în posesia BC „EuroCreditBank” SA bunul imobil ipotecat situat în mun. Chișinău, XXXXX, ce le aparține cu drept de proprietate și anume: terenul pentru construcții cu suprafața totală de 0,06 ha în hotare generale, numărul cadastral XXXXX, casa de locuit individuală situată pe terenul indicat, cu suprafața totală de 271,9 m.p., numărul cadastral XXXXX, pentru comercializarea acestui bun în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit. Au fost evacuați din imobilul ipotecat pârâții Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa, fără acordarea altui spațiu locativ și bunurile care nu au fost gajate în favoarea reclamantei BC „EuroCreditBank” SA. S-a încasat de la Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa, în mod solidar, în beneficiul BC „EuroCreditBank” SA taxa de stat achitată în mărime de 9000 de lei. Acțiunea reconvențională înaintată de Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia și a casat hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre, prin care acțiunea inițială a fost respinsă integral, iar, acțiunea reconvențională a fost admisă. A fost declarat nul contractul de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011, încheiat între BC „EuroCreditBank” SA și Iurie Chiriakov, Larisa Chiriakov și s-a încasat de la BC „EuroCreditBank” SA în beneficiul lui Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov suma de 6755 de lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel și suma de 22 000 de lei - cheltuieli de asistență juridică.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut prevederile art. 454 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), conform cărora gajul se află în legătură cu obligația garantată prin gaj, reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația principală și este condiționat în timp de durata acesteia dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel. Potrivit cererii de chemare în judecată depusă de BC „EuroCreditBank” SA, executarea prestației de restituire a creditului este cerută de la Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa, în temeiul contractului de ipotecă, însă, acest act juridic este unul accesoriu, fără a exista și un act juridic principal între BC „EuroCreditBank” SA și apelanți. Astfel, Chiriakov Iurie și Chiriakov Larisa nu dețin o obligație față de BC „EuroCreditBank” SA, care ar face opozabile prevederile contractului de ipotecă. Mai mult ca atât, în susținerea acestei concluzii apelanții au indicat expres asupra aplicării unor acțiuni înșelătoare ale asociatului SRL „ECATCOM-LUX” la încheierea contractului de ipotecă, în acest context fiind prezentată ordonanță prin care s-a dispus începerea urmăririi penale în temeiul semnelor componente de infracțiune prevăzute de art. 196 alin. (4) din Codul penal în privința Ecaterinei Vîșoțcaia, ceea ce denotă că, cauza actului juridic este afectată de vicii.

În această ordine de idei, instanța de apel a conchis că devin operante prevederile art. 207 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), care stabilesc că, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. La acest capitol, nici manifestarea acordului la semnarea contractului de ipotecă nu poate fi reținut ca o dovadă a valabilității acestuia, atât timp cât cauza contractului este afectată, care este un element constitutiv al actului juridic fără de care acesta nu poate exista, iar, inexistența cauzei urmează a fi sancționată cu nulitatea absolută.

Prin urmare, Curtea de Apel Chișinău a indicat că, fiind constatată nulitatea contractului de ipotecă încheiat între BC „EuroCreditBank” SA și Chiriakov Iurie, Chiriakov Larisa, pe cale de consecință urmează a fi respinsă acțiunea depusă de BC „EuroCreditBank” SA cu privire la executarea dreptului de ipotecă, or, nulitatea contractului de ipotecă a generat inexistența temeiului legal de exercitare a dreptului de ipotecă.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că soluția instanței de apel este pripită, din următoarele considerente.

Conform art. 3 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 (în vigoare în speță), în sensul Legii următoarele noțiuni semnifică:

creditor ipotecar – creditor a cărui creanță este garantată cu ipotecă;

debitor – debitorul ipotecar sau o altă persoană care are o obligație față de creditorul ipotecar, a cărei executare este garantată cu ipotecă;

debitor ipotecar – persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației sale sau a debitorului față de creditorul ipotecar.

garant ipotecar – persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației debitorului.

Conform art. 4 din Legea cu privire la ipotecă, ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel.

Analizând circumstanțele expuse în coraport cu normele legale citate, se reține că prin contractul de credit nr. CL1216-498 din 28 iunie 2011, a fost instituită obligația principală, care constă în acordarea și rambursarea creditului, calitatea de creditor având-o BC „EuroCreditBank” SA, iar calitatea de debitor SRL „ECATCOM-LUX”.

La rândul său, contractul de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011 reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația principală, în acest caz creditor ipotecar fiind banca, iar calitatea de debitori ipotecari revenindu-le lui Chiriacov Iurie și Chiriacov Larisa, or, aceștia în temeiul pct. 2 din contractul de ipotecă au exprimat acordul lor expres de a institui în favoarea creditorului ipotecar BC „EuroCreditBank” SA, ipoteca asupra bunurilor lor imobile, întru executarea corespunzătoare de către debitorul din contractul principal a obligațiilor sale asumate față de creditorul ipotecar conform contractului de credit.

În context se relevă că, în sensul art. 11 alin. (3) lit. b) din Legea cu privire la ipotecă coroborat cu art. 468 alin. (4) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), una din clauzele esențiale ale contractului de ipotecă o constituie acordul expres al debitorului ipotecar privind instituirea ipotecii în favoarea creditorului ipotecar.

Conform prevederilor art. 470 alin. (2) lit. a) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) și ale art. 15 din Legea cu privire la ipotecă, se reține că ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile. În același sens, art. 24 și 44 din Legea cadastrului bunurilor imobile stabilesc că, la înregistrarea ipotecii, se indică datele despre creditorul ipotecar și despre obiectul ipotecii, termenul de acțiune al acesteia, dacă este stabilit, valoarea obligației asigurată prin ipotecă sau datele privind modul și condițiile determinării acestor valori.

Prin urmare, este eronată concluzia instanței de apel, precum că Iurie Chiriacov și Larisa Chiriacov, în raportul contractual de credit instituit între BC „EuroCreditBank” SA și SRL „ECATCOM-LUX”, nu dețin calitatea de debitori și în acest sens, nu există o obligație valabilă, susceptibilă de a determina valabilitatea raportului de drept accesoriu instituit între Iurie Chiriacov, Larisa Chiriacov și BC „EuroCreditBank” SA.

Or, Legea cu privire la ipotecă prevede expres că poate fi debitor ipotecar atât debitorul, cât și garantul ipotecar. În cazul în care executarea obligației de către debitor este garantată prin ipotecă de către garantul ipotecar, acesta are calitatea de debitor ipotecar.

De asemenea, este contrară materialelor cauzei și concluzia instanța de apel precum că potrivit cererii de chemare în judecată depusă de BC „EuroCreditBank” SA, executarea prestației de restituire a creditului este cerută de la Chiriacov Iurie și Chiriacov Larisa, în temeiul contractului de ipotecă, deoarece înaintând prezenta acțiune, BC „EuroCreditBank” SA a solicitat transmiterea silită în posesia băncii a bunului imobil ipotecat, pentru comercializare în scopul achitării datoriilor aferente

contractului de credit, nefiind solicitată restituirea creditului de către Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel pripit a constatat nulitatea contractului de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011, ca fiind fondat pe o cauză afectată de vicii.

În continuare, se reține că, înaintând acțiunea reconvențională, Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov au solicitat declararea nulă a contractului de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011, invocând că acesta a fost încheiat prin înșelăciune și abuz de încredere, deoarece ulterior încheierii contractului, au înțeles că au fost înșelați de către Vîsoțkaia Ecaterina - administratorul SRL „ECATCOM-LUX” și pe acest fapt au depus o plângere la organele de drept.

Astfel, la 12 iulie 2013, procurorul în procuratura sect. Centru, mun. Chișinău, Viorel Postovan, examinând plângerea lui Iurie Chiriakov pe acțiunile ilegale ale Ecaterinei Vîsoțkaia și ale factorilor de decizie a companiei pe faptul cauzării de daune materiale prin înșelăciune și abuz de încredere, prin ordonanță a dispus începerea urmăririi penale în temeiul semnelor componentei de infracțiune prevăzute de art. 196 alin. (4) din Codul penal, iar, prin ordonanțele din 25 ianuarie 2017 și 26 ianuarie 2017 Ecaterina Vîsoțkaia a fost pusă sub învinuire, fiind anunțată în căutare (f.d. 59-61, volumul II).

Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov și-au întemeiat acțiunea în baza prevederilor art. 216, 217, 219 alin. (1) și art. 228 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019).

Conform art. 216 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Conform art. 228 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. Dacă una dintre părți trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credințe, se putea aștepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. În cazul în care dolul este comis de un terț, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre dol.

Potrivit art. 233 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), persoana îndreptățită are dreptul să ceară anularea actului juridic pentru temeiurile stipulate la art. 227, 228 și 230 în termen de 6 luni de la data când a aflat sau trebuia să afle despre temeiul anulării.

Acțiunea în nulitate relativă, spre deosebire de cea în nulitate absolută, este prescriptibilă, adică ea trebuie intentată în termenul de prescripție extinctivă. Prin art. 233 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) sunt instituite termene speciale

de prescripție extinctivă pentru acțiunile în anulare a unor categorii de acte juridice. Aceste termene derogă de la regula generală privind termenul de prescripție extinctivă care este de 3 ani și constituie 6 luni inclusiv privitor la acțiunile în anularea actului juridic încheiat prin dol.

În cererea de recurs depusă la 24 iulie 2019 împotriva deciziei din 06 iunie 2019 a Curții de Apel Chișinău, precum și în prezentul recurs, BC „EuroCreditBank” SA a invocat omiterea de către Iurie Chiriacov și Larisa Chiriacov a termenului de înaintare a acțiunii cu privire la declararea nulă a contractului de ipotecă nr. 4806 din 28 iunie 2011 (f.d. 30, 158, volumul III).

Instanța de apel, constatând nulitatea absolută a contractului de ipotecă, care este imprescriptibilă, nu s-a expus în privința argumentului BC „EuroCreditBank” SA cu privire la omiterea termenului de 6 luni, însă, având în vedere faptul că instanța de recurs a constatat că temeiul de nulitate absolută invocat de Curtea de Apel Chișinău nu este întrunit în speță, cauza urmează a fi restituită la rejudecare, pentru ca instanța de apel să se expună asupra termenului de prescripție la înaintarea acțiunii reconvenționale. Această circumstanță este apreciată drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează că din prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, rezultă că trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel doar o singură dată, a fost concepută de legiuitor ca o dispoziție edictată în favoarea părților, urmărindu-se soluționarea într-un termen rezonabil a cauzelor, însă, în speță, aplicarea acestei dispoziții este în defavoarea părților, aplicarea ei producându-i daune mult mai mari decât trimiterea cauzei spre rejudecare.

În asemenea circumstanțe, se decide casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel pentru a se asigura părților o judecare efectivă a cauzei în ordine de apel, ca garanție a legalității și temeiniciei actului judecătoresc care va fi adoptat.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și a restitui cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) 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 Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, reprezentată de avocatul Veronica Pascal.

Se casează decizia din 23 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Iurie Chiriacov și Larisa Chiriacov, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „ECATCOM-LUX” cu privire la

executarea dreptului de ipotecă și la cererea reconvențională înaintată de Iurie Chiriakov și Larisa Chiriakov împotriva Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulă a contractului de ipotecă, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

judecătorii

Ala Cobăneanu

Nina Vascan

Anatolie Țurcan

Mariana Pitic