



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**DECIZIE**

cu privire la admiterea recursului declarat de BC „Victoriabank” SA

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Strigunov Elena împotriva BC „Victoriabank” SA cu privire la anularea contractului de ipotecă nr. 2739 din 07.08.2018, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 2ra-1198/23  
NR. PIGD 2-20019617-01-2ra-24082023)*

Admisibilitatea recursului depus până la 01 septembrie 2023; Art. 432 din Codul de procedură civilă (versiunea până la 1 septembrie 2023); Interpretarea normelor materiale; Motivarea hotărârii

Judecătoria Chișinău, sediul Centru – C. Roșca  
Curtea de Apel Chișinău – I. Secieru, V. Cotorobai, M. Anton

16 octombrie 2024

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa părților recursul declarat de BC „Victoriabank” SA,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Diana Stănilă,

Ion Malanciuc, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 11 februarie 2020, Strigunov Elena a depus în instanță cerere de chemare în judecată împotriva BC „Victoriabank” SA cu privire la anularea contractului de ipotecă nr. 2739 din 07 august 2018, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, la 07 august 2018, a încheiat cu BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr.2739, prin care a asigurat executarea obligațiilor SRL „Elrada-Lux”, asumate prin contractul de credit nr. 204-29PJ din 26 iulie 2018, în sumă de 150000 euro.

3. Obiectul contractului de ipotecă consta în grevarea cu ipotecă a imobilului din str. Miron Costin XXX, ap. X, mun. Chișinău, cu numărul cadastral XX, cu suprafața totală de 172,4 m.p., cu valoarea de ipotecă de 1 852 291 lei.

4. Potrivit reclamantei, anterior manifestării acordului de voință pentru semnarea contractului de ipotecă și garantarea obligațiilor pecuniare ale SRL „Elrada-Lux”, a luat cunoștință de clauzele contractului de credit nr 204-29PJ din 26 iulie 2018, din care a înțeles (aceste fiind confirmate și de către reprezentantul pârâtului), că contractul de credit nominalizat însumează 150 000 euro (aproximativ 3 mln. lei) și este asigurat cu un bun imobil în valoare de aproximativ 5 mln. lei (pct. 5.1 lit. a) al contractului de credit nr 204-29PJ din 26 iulie 2018) și alte garanții, care cu desăvârșire acoperă toate riscurile creditorului, în caz de survenire a neexecutării obligațiilor de către debitorul SRL „Elrada-Lux”, iar semnarea contractului de ipotecă ar constitui doar o formalitate.

5. La 6 februarie 2020, la domiciliul reclamantei, s-a prezentat executorul judecătoresc Maxim Romaliischi, care i-a prezentat încheierea privind executarea silită a documentului executoriu, și anume actul notarial investit cu formulă executorie nr 2739 din 07 august 2018 (nefiindu-i anterior adresate careva notificări în acest sens), și tot atunci, a aflat că

debitorul pe contractul de credit are restanțe la executarea obligațiilor și că bunul imobil în valoare de aproximativ 5 mln. lei (p. 5.1, lit. a) al contractului de credit nr 204-29PJ din 26 iulie 2018), nu acoperă în întregime creanțele pârâtului, deoarece acest bun imobil garantează un alt contract de credit, încheiat între pârât și terțe persoane fizice, motive pentru care susține că a fost indusă în eroare la momentul semnării contractului de ipotecă (contestat), prin neinformarea, tănuirea circumstanțelor esențiale, în ceea ce ține de garantarea obligațiilor debitorului pe contractul de credit bancar nr. 204-29PJ din 26 iulie 2018, și anume: nu a cunoscut că bunul imobil, indicat în pct. 5.1, lit. a) al contractului de credit este ipotecat încă pe un contract de credit, iar dacă ar fi cunoscut această circumstanță nu ar fi semnat contractul de ipotecă.

6. Reclamanta a indicat că potrivit art. 277 alin. (1)-(2) din Codul civil, actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanța de judecată. Eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la natura actului juridic, calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic, părțile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.

7. Potrivit reclamantei, consimțământul exteriorizat, prin aplicarea semnăturii sale pe contractul de ipotecă, a fost condiționat în întregime de înserarea în contractul de credit nr. 204-29PJ din 26 iulie 2018 privind ipotecarea unui bun imobil distinct, cu valoarea de 5 milioane lei, iar în cazul în care reclamanta ar fi fost informată despre faptul că celălalt imobil, ipotecat pe contractul de credit garantează încă o creanță a pârâtului, ea nu-și asuma riscuri, deoarece imobilul său ipotecat constituie unica sa locuință.

8. Reclamanta consideră că a fost viciat consimțământul său la încheierea contractului de ipotecă, care prin prisma prevederilor legale duce la nulitatea actului juridic civil, fiind tangențial afectat dreptul de proprietate.

9. Reieșind din cele expuse, reclamanta a solicitat declararea nulității contractului de ipotecă cu nr. 2739 din 07 august 2018, încheiat între Strigunov Elena și BC „Victoriabank” SA și compensarea cheltuielilor de judecată.

10. Prin hotărârea din 18 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată depusă de către Strigunov Elena a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

11. Prin decizia din 09 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de avocatul Ctitor Natalia în interesele Elenei Strigunov; s-a

casat integral hotărârea din 18 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o decizie nouă, prin care s-a admis acțiunea înaintată de Strigunov Elena împotriva BC „Victoriabank” SA cu privire la anularea contractului de ipotecă nr. 2739 din 07.08.2018, precum și compensarea cheltuielilor de judecată;

12. S-a declarat nul contractul de ipotecă nr. 2739 din 07.08.2018, încheiat de BC „Victoriabank” SA cu Strigunov Elena privind ipotecarea apartamentului nr. X din blocul locativ nr. XXX, din str. Miron Costin, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 172,4 m.p., cu numărul cadastral XXX; s-au încasat din contul BC „Victoriabank” SA în beneficiul Elenei Strigunov taxele de stat achitate la examinarea cauzei în sumă totală de 5175 (cinci mii una sută șaptezeci și cinci) lei; s-a încasat din contul BC „Victoriabank” SA în bugetul de stat taxa de stat de la plata căreia a fost scutită apelanta în sumă totală de 13675 (treisprezece mii șase sute șaptezeci și cinci) lei.

13. La 31 martie 2023, BC „Victoriabank” SA a depus recurs nemotivat împotriva deciziei din 09 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, iar la 06 iulie 2023, a înregistrat cererea de recurs motivată, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe. La 06 septembrie 2023, recurenta a înregistrat un supliment la cererea de recurs.

14. În motivarea recursului, a exprimat dezacordul cu decizia contestată, invocând că urmează a fi casată. Totodată, a invocat faptul că argumentul adus de instanța de apel, precum că contractul de ipotecă ar fi fost încheiat în baza unei erori, este lipsit de substanță, deoarece acest contract și acordul adițional au fost autentificate de notar, care i-a explicat intimatei esența și consecințele actelor, iar Strigunov Elena a asigurat aplicarea efectelor instituirii acestor garanții, prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului, asigurarea bunului, precum și achitarea taxelor. Mai mult, deși instanța de apel a pus la îndoială valabilitatea contractului de ipotecă, aceasta nu a dispus a tragerea în proces, la solicitarea băncii, a notarului Panuş Carolina, întru elucidarea circumstanței privind consimțământul intimatei la încheierea contractului contestat.

15. La 6 septembrie 2023, BC „Victoriabank” SA a depus recurs suplimentar invocând că, interpretarea dată de către instanța de apel este greșită, iar decizia instanței de apel, nu se încadrează în norma prevăzută la art. 239 din Codul de procedură civilă.

16. Consideră că, instanța de apel nu a elucidat pe deplin circumstanțele ce țin de o eventuală eroare de reprezentare la încheierea contractului de

ipotecă, Strigunov Elena dispune de o vastă experiență în creditare, fiind garantul ipotecar în privința altor credite percepute anterior, aflându-se în relații de rudenie cu administratorul debitorului SRL "Elrada Lux", Haritonov Artur - nepot, iar potrivit actului de constituire figurează în calitate de fondator al SRL "Elrada Lux".

17. Susține că, în aceste circumstanțe nu pot fi invocate careva premise de falsă reprezentare la încheierea contractului de ipotecă, deoarece intimata era la curent cu toate acțiunile ce țin de gestionarea afacerii familiei, credite accesate și garanții instituite.

18. De asemenea, consideră că concluzia instanței de apel precum că, Strigunov Elena nu a fost informată privind obligația garantată, este lipsită de suport probatoriu, întrucât, capitolul 1 al contractului de ipotecă și al acordului adițional conțin expres obligația pentru care a garantat.

19. Motivarea adusă de instanța de apel este contrară principiilor dreptului la un proces echitabil, instanța de apel nu elucidat pe deplin care este totuși norma legală în baza căreia este declarat nul contractul de ipotecă, concluziile fiind neclare și neîntemeiate.

20. Recurentul a notat că, trimiterile făcute de către instanța de apel la prevederile art. 199 CC sunt eronate și neîntemeiate.

21. Consimțământul intimatei Strigunov Elena a fost evident exprimat, prin perfectarea și încheierea ipotecii autentificată notarial, iar voința manifestată prin înregistrarea ipotecii în Registrul Bunurilor Imobile.

22. Recurentul a susținut că, este vag argumentul precum că, intimata Strigunov Elena avea o falsă reprezentare a realității la încheierea actului juridic, este lipsit de suport juridic, nefiind probat justificativ. Perfectarea actelor necesare, evaluare, asigurarea, semnarea și înregistrarea contractului de ipotecă, faptul grevării bunului și față de alți creditori, deținerea calității de fondator a societății pentru care garantează, denotă clar cunoașterea tuturor circumstanțelor instituirii ipotecii de către Strigunov Elena la încheierea contractului de ipotecă.

23. În opinia recurrentului contrar obligației instanței de judecată de a determina toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și de a aprecia toate probele prezentate de părți și anexate la materialele cauzei, instanța de apel a omis cu desăvârșire să elucideze care este esența ipotecii, lipsind banca de o garanție formată legal. Declararea nulă a contractului de ipotecă pe motiv că mai existau garanții este lipsită de orice suport juridic.

24. Constatările instanței de apel nu conțin o argumentare clară, bazată pe suportul probator existent la materialele cauzei, din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției emise, soluția instanței de apel este bazată pe neelucidarea circumstanțelor speței și aprecierea eronată a probelor.

25. Curtea Supremă de Justiție a notificat copia recursului depus intimatului, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referinței.

26. La 29 august 2023, Stigunov Elena, prin intermediul avocatului Ctitor Natalia, a depus referință asupra cererii de recurs, solicitând declararea inadmisibilității acestuia.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

27. Potrivit art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 (în vigoare din 01 septembrie 2023),

„Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

28. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede că:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel”.

29. Art. 432 din Codul de procedură civilă (până la modificările operate prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023, în vigoare din 01 septembrie 2023) reglementează că:

(1) „Părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.”

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvârșirea altor încălcări decît 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.

30. Art. 434 din Codul de procedură civilă prevede că:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

31. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art.432. Instanța invocă, din oficiu, neatragerea în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.”

32. Art. 444 din Codul de procedură civilă, stipulează că,

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

33. Potrivit art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă,

„Instanța, 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.”

34. Conform art. 445 alin. (3) din Codul de procedură civilă,

„În urma examinării recursului, instanța de recurs emite o decizie care rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se consideră a fi emisă din momentul plasării acesteia pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.”

35. Articolul 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, prevede că

„Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.”

36. Prevederile art. 6 alin. (1) și (2) din Codul civil în redacția legii în vigoare până la 1 martie 2019, stipulează că,

„Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează

efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.”

37. Potrivit art.1236 alin. (1) din Codul civil,

„Prin contractul de credit bancar, o bancă (creditor) se obligă să pună la dispoziția unei persoane (debitor) o sumă de bani (credit), iar debitorul se obligă să restituie suma primită și să plătească dobânda și alte sume aferente prevăzute de contract.”

38. În temeiul art. 454 din Codul civil,

„Gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj.”

39. Art. 455 alin. (3) lit. a) din Codul civil, statuează că,

„După natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.”

40. În baza art. 3 din Legea nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă,

„Prin ipotecă se înțelege drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă. Iar, prin contract de ipotecă, se înțelege contract încheiat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat.”

41. Potrivit art. 4 alin. (1)-(4) și (8) din Legea nr. 142 din 26.06.2008 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.

Valabilitatea ipotecii depinde de valabilitatea obligației garantate cu ipotecă.

Poate fi garantată cu ipotecă executarea obligațiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligații.

Ipoteca se extinde și asupra achitării dobânzilor, comisioanelor, penalităților, amenzilor, reparării prejudiciului cauzat, compensării cheltuielilor de judecată și altor cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă, dacă părțile nu au convenit altfel.”

42. În conformitate cu art. 6 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă,

„Ipoteca este instituită în temeiul legii (ipoteca legală) sau a contractului (ipoteca convențională).”

43. În temeiul art. 15 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă,

„Ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile.”

44. Potrivit art. 195 din Codul civil,

„Prin act juridic civil se înțelege manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.”

45. Prin prisma art. 199 din Codul civil,

„Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.”

46. În corespundere cu art. 216 din Codul civil,

„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).”

47. Potrivit art. 218 alin. (1) din Codul civil,

„Nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.”

48. În baza art. 227 din Codul civil,

Actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanța de judecată. Eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la: a) natura actului juridic; b) calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic; c) părțile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.

Eroarea asupra motivului este considerabilă doar în cazul în care motivul este inclus în obiectul actului juridic.

Eroarea imputabilă celui al cărui consimțământ este viciat nu poate servi temei pentru anularea actului juridic.

Persoana în al cărei interes a fost declarată nulitatea este obligată să repara celeilalte părți prejudiciul cauzat, dar nu mai mult decât beneficiul pe care aceasta l-ar fi obținut dacă actul juridic nu ar fi fost declarat nul. Prejudiciul nu se repară în cazul în care se demonstrează că cel îndreptățit la despăgubire știa sau trebuia să știe despre eroare.

Actul juridic încheiat sub influența erorii nu poate fi contestat dacă cealaltă parte este de acord să-l execute în conformitate cu dorința părții care intenționează să conteste actul.

## MOTIVAREA INSTANȚEI

49. Referitor la termenul de declarare a recursurilor, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că la caz, copia dispozitivului deciziei a fost notificată recurenților la 28 februarie 2023.

50. Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată constată că recurentul s-a conformat prevederilor art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, indicat la pct. 20 și a depus în termen recursul, or, copia deciziei motivate din 9 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău a fost notificată reprezentantului recurenteii, la 27 iunie 2023, prin intermediul poștei electronice (f. d. 194), iar cererea de recurs nemotivată a fost depusă la 31 martie 2023, iar motivată la 6 iulie 2023.

51. Studiind materialele dosarului, prin prisma normelor de drept aplicabile speței, în special prevederilor enunțate la pct. 31-38 din prezenta decizie, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din motivele ce succed.

52. Completul de judecată constată că acțiunea înaintată de reclamantă are ca obiect declararea nulității contractului de ipotecă cu nr. 2739 din 07 august 2018, încheiat între Strigunov Elena și BC „Victoriabank” SA.

53. Drept temei a invocat prevederile art. 195, 199 Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019), susținând că, consimțământul ei la semnarea contractului de ipotecă a fost viciat, prin neinformarea, tăinuirea circumstanțelor esențiale, în ceea ce ține de garantarea obligațiilor debitorului pe contractul de credit bancar nr. 204-29PJ din 26 iulie 2018, și anume: nu a cunoscut că bunul imobil, indicat în pct. 5.1, lit. a) al contractului de credit este ipotecat încă pe un contract de credit, iar dacă ar fi cunoscut această circumstanță nu ar fi semnat contractul de ipotecă.

54. Examinând cauza instanța de apel a admis acțiunea înaintată de Strigunov Elena și a declarat nul contractul de ipotecă nr. 2739 din 07.08.2018, încheiat de BC „Victoriabank” SA cu Strigunov Elena privind ipotecarea apartamentului nr. X din blocul locativ nr. XXX, din str. Miron Costin, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 172,4 m.p., cu numărul cadastral XXX.

55. Pentru a pronunța această soluție, Curtea de Apel a reținut că, la materialele cauzei lipsesc probe ce ar dovedi că până la încheierea contractului de ipotecă contestat creditorul ipotecar a informat, potrivit exigențelor legale, apelanta despre situația bunurilor imobile și mobile ipotecate în vederea garantării executării obligațiunilor debitorului ce reies din contractul de credit nr. 204- 29PJ din 26 iulie 2018, specificate la pct. 5.1 al acestui contract, inclusiv despre ipotecare anterioară a imobilului-casă de locuit individuală cu valoarea de ipotecă de 5,046 mil, lei.

56. Articolul 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă prevede în mod expres că instanța de recurs este în drept să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

57. Completul de judecată reține că, în speță, soluția instanței de apel cuprinde temeieri străine de natura pricinii.

58. Instanța de apel pripit a constatat nulitatea contractului de ipotecă nr. 2739 din 07 august 2018, încheiat între Strigunov Elena și BC „Victoriabank” SA, ca fiind viciat consimțământul debitorului ipotecar.

59. La caz, motivarea instanței din pagina 6-7 a deciziei nu are nimic în comun cu consimțământul dat de intimata Strigunov Elena, astfel că aprecierea dată de instanță este eronată, fiind sub incidența motivelor de recurs prevăzute de art. 432 lit. c) din Codul de procedură civilă.

60. Or, în contractul de ipotecă, încheiat de părțile din proces, pct.2.2, 1) se arată cu exactitate că ipoteca ce privește apartamentul situat la adresa înscrisă în act, se specifică faptul că imobilul nu este grevat de sarcini, nu este grevat cu ipoteca legal sau convențional, nu există nici o persoană care să aibă un drept preferențial sau de același rang față de dreptul de ipotecă al creditorului ipotecar.

61. În argumentele aduse în sprijinul soluției rezultă că nu s-au respectat circumstanțele cauzei și că nu au fost analizate toate motivele de fapt și de drept care s-au invocat de părți, instanța referindu-se expres doar la argumentele reclamantei.

62. Instanța de apel, constatând nulitatea contractului de ipotecă, nu s-a expus în privința argumentului BC „Victoriabank” SA privind faptul că contractul și acordul adițional au fost autentificate notarial, fiindu-i explicat intimatei Strigunov Elena esența și consecințele actelor, iar ultima a asigurat aplicarea efectelor instituirii acestor garanții, prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului și asigurarea bunului.

63. În legătură cu acest motiv se va reține că, apelul are caracter devolutiv ceea ce permite instanței de apel să examineze cauza sub toate aspectele de fapt și de drept așa încât considerentele reprezintă analiza tuturor argumentelor care au constituit motive de apel, soluția fiind motivată pe aspectele esențiale care au format convingerea curții de apel pentru respingerea apelului.

64. În contextul dispozițiilor art. 373 din Codul procedură civilă, instanța era obligată să facă aprecieri cu privire la toate susținerile părților, iar acestea să fie coerente și întemeiate.

65. Instanța de recurs atestă că la adoptarea actului de dispoziție, instanța de apel urmează să efectueze o analiză mai amplă a situației de drept, pentru a constata circumstanțele importante ale cauzei inclusiv temeiurilor și pretențiilor care au generat apariția litigiului, ceea ce instanța de recurs nu poate da aprecierea respectivă.

66. Or, motivarea hotărârii este esențială pentru orice proces, aspect învederat și de Curtea Europeană a Drepturilor Omului care a statuat că, între garanțiile dreptului la un proces echitabil, în sensul art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, se înscrie și obligația instanței de a-și motiva hotărârile.

67. Motivarea hotărârii presupune indicarea cu suficientă claritate a motivelor pe care se întemeiază hotărârea, cu examinarea probelor administrate. Simpla afirmare a unor concluzii fără indicarea circumstanțelor de fapt și de drept și analiza probelor pe care se întemeiază, nu înseamnă o motivare, iar lipsa de motivare a hotărârii echivalează cu nesoluționarea fondului cauzei.

68. Astfel, 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.

69. Or, la caz, instanța de apel nu a analizat situația de fapt prin prisma actelor și lucrărilor cauzei și normelor de drept material aplicabile raportului respectiv.

70. În conformitate cu art. 445 alin. (1), lit. c) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul depus de BC „Victoriabank” SA.

Casează integral decizia din 09 martie 2023 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Strigunov Elena împotriva BC „Victoriabank” SA cu privire la anularea contractului de ipotecă nr. 2739 din 07.08.2018, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Restituie cauza spre judecare, la Curtea de Apel Chişinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Preşedinte

Stela Procopciuc

Judecători

Diana Stănilă

Ion Malanciuc