

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul central, jud. V. Holban

Dosar nr.2a-143/18

02-2a-927-11012018

## DECIZIE

18 decembrie 2018

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ  
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:

Președintele completului

Angela Bostan

Judecătorii

Anatol Pahopol și Veronica Negru

Grefier

Marina Samatiuc

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel depusă de BC "Moldova-Agroinbank" SA împotriva hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Larisa Burzacovscaia către Gheorghe Tauci, Alina Tauci și BC "Moldova-Agroinbank" SA, intervenient accesoriu ÎS "Cadastru" privind declararea nulității contractului de ipotecă,

## CONSTATĂ :

Circumstanțele cauzei:

La data de 09 februarie 2016, Larisa Burzacovscaia a înaintat cerere de chemare în judecată către Gheorghe Tauci, Alina Tauci și BC "Moldova-Agroinbank" SA, intervenient accesoriu ÎS "Cadastru" solicitând instanței radierea dreptului de gaj și evacuarea forțată a lui Gheorghe Tauci și Alina Tauci din imobilul nr.105 de pe str.Valea Crucii nr.22, mun.Chișinău (f.d.5-6).

Ulterior, concretizându-și în repetat cerințele, a solicitat instanței declararea nulă a contractului de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013 încheiat între BC "Moldova-Agroinbank" SA și Gheorghe Tauci, Alina Tauci asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str.Valea Crucii nr.22, ap.105, nr.cadastral 0100113.137.01.105 cu radierea acestei grevări din Registrul bunurilor imobile și evacuarea lui Gheorghe Tauci, Alina Tauci din nr.105 de pe str.Valea Crucii nr.22, mun.Chișinău (f.d.89, 141-142).

În motivarea acțiunii înaintate a indicat că, la data de 04 aprilie 2013, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare nr.3043 dintre Burzacovscaia Larisa, în calitate de vânzător și Tauci Gheorghe, în calitate de cumpărător, privind procurarea apartamentului nr. 105 din str. Valea Crucii 22 mun.Chișinău, autentificat de notarul Public, Gladîș Oleg și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr.0100113.137.01.105.

La acest capitol, comunică că, contractul de vânzare - cumpărare a fost încheiat fictiv avînd scopul de a obține un credit pentru finanțarea SRL "Grig Construct", imobil care a fost gajat în favoarea băncii prin contractul de ipotecă nr.S 130041 din 03 aprilie 2013. În urma neînțelegeri Gh.Tauci a intrat în apartament forțat și a înregistrat dreptul de proprietate la ÎS "Cadastru".

Menționează că, la data de 03 octombrie 2013, dînsa s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată privind anularea contractului de vânzare-cumpărare cu aducerea părților la etapa inițială, acțiune care a fost admisă prin Decizia Curții de Apel din 16 decembrie 2014, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 105 din str.Valea Crucii 22 mun.Chișinău a fost anulat, iar decizia a fost menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiție prin care a fost constatată inadmisibilitatea recursului declarat de către BC "Moldova – Agroinbank" SA și Tauci Gheorghe, Tauci Alina.

Totodată, comunică reclamanta că, ulterior, dînsa s-a adresat cu o cerere ÎS "Cadastru" privind înregistrarea Deciziei Curții de Apel Chișinău și încheierii Curții Supreme de Justiție prin care a fost anulat contractul de vânzare- cumpărare a imobilului nr. 105 din str. Valea Crucii 22 mun.Chișinău, însă, la aceasta i-a fost comunicată imposibilitatea de a înregistra dreptul de proprietate asupra imobilului vizat, deoarece este înregistrat contractul de ipotecă prin care vechii proprietari au garantat cu imobilul său creditul acordat de către bancă.

Astfel susține reclamanta că, pînă în prezent nu poate să înregistreze dreptul de proprietate asupra imobilului.

Totodată, comunică că, prin Decizia Curtii de Apel Chisinau a fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr.3043 dintre

Burzacovscaia Larisa, în calitate de vânzător și Taucci Gheorghe, în calitate de cumpărător, privind înstrăinarea apartamentului nr.105 din str.Valea Crucii 22, mun.Chișinău cu 3 odăi, autentificat de notarul Public Gladîș Oleg și înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr.0100113.137.01.105.

Tot aici, reiterînd că fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic, fapt care în opinia reclamantului impune obligația instanței să anuleze contractului de ipotecă al bunului mobil în litigiu încheiat între Taucii Gheorghe și Taucii Alina pe de o parte și BC "Moldova Agroinbank" SA, pe cealaltă parte, în așa mod ca proprietarul bunului, Larisa Burzacovscaia, să dispună de dreptul de proprietate pentru a fi înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

#### **Poziția instanței de fond:**

Prin hotărîrea Judecătorei Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017, s-a admis acțiunea, s-a declarat nul contractul de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013 încheiat între BC "Moldova-Agroinbank" SA și Taucii Gheorghe și Taucii Alina asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău str. Valea Crucii nr. 22 ap. 105, nr. cadastral 0100113.137.01.105 cu radierea acestei grevări din Registrul bunurilor imobile și evacuarea lui Taucii Gheorghe și Taucii Alina din ap. 105 situat în mun. Chișinău str. Valea Crucii nr. 22; încasarea în mod solidar din contul BC "Moldova-Agroinbank" SA, Taucii Gheorghe și Taucii Alina în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 20 000 lei (f.d.168-170).

#### **Solicitățile apelantului:**

La data de 22 noiembrie 2017, BC "Moldova Agroinbank" SA a declarat apel împotriva hotărîrii instanței de fond solicitînd admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărîrii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017 și emiterea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii, încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.160, 183-185).

#### **Termenul de declarare a apelului:**

Conform art. 358, alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărîrile pronunțate în primă instanță de judecătoria pot fi atacate cu apel la curțile de apel de drept comun.

Potrivit art. 360, alin. (1), lit. a) Cod de procedură civilă, sunt în drept să declare apel părțile și alți participanți la proces.

În conformitate cu art. 362, alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei rezultă că, hotărîrea atacată a fost pronunțată la data de 26 octombrie 2017 (f.d.139), iar apelul a fost înaintat la data de 22 noiembrie 2017 (f.d.160), fapt ce denotă că apelul a fost declarat în termenul prevăzut de lege.

#### **Argumentele părților:**

În motivarea cererii de apel înaintate, invocînd prevederile art.272, art.471 alin.(3) Cod civil, susține reprezentantul apelantului că, Burzacovscaia Larisa a cunoscut despre existența actului a cărui nulitate a fost solicitată data înregistrării dreptului de ipotecă în Registrul bunurilor imobile (04.04.2013), iar cererea privind majorarea cuantumului cerințelor privind recunoașterea nulității contractului de ipotecă a fost depusă 01.12.2016, cu depășirea termenului de prescripție stabilit de legislația în vigoare.

Menționează că instanța de fond nu s-a expus asupra argumentului băncii mai sus-expus, or, în hotărîrea contestată nu se regăsește motivația respingerii argumentului privind omiterea termenului de prescripție, conținut la art. 267 din Codul civil.

Consideră apelantul că, anularea contractului de vânzare-cumpărare din 04.04.2013, nu constituie temei de anulare a contractului de ipotecă în situația în care acesta a fost încheiat cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, inclusiv cu exprimarea voinței ambelor părți, fără a fi afectat de careva vicii de ordin juridic sau material, BC "Moldova-Agroinbank" SA, fiind creditor ipotecar de bună credință. Acest contract de ipotecă, constituie garanția reală de asigurare a executării de către Taucii Gheorghe a obligației asumate prin contractul de credit nr.S 130041 din 04.04.2013, or, în lipsa acestei asigurări băncii i se va cauza un prejudiciu în proporții deosebit de mari.

Invocînd prevederile art.221 alin.(3) Cod civil, care în opinia apelantului, avînd ca scop apărarea dreptului dobînditorului de bună credință, statuează că în cazul anulării actului juridic fictiv, actul juridic în baza căruia bunul a trecut la terț va fi considerat valabil, susține apelantul că, BC "Moldova-Agroinbank" SA, este dobînditor de bună-credință a drepturilor ipotecare asupra bunului, căreia urmează să-i fie respectate drepturile instituite și garantate prin lege. BC "Moldova-Agroinbank" SA, în calitate de creditor ipotecar de bună - credință nu trebuie să suporte consecințele "înțelegerii cu conținut fictiv" ale Larisei Burzacovscaia cu Taucii Gheorghe, or, această înțelegere între persoanele menționate a fost confirmată în cadrul cauzei penale intentată pe faptul obținerii creditului prin înșelăciune, în cadrul căreia Burzacovscaia Larisa a confirmat faptul că, acțiunile sale și ale lui Taucii Gheorghe au avut drept scop obținerea de la BC "Moldova-Agroinbank" SA a unui credit prin înșelăciune și că ea a fost beneficiarul efectiv al mijloacelor bănești obținute de la bancă.

Totodată, consideră ca fiind eronată și concluzia instanței de fond privind anularea contractului de ipotecă nr.S 130041-a din 04.04.2013, încheiat între BC "Moldova-Agroindbank" SA și Taucci Gheorghe și din considerentele, că s-au invocat normele de drept care au fost încălcate la încheierea contractului de ipotecă menționat.

La fel, susține apelantul că nu constituie temei de declarare a contractului de ipotecă nul, în baza anulării contractului de vânzare-cumpărare, deoarece contractul de ipotecă a fost încheiat cu exprimarea liberă a voinței ambelor părți, fapt confirmat prin semnăturile din contract și prin prezentarea la biroul notarial a documentelor de proprietate asupra bunului ipotecat și în conformitate cu prevederile Codului civil.

Mai mult ca atât, făcând trimitere la norma art.454 Cod civil, susține că, drept temei de admitere a acțiunii, instanța de fond a invocat Decizia Curții de Apel Chișinău din 16.12.2014, prin care a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 3043 din 04.04.2013 a ap. 105 din str. Valea Crucii, 22, mun. Chișinău și recipisa din 27.03.2013 privind transmiterea sumei de 206 000 lei, cu repunerea părților în poziția inițială. În acest sens, menționează că în conformitate cu contractul de credit nr. 130041 din 04.04.2013, Taucci Gheorghe a primit de la BC "Moldova-Agroindbank" SA, filiala nr. 29 Chișinău, un credit în sumă de 479 000 lei, cu termenul final de rambursare 24.03.2033. Pentru asigurarea rambursării creditului primit și achitării dobânzii calculate pentru utilizarea lui, Taucci Gheorghe a ipotecat băncii, conform contractului de ipotecă nr. SI30041-a din 04.04.2013, ap. 105 din str. Valea Crucii, 22, mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la OCT Chișinău, filiala Î.S. "Cadastru", cu numărul cadastral 0100113.137.01.105, fiind notarial autenticat, iar ulterior, înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Apartamentul ipotecat băncii a fost cumpărat de către Taucci Gheorghe și Taucci Alina de la Burzacovscaia Larisa. **La momentul vânzării apartamentului menționat, Burzacovscaia Larisa cunoștea faptul, că acesta urmează a fi cumpărat de către Taucci Gheorghe și Taucci Alina din contul creditului obținut de BC "Moldova-Agroindbank" SA și că apartamentul va fi ipotecat băncii în vederea asigurării rambursării creditului primit de la bancă.**

Indică că, Taucci Gheorghe nu își onora obligațiile asumate conform contractului de credit nr. 130041 din 04.04.2013, iar datoria față de bancă la data de 20.07.2017 constituia suma de 442 784,57 lei.

Astfel, consideră că instanța de fond eronată a invocat decizia Curții de Apel Chișinău din 16.12.2014, prin care a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, așa cum nu a indicat care normă legală prevede că constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, este temei de încetare a dreptului de ipotecă al BC "Moldova-Agroindbank" SA asupra bunului ipotecat.

Tot eronată consideră apelantul referirea instanței de fond la norma alin.(I) a art.220 din Cod civil, conform căruia actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule, fără a indica în hotărârea adoptată căror norme imperative ale legislației în vigoare contravine contractul de ipotecă declarat nul.

De asemenea, făcând trimitere la norma art.319 Cod civil, consideră apelantul că, dacă bunul vândut a fost grevat (ipotecat), noul proprietar este obligat să suporte aceste grevări. Trecerea dreptului de proprietate asupra apartamentului ipotecat băncii, Burzacovscaia Larisa nu trebuie să afecteze dreptul de creditor ipotecar al BC "Moldova-Agroindbank" SA asupra acestui apartament, or, acest drept este expres stipulat în lege, constituind garanție pentru persoanele de bună-credință împotriva acțiunilor dolosive sau viclene a terțelor persoane.

Tot în motivarea cererii de apel înaintate, invocând prevederile art.218 alin.(1) Cod civil, susține că, Burzacovscaia Larisa, nefiind parte a contractului de ipotecă nr. S130041-a din 04.04.2013 și neavând calitatea de parte a contractului, nu dispune de dreptul de a solicita instanței de judecată anularea acestui contract.

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantului BC "Moldova-Agroindbank" SA, a susținut cererea de apel înaintată și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul intimatului, Larisa Burzacovscaia, în ședința de judecată a instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

Intimații Taucci Gheorghe și Taucci Alina, în ședința de judecată a instanței de apel nu s-au prezentat și nu au comunicat instanței motivele neprezentării lor.

În conformitate cu prevederile art.379 alin.(1) CPC, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

Astfel încât, Colegiul civil a considerat posibil examinarea cauzei în absența intimațiilor Taucci Gheorghe și Taucci Alina, care nu s-au prezentat în ședința de judecată a instanței de apel din motive necunoscute instanței, procedura de citare legală fiind respectată.

#### **Aprecierea instanței de apel:**

Audiind explicațiile participanților prezenți în proces, studiind materialele dosarului, prin prisma pertinentei și admisibilității în raport cu argumentele invocate, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră apelul ca fiind depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei hotărâri noi din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 385 alin.(1) lit.c) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze

integral sau parțial notarierea primei instanțe, emițind o noua notariere.

În conformitate cu prevederile art.373 alin. alin. (1), (2), (3), (5) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art.373 alin.(1), (2), (3), (5) CPC, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Luând în considerație faptul că apelul este devolutiv nu doar în drept, ci și în fapt și în cadrul apelului instanța verifică toate circumstanțele pricinii, nu doar legalitatea și temeiurile de drept, Colegiul civil consideră că în prezenta pricină, hotărârea instanței de fond este neîntemeiată.

Din actele pricinii este cert faptul că, la data de 09 februarie 2016, Larisa Burzacovscaia a înaintat cerere de chemare în judecată, ulterior concretizată în repetat, către Gheorghe Taucci, Alina Taucci și BC "Moldova-Agroinbank" SA, intervenient accesoriu ÎS "Cadastru" solicitând instanței declararea nulă a contractului de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013 încheiat între BC "Moldova-Agroinbank" SA și Gheorghe Taucci, Alina Taucci asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str.Valea Crucii nr.22, ap.105, nr.cadastral 0100113.137.01.105 cu radierea acestei grevări din Registrul bunurilor imobile și evacuarea lui Gheorghe Taucci, Alina Taucci din nr.105 de pe str.Valea Crucii nr.22, mun.Chișinău (f.d.5-6, 89, 141-142).

Judecând pricina în fond prima instanță, prin hotărârea Judecătorei Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017, a admis acțiunea, a declarat nul contractul de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013 încheiat între BC "Moldova-Agroinbank" SA și Taucci Gheorghe și Taucci Alina asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău str. Valea Crucii nr. 22 ap. 105, nr. cadastral 0100113.137.01.105 cu radierea acestei grevări din Registrul bunurilor imobile și evacuarea lui Taucci Gheorghe și Taucci Alina din ap. 105 situat în mun. Chișinău str. Valea Crucii nr. 22; încasarea în mod solidar din contul BC "Moldova-Agroinbank" SA, Taucci Gheorghe și Taucci Alina în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 20000 lei (f.d.168-170).

Conform art.117 alin.(1) CPC, probe în pricini civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art.121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar în conformitate cu prevederile art.130 alin.(1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că, la data de 04 aprilie 2013 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 3043 dintre Burzacovscaia Larisa, în calitate de vânzător și Taucci Gheorghe, în calitate de cumpărător, privind procurarea apartamentului nr. 105 din str. Valea Crucii, nr. 22, mun.Chișinău, autentificat de notarul public, Gladîș Oleg și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr.0100113.137.01.105, fapt confirmat prin Certificatul din Registrul bunurilor imobile (f.d.8). Prin același Certificat, s-a stabilit că, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 105 din str. Valea Crucii, nr. 22, mun.Chișinău a fost înregistrat după Taucci Gheorghe la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, data de 04 aprilie 2013 (f.d.8).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-3781/14 din 16 decembrie 2014, s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 3043 din 04 aprilie 2013 privind procurarea apartamentului nr. 105 din str. Valea Crucii, nr. 22, mun.Chișinău și actul juridic (recipisa) din 27 martie 2013 privind transmiterea sumei de 206 000 lei, cu repunerea părților în situația inițială (f.d.25-33). Decizia în cauză a fost menținută în vigoare prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 15 aprilie 2015 (f.d.34-36).

Tot la data de 04 aprilie 2013, între BC "Moldova-Agroinbank" SA, în calitate de Creditor și Taucci Gheorghe, în calitate de debitor, a fost încheiat contractul de credit, nr.S130041, în baza căruia creditorul a acordat debitorului un credit în sumă de 479 000 lei, pentru procurarea apartamentului, cu scadența la data de 24.03.2033 (f.d.119-121). Rambursarea creditului, a dobînzilor și a altor plăți pentru utilizarea lui, a fost asigurată prin contractul de ipotecă asupra apartamentului nr. 105 din str. Valea Crucii, nr. 22, mun.Chișinău și prin contractul de fidejusiune încheiat cu Taucci Alina (f.d.13-19, 20-21). În acest sens, între BC "Moldova-Agroinbank" SA, în calitate de creditor ipotecar și Gheorghe Taucci, Alina Taucci, în calitate de debitori ipotecari, a fost încheiat contractul de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013, prin care s-a constituit dreptul de ipotecă al băncii asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str.Valea Crucii nr.22, ap.105, nr.cadastral 0100113.137.01.105 (f.d.13-19). Contractul de ipotecă în cauză a fost autentificat de notarul public, Gladîș Oleg și înregistrat la 04.04.2018 în Registrul bunurilor imobile cu nr.0100113.137.01.105, adică la aceeași dată.

Totodată, s-a stabilit că în temeiul contractului de fidejusiune nr.S130041-b din aceeași dată, Taucci Alina și-a asumat obligația solidară de a răspunde alături de Taucci Gheorghe pentru obligațiile asumate prin contractul de credit nr.S130041 din 04 aprilie 2013 (f.d.20-21).

În conformitate cu prevederile art.8 alin.(1) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Potrivit alin.(2) lit.a) al aceluiași articol, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Conform art.9 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

Potrivit art.195 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Colegiul civil reține că între părți, drepturile și obligațiile au luat naștere în temeiul raportului juridic obligațional, rezultat din contractul de credit și a contractului ipotecă asupra bunului imobil.

Astfel, reieșind din sensul legislației civile și principiile generale de drept, raportate la pretențiile prezentei acțiuni, Colegiul conchide că la examinarea pretenției privind declararea nulă a contractului de ipotecă, instanța urmează să analizeze respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, la momentul încheierii acestuia.

În conformitate cu prevederile art.454 Cod civil, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj. 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 art.455 alin.(3) lit.a) Cod civil, după natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: a) ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

Din analiza materialelor dosarului, Colegiul civil reține că, contractul de ipotecă, nulitatea căruia se invocă, a fost încheiat în scopul asigurării contractului de credit bancar, pe care Taucci Gheorghe i-a încasat la data de 05 aprilie 2013, fapt confirmat prin înscrisul prezentat în instanța de apel de către reprezentantul apelantului(f.d.).

Totodată, Colegiul civil notează că, așa cum contractul de ipotecă a fost încheiat în scopul asigurării contractului de credit, acestea urmează a fi analizate în comun. Or, contractul de ipotecă reprezintă un contract accesoriu celui de credit, care încetează odată cu stingerea obligației garantate prin ipotecă.

În cadrul examinării cauzei în instanța de apel, Colegiul civil a stabilit cu certitudine că, contractul de vânzare – cumpărare a apartamentului nr. 105 din str. Valea Crucii, nr. 22, mun.Chişinău, a fost încheiat la data de 04 aprilie 2013, la aceeași dată acesta a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Pentru procurarea acestui apartament, Taucci Gheorghe a achitat suma de 206 000 lei în baza recipisei din 27 martie 2013, cu titlu de avans, iar restul sumei a achitat-o din contul creditului contractat de la BC "Moldova-Agroindbank" SA, fapt confirmat prin înscrisurile prezentate de către apelant în instanța de apel.

Astfel, Colegiul civil reține că, chiar în situația în care s-a anulat contractul de vânzare – cumpărare a apartamentului, care i-a dat drept de dispoziție lui Taucci Gheorghe asupra apartamentului și în baza căruia ultimul l-a ipotecat, Colegiul civil constată că, contractul de ipotecă a fost încheiat în scopul asigurării executării contractului de credit bancar, de care Taucci Gheorghe a beneficiat, fapt confirmat în cadrul examinării cauzei. Astfel încît, pînă la stingerea obligației garantate prin ipotecă, contractul de ipotecă a căruia nulitate de invocă, de asemenea urmează să producă efecte juridice.

În conformitate cu prevederile art.216 alin.(1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Colegiul civil notează că, actul juridic poate fi declarat nul doar în temeiurile prevăzute de lege.

În pricină se invocă nulitatea contractului de ipotecă în temeiul faptului anulării contractului de vânzare – cumpărare a aceluiași bun imobil, în baza căruia debitorul ipotecar a obținut dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat.

Potrivit art.217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art.219 alin.(1) Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii.

Reieșind din analiza normelor de drept sus-indicate raportate la circumstanțele pricinii, Colegiul civil conchide că, în pricină, printr-o eventuală anulare a contractului de ipotecă, s-ar prejudicia interesele băncii, care a dobîndit dreptul ipotecar asupra bunului imobil în scopul garantării executării corespunzătoare a contractului de credit. Astfel, avînd în vedere că la încheierea contractului de credit, instanța nu a constatat încălcarea drepturilor și intereselor părților, iar la momentul încheierii contractului de ipotecă, dreptul de proprietate a lui Taucci Gheorghe era înregistrat în conformitate cu art.321 alin.(2) Cod civil, în Registrul bunurilor imobile, instanța conchide că banca a dobîndit dreptul ipotecar cu bună-credință.

Conform art. 221 alin.(1), (3) Cod civil, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. În cazul trecerii bunului dobîndit în baza unui act juridic fictiv la un terț de bună-credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

Raportînd norma de drept sus-indicată la circumstanțele pricinii, Colegiul civil conchide că bunul imobil obiect al contractului de ipotecă, a fost dobîndit de Taucci Gheorghe în temeiul unui act fictiv, fapt recunoscut de către însuși reclamantă în conținutul cererii de chemare în judecată. Astfel încît, banca, fără a cunoaște despre temeiurile nulității contractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil ipotecat, fapt care prezumă buna-credință a băncii la încheierea contractului de ipotecă, se consideră că a obținut dreptul ipotecar în temeiul unui act juridic valabil. Or, în cadrul examinării cauzei în instanța de apel nu s-a demonstrat în mod legal contrariul.

Reieșind din contextul celor supra-elucidate, Colegiul civil conchide netemeinicia pretenției acțiunii privind declararea nulității contractului de ipotecă, aceasta urmînd a fi respinsă. Or, temeiul invocat în susținerea acțiunii nu și-a găsit confirmarea în cadrul

examinării cauzei, iar alte careva temeiuri de nulitate instanța de apel atestă lipsă.

Cu referire la pretențiile privind radierea contractului de ipotecă din Registrul bunurilor imobile și evacuarea lui Gheorghe Tauci, Alina Tauci din bunul imobil ipotecat, Colegiul civil notează că, acestea reprezintă pretenții subsecvente pretenției de declarare a nulității contractului de ipotecă. Astfel încât, așa cum în cadrul examinării cauzei instanța a concluzionat netemeinicia pretenției de bază, cele subsecvente de asemenea urmează a fi respinse.

În contextul celor relatate, Colegiul civil constată că prima instanță a constatat pe deplin circumstanțele cauzei, însă a dat o apreciere eronată materialului probator, precum și a interpretat eronat normele materiale și procedurale, motiv pentru care se impune casarea hotărârii Judecătoria Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii privind declararea nulității contractului de ipotecă, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) lit. c) și art. 390 CPC, Colegiul

**D E C I D E :**

Se admite apelul declarat de BC "Moldova-Agroinbank" SA.

Se casează hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Larisa Burzacovscaia către Gheorghe Tauci, Alina Tauci și BC "Moldova-Agroinbank" SA, intervenient accesoriu ÎS "Cadastru" privind declararea nulității contractului de ipotecă și se emite o hotărâre nouă prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Larisa Burzacovscaia către Gheorghe Tauci, Alina Tauci și BC "Moldova-Agroinbank" SA, intervenient accesoriu ÎS "Cadastru" privind declararea nulității contractului de ipotecă.

Decizia este definitivă din momentul emiterii, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,

Angela Bostan

Judecătorii

Anatol Pahopol

Veronica Negru

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul central, jud. V. Holban

Dosar nr.2a-143/18

02-2a-927-11012018

**OPINIE SEPARATĂ**

18 decembrie 2018

mun. Chișinău

Prin decizia Colegiului civil al Curții de Apel Chișinău din 18 decembrie 2018, a fost admis apelul declarat de BC “Moldova-Agroinbank” SA, s-a casat hotărîrea Judecătorei Chișinău, sediul Central din 26 octombrie 2017 și s-a emis o nouă hotărîre prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Larisa Burzacovscaia către Gheorghe Tauci, Alina Tauci și BC “Moldova-Agroinbank” SA, intervenient accesoriu ÎS “Cadastru” privind declararea nulității contractului de ipotecă.

În privința soluției adoptate și argumentelor ce au stat la baza acesteia îmi exprim dezacordul prin prezenta opinie separată, după cum urmează.

Prin prezenta acțiune, s-a solicitat instanței declararea nulă a contractului de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013 încheiat între BC “Moldova-Agroinbank” SA și Gheorghe Tauci, Alina Tauci asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str.Valea Crucii nr.22, ap.105, nr.cadastral 0100113.137.01.105 cu radierea acestei grevări din Registrul bunurilor imobile și evacuarea lui Gheorghe Tauci, Alina Tauci din nr.105 de pe str.Valea Crucii nr.22, mun.Chișinău.

La baza pretenției privind declararea nulității, reclamantul a invocat faptul că, prin contractul de ipotecă nr.S130041-a din 04 aprilie 2013, Tauci Gheorghe a ipotecat bunul imobil situat în mun. Chișinău, str.Valea Crucii nr.22, ap.105, nr.cadastral 0100113.137.01.105, asupra căruia acesta a dobândit dreptul de proprietate în temeiul contractului de vânzare – cumpărare nr.3043 dintre Burzacovscaia Larisa, în calitate de vânzător și Tauci Gheorghe, în calitate de cumpărător, anulat ulterior prin decizia Curții de Apel din 16 decembrie 2014, menținută prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 15 aprilie 2015.

Avînd în vedere că nulitatea operează retroactiv, din momentul încheierii, cu titlu de sancțiune pentru încheierea actului juridic cu încălcarea condițiilor de valabilitate, consider că, la momentul încheierii contractului de ipotecă, Tauci Gheorghe nu deținea legal dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, str.Valea Crucii nr.22, ap.105, nr.cadastral 0100113.137.01.105 și respectiv, ultimul nu putea dispune de acest bun, prin ipotecarea lui.

Mai mult ca atît, notez că, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că contractul de credit a fost încheiat în scopul procurării apartamentului, iar ipoteca în scopul garantării executării contractului de credit. Astfel încît, toate acestea, reprezintă acte subsecvente contractului de vânzare – cumpărare, care, fiind declarat nul printr-o hotărîre judecătorească definitivă și irevocabilă, subsecvent atrage nulitatea tuturor actelor ulterioare, încheiate în temeiul acestora.

Cu referire la argumentul invocat în baza art.221 alin.(3) Cod civil, menționez că, fictiv a fost încheiat actul juridic care a dat dovadă de dreptul de dispoziție asupra obiectului contractului de ipotecă. Ținînd cont de faptul că fictivitatea operează cu titlu retroactiv, conform regulei “fructului pomului otrăvit”, sunt lovite de nulitate toate actele juridice încheiate ulterior. Consider că norma art.221 alin.(3) Cod civil, ar avea incidență în situația în care în pricină s-ar invoca fictivitatea contractului de ipotecă, însă, la caz, fictiv a fost încheiat contractul de vânzare – cumpărare, iar contractul de ipotecă a fost lovit de nulitate ca fiind încheiat în temeiul actului fictiv. Or, în acțiune, însuși Burzacovscaia Larisa indică despre încheierea fictivă a contractului de vânzare – cumpărare. Respectiv, părțile au cunoscut despre fictivitate în momentul încheierii, iar intimații în pricină, au ipotecat bunul altuia.

În contextul celor expuse, opinez că, prima instanță în mod corect a concluzionat în baza art.374 alin.(1) Cod civil, dreptul proprietarului bunului imobil de a-și revendica bunul său aflat ilegal în posesia altor persoane.

Din motivele indicate, consider că instanța de apel care a verificat în limitele cererii de apel și a materialelor dosarului legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii de către prima instanță, urma să respingă apelul și să mențină hotărîrea instanței de fond, ca fiind legală și întemeiată.

Judecătorul

Curții de Apel Chișinău

Veronica Negru