Dosarul nr. 2-632/2023
2-23068588-24-2-13052023

H O T Ă R Â R E
În numele legii

15 februarie 2024 or. Criuleni
Instanța de judecată având în componență:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Arapu-Buțco Alina
Grefier Nichitin Oxana

Cu participarea:
Avocatului – Alexei Brînză, în baza mandatului seria MA nr. ***** din 11.05.2023, licența nr. 2793 din 06.03.2015, reprezentantul reclamantei CHIRIȚA Caterina
În lipsa pârâților Salami Svetlana, Chirița Sergiu și Chirița Alexandru, citați legal, care prin cereri au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor.

examinând în ședință publică cererea depusă de Chirița Caterina împotriva lui Salami Svetlana, Chirița Sergiu și Chirița Alexandru privind constatarea nulității pct. 5-10 din contractul de împrumut cu gaj
Cererea de apel depusă la 13 martie 2024, înregistrată în SEDP a Judecătoriei Criuleni
Hotărârea integrală întocmită la 08.04.2024.

a c o n s t a t a t:

Poziția și solicitările reclamantului.
În data de 04 septembrie2019, Chirița Caterina din numele și în interesele căreia acționează reprezentantul său convențional, avocatul Alexei Brînză, a depus în Judecătoria Criuleni cerere de chemare în judecată împotriva lui SALAMI Svetlana, Chirița Sergiu și Chirița Alexandru, intervenient accesoriu notarul public Vladimir Bîstrițchi privind declararea parțial nulă a pct.5-10 din contractul de împrumut cu gaj.
Circumstanțele de fapt, prezentate de reclamanta Chirița Caterina, pot fi rezumate după cum urmează.
În data de 15.10.1977, la Oficiul Stării Civile Criuleni a fost înregistrată căsătoria încheiată între Chirița Caterina și *****, fapt atestat prin copia certificatului de căsătorie.
În perioada căsătoriei lor, în data de 15.12.2021, Primăria or. *****, le-a atribuit lui Chirița Caterina și ***** în proprietate terenul cu suprafața de 0,0692 ha cu numărul cadastral ***** situat în or. *****, str. *****, fapt ce se confirmă prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Pe ternul respectiv în data de 09.07.2002 a fost finalizată construcția casei de locuit, cu suprafața de 122,3 m^2, cu numărul cadastral *****.01, situată pe terenul cu suprafața de 0,0692 ha din or. *****, str. *****, acest fapt fiind confirmat prin procesul-verbal de recepție finală nr. 5207/02 din 09.07.2002.

În data de 12.01.2023, a survenit decesul lui *****, fapt confirmat prin copia certificatului de deces.

După decesul lui *****, în data de 19.04.2023 de la Serviciul cadastral teritorial Criuleni, a aflat că fostul soț, în data de 31.07.2022 a încheiat cu Salami Svetlana, locuitoare a s. *****, r-nul Orhei, la notarul Vera Bîstrițcaia- contractul de împrumut cu gaj nr. 1786, prin care a împrumut de la Salami Svetlana bani în sumă de 2700,00 USD.

Potrivit pct. 5 al acestui contract de împrumut, *****, a depus în gaj fără acordul lui Chirița Caterina, casa lor comună de locuit cu suprafața de 122,3 m^2 cu nr. cadastral *****.01, situată pe terenul cu suprafața de 0,0692 ha din or. *****, str. *****.

Astfel, consideră că clauza 5 din Contract a fost încheiat de către ***** cu încălcarea art. 2 alin. (3) , art. 8 alin. (6) al Legii cu privire la gaj, în care s-a prevăzut că bunurile proprietate comună pot fi gajate doar cu acordul tuturor proprietarilor, din care considerente este lovit de nulitate absolută, inclusiv și contrar prevederilor art. 20,21 din Codul familiei , 48 și 50 din Codul civil redacția anului 1964, deoarece nu rezultă consimțământul său la încheierea acestuia contract

În drept, acțiunea reclamantului a fost întemeiată pe prevederile art. 50 Cod civil (în redacţia anului 1964), art. art. 20 alin. (1)-(5), 21 din Codul Familiei din 26.10.2000, art. art. 2 alin. (3), 8 alin. (6) din Legea cu privire la gaj.

Poziția pârâților.

La data de 18 mai 2023, instanța a expediat și comunicat pîrîților SALAMI Svetlana, Chirița Sergiu și Chirița Alexandru cererea de chemare în judecată cu anexe, precum și expediată citația cu privire la data și ora examinării cauzei, fapt confirmat prin avizul de recepție a trimiterilor poștale, care au fost recepționate de părți f.d. 21-25.

Se atestă, că partea pîrîtă Chirița Sergiu și Chirița Alexandru, au depus cereri, pînă la începerea dezbaterilor judiciare de a fi examinată cauza în lipsa lor, deoarece pleacă la muncă peste hotare și susțin cererea înaintată de partea reclamantă, fiind pentru admiterea acesteia. F.d.33, 53.

De asemenea, prin intermediului poștei electronice a instanței a parvenit o cerere și din partea pîrîtei SALAMI Svetlana, prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, deoarece nu are careva pretenții față de *****, precum nu pretinde și nu va pretinde la bunul imobil gajat.

Conform art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța de judecată a dispus judecarea cauzei în lipsa pârâților.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantei, avocatul Alexei Brînză, a menționat că susține pe deplin cererea înaintată, indicând faptul că din discuțiile cu Chirița Caterina, ultima i-a comunicat faptul că Salami Svetlana în anul 2002, l-a ajutat pe ***** să plece peste hotarele țării, la muncă, cheltuielile de deplasare fiind suportate de către dânsa. Pentru asigurarea rambursării cheltuielilor de transport suportate de către Salami Svetlana, între ***** și Salami Svetlana a fost încheiat un contract de împrumut cu gaj, prin care ***** a pus în gaj casa care este comună, iar la încheierea contractului, consimțământul acesteia nu s-a luat, dânsa nu a fost înștiințată.

A mai explicat partea că mijloacele bănești nu au ajuns la ***** sau Chirița Caterina, ori acest împrumut nu a avut loc.

Chirița Caterina era împotriva plecării soțului său peste hotare, precum și la împrumutul de mijloace bănești. Din referința înaintată instanței de către Salami Svetlana, se deduce că Salami Svetlana nu pretinde la careva mijloace bănești, precum nici nu pretinde la anularea contractului de împrumut cu gaj, deoarece ***** din primele salarii, a returnat datoria ultimei.

Salami Svetlana nu a înaintat în instanța de judecată vreo cerere prin care ar fi solicitat restituirea împrumutului, aceasta nu pretinde la acești bani. Valabilitatea contractului a expirat. Din prevederile legale se atestă că bunurile pot fi gajate doar cu acordul tuturor coproprietarilor, din care considerente și solicită declararea nulă a punctelor 5-10 din contractul de împrumut cu gaj nr. 1786 din 31.07.2002.

La întrebarea instanței, reprezentantul petiționarei a comunicat că, după înregistrarea căsătoriei, dînsa nu s-a înregistrat ca coproprietar la Agenția Servicii Publice și nu cunoștea despre faptul încheierii contractului de împrumut cu gaj, aflând despre acest act abia atunci când a inițiat procedura de acceptare a succesiunii după decesului lui *****. Nu îi este cunoscut dacă Salami Svetlana în momentul încheierii contractului de împrumut cu gaj, cunoștea faptul că bunul gajat aparținea cu drept de proprietate și lui Chirița Caterina. Or, de obligația notarului era de a verifica starea civilă a lui ***** și să refuze autentificarea contractului în lipsa acordului sau a declarației scrise a coproprietarului bunului.

Subsecvent, a mai declarat că Chirița Alexandru și Chirița Sergiu nu pot să nu fie de acord cu admiterea prezentei cereri, având în vedere faptul că sunt succesorii lui ***** și la fel, întâmpină dificultăți în acceptarea succesiunii în legătură cu sechestrul aplicat pe bunul imobil, motiv din care susține solicitările înaintate în cerere, solicitând admiterea ei.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind poziția părților din proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată prin prisma înscrisurilor atașate la acțiune, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată depusă de Chirița Caterina este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit dispoziţiilor art. 130 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Actele și lucrările dosarului denotă că, în data de 31 iulie 2002 între Salami Svetlana și *****, a fost încheiat contractul de împrumut cu gaj, care a fost autentificat de către notarul Vera Bîstrițcaia, înregistrat cu nr. 1786.

Potrivit acestui contract Salami Svetlana a dat cu împrumut lui ***** bani în sumă de 2700 dolari SUA, care la data semnării contractului constituiau suma de 36450 de lei, care urmau a fi rambursați în data de 31.01.2003.

S-a mai prevăzut că suma împrumutată urmează a fi rambursată în două rate, prima rată în data de 31.08.2002 pînă la 30.10.2022 în mărime de 2100 dolari SUA și a doua rată în data de 01.11.2002 pînă la 31.01.2003 în mărime de 600 de dolari SUA.

Conform pct. 5 din contract în scopul garantării executării obligațiilor prevăzute la pct.1 și 2 al contractului, ***** a pus în gaj casa de locuit situată în or.*****, str.*****, care aparține lui ***** cu titlu de proprietate în baza procesului-verbal de recepție finală nr.5207/02 din 09.07.2022, a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu nr. ***** eliberat de către consiliul local ***** la 05.12.2001 și extrasului din Registrul cadastral Capitol A cu nr. 3101218.027 eliberat la 24.07.2022 de către Organul Cadastral Teritorial Strășeni, în baza drept și de fapt în stăpânirea imobilului susmențional. Bun care a fost evaluat de părți la prețul de 80000 de lei.

De asemenea, *****, a garantat că imobilul gajat îi aparține cu drept de proprietar și pînă la încheierea contractului nu a fost înstrăinat, nu a fost gajat , este liber de orice datorii, nu se află în litigiu sau sub interdicție, fapt atestat prin extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat de Organul Cadastral Teritorial Criuleni.

La, fel, prin acest contract s-a prevăzut în pct. 11 și 12 **dreptul de gaj se va stinge în cazul stingerii obligației garantate prin gaj**, iar debitorul gajist, ***** va suporta cheltuielile ce țin de înregistrare și autentificarea a contractului

Extrasul din Registrul bunurilor imobile, prin care se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral ***** aparține lui *****, cu cota parte 1.0. Că bunul imobil a fost dat în exploatare în data de 09.07.2002, în baza procesului-verbal de recepție finală

nr.5207/02 din 09.07.2022 și a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 05.12.2001.

La capitolul grevări, se atestă că a fost aplicată interdicția în baza contractului de împrumut cu gaj din 31.07.2002.

Termenul / Codiția de aplicare a interdicției fiind 31.07.2002-31.01.2003

A mai fost prezentat, procesul-verbal de recepție finală a bunului imobil din 04.07.2002, beneficiarul căruia a fost *****, prin care s-a aprobat recepția finală a construcției.

Certificatul de calitate de moștenitor eliberat pe numele lui Chirița Caterina de către notarul Tamara Chigaian, care are calitatea de moștenitoare a averii cet. *****.

Mai mult, au fost interpelate actele notariale care au stat și au fost prezentate la încheierea contractului de împrumut cu gaj, însă prin răspunsul parvenit de la notarul Băstrițchi Vladimir, care este deținătorul arhivei notarului Bîstrițchi Vera, s-a constatat că actele solicitate nu pot fi prezentate, deoarece nu au fost găsite în arhiva notarului Bîstrițchi Vera.

În concluzie, instanța reține că partea reclamantă solicită declararea nulă a contractului de împrumut cu gaj în partea pct.5-10, deoarece dînsa nu a cunoscut că acest contract a fost încheiat, acesta este un bun comun al soților, deoarece se aflau în căsătorie cu *****, și notarul urma să verifice situația părții și să solicite consimțământul ei la încheierea acestui contract.

Instanța în aspectul menționat va reține și va reitera prevederile legale la momentul încheierii contractului de împrumut cu gaj 31.07.2002.

Conform art.19 alin. (1) Codul Familiei, bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei sînt supuse regimului proprietăţii în devălmăsie.

Conform art.20 alin. (1) Codul Familiei, bunurile dobîndite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăsie, conform legislaţiei.

Aceliași statuări le regpsim și în art.114 alin. (1) Codul Civil, red.1964, Bunurile pot aparţine cu titlu de propietate comună la două sau mai m multe colhozuri ori altor organizaţii cooperatiste şi celorlalte organizaţii obşteşti, sau statului şi unuia ori mai multor colhozuri sau altor organizaţii cooperatiste şi celorlalte organizaţii obşteşti, **sau la doi ori mai mulţi cetăţeni**.

Există proprietate comună în cote definite (proprietate pe cote-părţi) sau fără cote definite (proprietate în devălmăşie), situație care se atestă la caz, deoarece căsătoria între părți Chirița Caterina și *****, a fost înregistrată la 15.04.1977, fapt atestat prin certificatul de căsătorie, iar potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra imobilului a aparținut cu cota 1.0 lui *****.

Or, Chirița Caterina, nu a solicitat separarea cotei sale părți din bunurile comune, astfel se prezumă că cotele lor au fost egale.

Ca urmare în data de 31 iulie 2002 , a fost încheiat contract de împrumut cu gaj.

Astfel, încît executarea obligaţiilor , conform a art.165 Cod civil a fost garantată, potrivit contractului, prin stabilirea unei clauze penale-gajul .

Învoiala cu privire la clauza penală (amendă, penalităţile de întîrziere) trebuia să fie făcută în scris.

Potrivit art.168 Cod civil, red. 1964, în virtutea gajului, creditorul (creditorul gajist) avea dreptul, în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu executa obligaţia garantată prin gaj, să i se satisfacă revendicarea, cu preferinţă faţă de ceilalţi creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor sau a drepturilor patrimoniale date în gaj. Gajul se afla în legătură cu obligaţia garantată prin gaj şi, suplimentar la obligaţia principală, un raport de drept accesoriu care este condiţionat în timp de durata obligaţiei principale, dacă legea sau contractul de gaj nu prevedea altfel.

Obligaţia ce decurgea din contractul de gaj se considera obligaţie garantată prin gaj, dacă acest fapt era stipulat în contractul în cauză.

Art.170 Cod civil, stipula că obiectul gajului putea fi orice bun sau drept patrimonial, inclusiv un obiect sau mai multe obiecte, hîrtii de valoare, cu excepţia bunurilor retrase din circuitul civil pentru consumul populaţiei ori care, conform legii, nu pot fi urmărite. Mai era prevăzut că bunurile şi drepturile patrimoniale care, conform legii, nu pot fi transmise separat nu pot fi grevate cu gaj separat; Bunurile şi drepturile patrimoniale care se află în proprietate comună (mixtă) puteau fi date în gaj numai cu acordul tuturor proprietarilor. Dacă unul dintre proprietari dă în gaj cota sa aflată în proprietate în diviziune, acordul celorlalţi proprietari nu se cerea.

De asemenea, în mare parte part asemenea reglementări le regăsim și în Legea nr. 449 din 30.07.2001 Cu privire la gaj, prin care în pct. 82 s-a prevăzut că această lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării, cu excepţia capitolului VI, care a intrat în vigoare la **1 iulie 2002**.

Astfel, din data de 01 iulie 2002, Legea nr. 449 din 30.07.2001 cu privire la gaj stipula modalitatea de constituire a gajului convențional, prin care potrivit art. 13 alin. (1) și (4) era prevăzută forma scrisă sub sancțiunea nulității, fiind prevăzută și condițiile formei scris a contractului, care în mod obligatoriu trebuia să conțină a) numele şi prenumele (denumirea) părţilor; b) domiciliul (sediul) părţilor; c) acordul expres al debitorului gajist de a constitui gaj în favoarea creditorului gajist; d) descrierea bunului gajat; e) esenţa şi scadenţa creanţei garantate prin gaj și valoarea ei maximă fără dobînzi şi cheltuieli; f) tipul gajului. Părţile puteau include în contractul de gaj şi alte clauze. Gajul bunurilor imobile era denumit ipotecă, acest gaj era indivizibil chiar dacă bunul gajat sau obligaţia era divizibilă și apărea din momentul înregistării în Registrul bunurilor imobile.

Prin aceiași lege, s-a dat noțiunea de debitor gajist, care este persoana fizică sau persoana juridică avînd drept de proprietate asupra bunului gajat și concomitent

expres s-a stipulat că bunurile proprietate comună pot fi gajate doar cu acordul tuturor coproprietarilor.

Art.44 din aceiași Lege prevede că efectele înregistrării gajului (1) Faptul că informaţia este înscrisă în Registrul gajului nu constituie o prezumţie legală a veridicităţii ei:

(2) Înscrierea în Registrul gajului nu conferă validitate unui gaj lovit de nulitate.

(3) Din momentul înregistrării gajului, nimeni nu poate invoca necunoaşterea informaţiei înscrise în Registrul gajului.

(4) In raporturile cu terţi de bună-credinţă, debitorul gajist sau creditorul gajist nu poate invoca incorectitudinea informaţiei din Registrul gajului.

(5) Persoana interesată are dreptul să atace în instanţă judecătorească respingerea cererii de înregistrare (reînregistrare) a gajului, **înregistrarea ilegală**, prezentarea tardivă sau refuzul de a i se prezenta informaţia necesară despre înregistrarea gajului.

La întocmirea actului notarial, se atestă că notarul a respectat prevederile impuse prin Legea nr.1153 din 11.04.1997, arătata la art. 37 alin. (1), pct.b) și 49, ori notarul a cerut părții, la caz debitorului gajist să prezinte documentele justificative și documente ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunurilor persoanei care le înstrăinează sau le gajează.

De asemenea, dispoziția art. 49 alin. (5) din aceiași Lege prevedea că raspunderea pentru tainuirea faptului aflarii bunurilor înstrăinate (gajate) sub interdictie (sechestru, arest, gaj), comunicarea prețului nereal sau altor date eronate in procesul îndeplinirii tranzactiei o poarta partea vinovată.

Respectiv, la etapa actuală peste 22 de ani, avînd în vedere că în arhiva notarului nu s-au păstrat actele care au stat la încheierea contractului de împrumut cu gaj, instanța este în imposibilitate de a verifica declarația debitorului gajist. Dacă a verificat notarul situația familială a debitorului gajist, dacă a solicitat ori nu acordul coproprietarului, la semnarea contractului, atît timp cît Chirița Caterina a menționat că abia în data de 19.04.2023 a aflat că a fost încheiat contractual de împrumut cu gaj, circumstanță care ar fi dus la nulitatea contractului în temeiul art. 50 Cod civil red. 1964.

Aici urmează a statua și a supra faptului că există și vina debitorului, care a dat date eronate la momentul îndeplinirii tranzacției, dacă nu a comunicat notarului că bunul gajat ar fi bun în devălmășie, circumstanță care la moment, nu poate fi verificată.

Aceste afirmații nu au fost combătute prin probe, atît timp cît datele din Registrul **bunurilor imobile** sunt informaţii oficiale care confirmă înscrisurile referitoare la bunul imobil, drepturile şi restricţiile înregistrate şi titularii acestora. Iar informația dată poate fi eliberată și inclusiv soțului a cărui drept nu este înregistrat.

Atît timp cît Chirița Caterina nu a solicitat rectificarea intabulării, sau că dreptul înscris a fost calificat greșit. Informația nominalizată putea fi obținută, timp de cei douăzeci și doi de ani, însă partea a manifestat pasivitate şi dezinteres nejustificat într-un timp destul de îndelungat faţă de dreptul său de a se adresa în judecată.

Încît, la ziua înaintării cererii de chemare în judecată reclamanta este sancţionată de legislaţie pentru pasivitate prin stingerea elementului de protecţie juridică a dreptului său material.

Mai mult, instanța deduce că înșuși din declarațiile reprezentantului reclamantului audiat în ședința de judecată său poate deduce că totuși partea reclamantă a cunoscut de acest contract de împrumut, atît timp cît reprezentantul său a comunicat că reclamanta nu a fost de acord ca soțul său să i-a cu împrumut de la Salami Svetlana, bani cu scopul de a pleca în străinătate și că banii împrumutați i-a restituit din primele salarii.

Subsecvent, partea a solicitat nulitatea în partea a convenției, însă conform art. 62 din Codul civil 1964 nulitatea unei părţi din convenţie nu atrage nulitatea celorlalte părţi ale ei, dacă se poate presupune, că convenţia ar fi fost încheiată chiar dacă n-ar fi cuprins partea nulă a ei, circumstanțe care nu pot fi verificate, atît timp cînd partea care a încheiat convenția este decedat.

Relaționând situația de fapt cu normele de drept supra, instanța de judecată constată că, cererea depusă de Chirița Caterina împotriva lui Salami Svetlana, Chirița Sergiu, Chirița Alexandru, persoana interesată Notarul public Vladimir Bîstrițchi cu privire la recunoașterea nulității pct.5-10 din contractul de împrumut cu gaj din 31.07.2002 încheiat între Salami Svetlana și *****, urmează a fi respinsă.

Or, contractul de împrumut cu gaj și -a făcut efectele, iar executarea, fiind făcută în modul corespunzător a stins obligația, inclusiv obligația garantată prin gaj.

Totodată, instanța ține a enunța că însuți reprezentantul reclamantei a enunțat în cadrul ședințelor de judecată că obligația garantată prin gaj a fost stinsă, iar la materialele cauzei asemenea date se regăsesc din explicația data de Salami Svetlana. Mai mult că această obligație potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile a fost instituită pe un anumit termen 31.07.2022-31.01.2003, iar potrivit art. 81 al Legii 449 din 30.07.2001, prevede că terţul căruia i s-a încălcat un drept sau care are un interes legitim poate contesta în instanţă judecătorească valabilitatea gajului sau urmărirea bunului gajat, în coraport cu prevederile art. 179/5 Cod civil red. 1964, care expres stipulează cazurile de stingere a gajului, la stingerea obligației garantate prin gaj; expirării termenului gajului.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge acțiune înaintată de Chirița Caterina împotriva lui Salami Svetlana, Chirița Sergiu și Chirița Alexandru privind constatarea nulității pct. 5-10 din contractul de împrumut cu gaj, ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de atac la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, din momentul pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Criuleni.

Președintele ședinței,
Judecător **Arapu-Buțco Alina**

Copia justă