Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (judecător Eduard Balan)
Dosarul nr.2a-443/2024 (nr.2-23063761-03-2a-03052024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

04 martie 2025 mun. Bălţi
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban
Judecătorii Svetlana Ghercavii, Cristina Prisacari
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de Dobrodomov Clara prin intermediul avocatului Sorochin Iuri;

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara împotriva SRL „Ecowood Forest", intervenient accesoriu Dobordomov Victoria, Sunțova Marina, Cibotaru Lev, Cibotaru Raisa și notarii publici Dimitriu Svetlana, Robu Ana, Agachi Aliona, cu privire la declararea nulității contractelor de ipotecă, obligarea notării însemnărilor în registrele notariale și constatarea încălcării dreptului la proprietate, și cererea avocatului Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara cu privire la restituirea taxei de stat achitată în plus,

împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 martie 2024-

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului:

Reclamanta Dobrodomov Clara, prin intermediul avocatului Sorochin Iuri, la data de 04 mai 2023 a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Ecowood Forest", intervenienți accesorii Dobrodomov Victoria și notarii publici Dimitriu Svetlana, Robu Ana, Agachi Aliona cu privire la declararea nulității contractelor de ipotecă, obligarea notării însemnărilor în registrele notariale și constatarea încălcării dreptului la proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la data de 02.09.2014, la biroul notarului Robu Ana a fost întocmit și autentificat contractul

de ipotecă nr. 2734 din 02.09.2014 încheiat între OM „Cere Credit” SRL și Dobrodomov Clara care a fost reprezentată de Dobrodomov Victoria în bază de procură autentificată de notar din *****, a cărui obiect al ipotecii era bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa *****, *****, cu suprafața de 65.5 m.p.

La data de 27.11.2014, la biroul notarului Robu Ana a fost întocmit și autentificat acord adițional la contractul de ipotecă nr.3881 din 27.11.2014, încheiat între OM „Cere Credit” SRL și Dobrodomov Clara care a fost reprezentată de Dobrodomov Victoria în bază de procură autentificată de notar din *****, prin care s-a modificat punctul.1.1.din contractul de ipotecă nr.2434 din 02.09.2014.

La data de 25.03.2015 la biroul notarului Dimitriu Svetlana a fost întocmit și autentificat contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, încheiat între OM „Cere Credit” SRL și Dobrodomov Clara, care a fost reprezentată de Dobrodomov Victoria în bază de procură autentificată de notar din *****, obiectul ipotecii fiind bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa *****, *****, cu suprafața de 65,5 m.p.

Consideră că contractul de ipotecă nr. 2734 din 02.09.2014, acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 3881 din 27.11.2014 și contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, sunt ilegale și lovite de nulitate, deoarece conform procurii nr.77 ***** din 27.08.2014 reclamanta a transmis drepturile lui Dobrodomov Victoria stipulate în procură, însă nu a transmis drepturi la încheierea contractelor de ipotecă. Toate contractele și acordul adițional conțin vicii de natură juridică iar încheierea lor a afectat grav drepturile și interesele reclamantei.

Având în vedere existența în procură a dreptului de încheiere a contractului de gaj, constată că la data încheierii și autentificării acestora, notarii Robu Ana și Dimitriu Svetlana au ieșit din limitele procurii prezentate, nu s-au folosit de un traducător autorizat pentru a face o traducere corectă a procurii eliberate de notar din Federația Rusă care era întocmită în limba rusă.

Indică că, contractul de gaj și cel de ipotecă au forma și condiții diferite iar conform procurii întocmite în Federația Rusă și tradusă de către traducător autorizat în anul 2023, împuternicirile sunt pentru gaj și nu pentru ipotecă. În plus în procură nu sunt prevăzute împuterniciri cu privire la întocmirea actelor cu formulă executorie. De asemenea notarul a eliberat un titlu executoriu care, ca urmare a anulării contractului va trebui să fie anulat în virtutea efectului fructului otrăvit.

Menționează că, notarii sunt licențiați în baza limbii de stat și nu în baza limbii ruse, astfel nu pot efectua traducerea documentelor și nu au dreptul de a face acest lucru.

Relevă că, în aceste circumstanțe notarii au autentificat contractul de ipotecă nr.2734 din 02.09.2014, acordul adițional la contractul de ipotecă nr.3881 din 27.11.2014 și contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015 care lezează drepturile reclamantei și prin urmare, sunt lovite de nulitate.

Precizează că, o dovadă incontestabilă a nulității contractului de ipotecă nr.2734 din 02.09.2014, acordului adițional la contractul de ipotecă nr.3881 din 27.11.2014 și contractului de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, este faptul că în procura autentificată de notar din ***** nu este menționat faptul că contractul va fi învestit cu formulă executorie, iar acest fapt urma să fie indicat în procură pentru ca notarul să autentifice contracte și acordul. Notarii nu au dreptul să iasă din limitele procurii prezentate și/sau să interpreteze procura pentru a autentifica contracte și acorduri.

Subliniază că, prin contractele și acordul respectiv, se încalcă grav dreptul de proprietate al reclamantei astfel încât aceste contracte și acordul sunt nule.

Punctează că, conform procurii nr.77***** din 27.08.2014 Dobrodomov Clara a transmis drepturile lui Dobrodomov Victoria așa cum este stipulat în procura respectivă, dar nu a transmis drepturile la încheierea contractului de ipotecă. De asemenea contractul conține vicii de natură juridică iar încheierea acestuia a afectat grav drepturile și interesele reclamantei.

La data de 23.03.2023 a fost înregistrată cererea prealabilă la notarul Dimitriu Svetlana și notarul Agachi Aliona iar la data de 27.04.2023 a primit răspuns în care se precizează că declararea nulității contractului nu ține de competența notarului. Ulterior, la data de 29.03.2023 și 12.04.2023 au fost expediate cereri prealabile către „Ecowood Forest” SRL și notarul Robu Ana, care au fost recepționate la 30.03.2023 și 13.04.2023, însă au rămas fără răspuns.

Solicită reclamanta Dobrodomov Clara, constatarea/declararea nulității contractului de ipotecă nr.2734 din 02.09.2014 și acordului adițional la contractul de ipotecă nr.3881 din 27.11.2014, autentificate de notarul Robu Ana, constatarea/declararea nulității contractului de ipotecă nr.2655 din 25.03.2015, autentificat de notarul Dimitriu Svetlana, obligarea notarilor să efectueze modificările corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată, cu informarea

tuturor persoanelor interesate, precum și constatarea încălcării drepturilor și libertăților lui Dobrodomov Clara (f.d.45-47 Vol. I).

Prin încheierea din 16.02.2024 a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu Sunțova Marina, iar ulterior prin încheierea din 29.02.2024 au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Cibotaru Lev și Cibotaru Raisa (f.d.175,189 Vol. I).

Poziția primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 12 martie 2024 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara către SRL „Ecowood Forest", intervenient accesoriu Dobrodomov Victoria, Sunțova Marina, Cibotaru Lev, Cibotaru Raisa și notarii publici Dimitriu Svetlana, Robu Ana, Agachi Aliona, cu privire la declararea nulității contractelor de ipotecă, obligarea notării însemnărilor în registrelor notariale și constatarea încălcării dreptului la proprietate.

S-a respins cererea înaintată de avocatul Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara cu privire la restituirea taxei de stat achitată în plus.

Solicitarea apelantului:

La 12 martie 2024 Dobrodomov Clara reprezentată de avocatul Sorochin Iuri a contestat hotărârea instanței de fond cu apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 12 martie 2024 cu pronunțarea unei noi prin care acțiunea civilă să fie admisă.

Potrivit art. 362 alin. (1) Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.

Instanța de apel constată că dispozitivul hotărârii a fost pronunțat 12 martie 2022, iar apelul nemotivat a fost declarat la aceeași dată, prin urmare apelul este declarat în termenul legal stipulat la art. 362 Codul de procedură civilă.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel a invocat că nu este de acord cu expunerea instanței de fond la punctul 44 al hotărârii deoarece în procura eliberată în ***** asemenea drept nu a fost transmis de la apelantă către Dobrodomov Victoria, iar notarul nu avea dreptul de a încheia contractele respective cu asemenea clauze.

Mai mult, această procură nici nu a fost tradusă din limba rusă în limba de stat, iar notarii - Robu Ana şi Dimitriu Svetlana - au ieşit din limitele procurii prezentate, nefolosind un traducător autorizat pentru a face o traducere corectă a procurii eliberate de notar din Federaţia Rusă, care era întocmită în limba rusă.

La fel, apelanta nu este de acord cu constatarea instanței de la punctul 58 al hotărârii, deoarece nu este indicat că, în ce limbă şi dacă a fost sau nu tradus documentul menţionat. Susține că instanța nu a stabilit dacă a fost tradus contractul sau nu, în ce limbă, deoarece din prezentul text se subânţelege că textul a fost citit de Dobrodomov Victoria, care nu poseda limba de stat, iar ultimei i-a fost tradus contractul verbal de către notar într-un alt act juridic.

Apelanta menționează că nu este de acord nici cu constatarea instanței de fond expusă la punctul 79 al hotărârii contestate, deoarece instanţa de judecată nu indică în ce limbă toate cele relatate au fost explicate. Apelanta anume acest fapt îl contestă, că nu au fost explicate printr-un traducător autorizat, cum prevede legea specială şi anume Legea nr. 264/2008 privind autorizarea şi plata interpreţilor şi traducătorilor antrenaţi de Consiliul Superior al Magistraturii, de Ministerul Justiţiei, de organele procuraturii, organele de urmărire penală, instanţele judecătoreşti, de notari, avocaţi şi de executori judecătoreşti.

Totodată susține că prima instanță nu a luat în calcul argumentul apelantei că nu a fost transmis dreptul la încheierea contractului de ipotecă. Susține că a prezentat traducerea efectuată de către un traducător autorizat în baza Legii nr. 264/2008 a procurii din Federaţia Rusă unde nu este stipulat niciun cuvânt despre ipotecă.

De asemeni, invocă că notarul nu a îndeplinit actul notarial cum este stipulat în art. 17 din Legea nr. 3465-XI/1989 şi art. 5 din Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV/2002 (procura care a stat la baza întocmirii ipotecii), ci a tradus de sine stătător procura prezentată la întocmirea contractelor de ipotecă şi acordurilor adiţionale.

În aceeași ordine de idei notarul nu avea dreptul la interpretarea procurii, neavând traducere din limba rusă în limba de stat, nefiind traducător (persoana specializată în traducerea textelor scrise dintr-o limbă în alta în cadrul profesiei sale).

Apelanta consideră că, notarii nu aveau dreptul să exercite activitatea de traducător, deoarece această activitate poate fi exercitată doar de către traducătorii autorizaţi şi înregistraţi în registrul de stat al interpreţilor şi traducătorilor

autorizaţi, aşa cum prevede art. 17 din Legea nr. 264/2008. Contractul de gaj şi cel de ipotecă au formă şi condiţii diferite, iar conform procurii întocmite în Federaţia Rusă şi tradusă în anul 2023 de către un traducător autorizat, împuternicirile sunt pentru gaj şi nu pentru ipotecă. În plus, în procura nu sunt prevăzute împuterniciri cu privire la întocmirea actelor cu formula executorie. De asemenea, notarul a eliberat un titlu executoriu care, ca urmare a anulării contractului, va trebui să fie, de asemenea, anulat.

La caz, susține că, procura eliberată nu vorbeşte despre ipotecă, iar, instanţa urmează să reiasă din probe şi să nu se bazeze pe presupuneri, deoarece eliberarea unei procuri nu presupune cu certitudine că urmează a fi încheiate acte.

Consideră că, instanţa nu poate presupune ce a avut în vedere apelanta, or ea a eliberat procura pentru a nu fi încheiată ipoteca, iar notarii, neavând indicat expres în procură investirea cu formula executorie, au ieşit din limitele procurii eliberate prin ce au încălcat art. 541 din Legea cu privire la notariat.

Totodată, instanţa indică că părţile au convenit la solicitarea formulei executorii, însă nu indică în ce limbă au convenit, cum notarii au explicat, or instanţa de judecată urmează să elucideze toate circumstanţele cauzei, or instanţa greşit a apreciat faptele relevante cazului de a investi cu formula executorie, or acest punct din contract dă dreptul de a executa fără ca creditorul să se adreseze în instanţa de judecată, prin ce debitorul pierde dreptul garantat de Constituţia Republicii Moldova la art. 20.

La fel, instanţa de judecată nu a indicat cine a prezentat acest contract tipic, or reprezentantul lui Dobrodomov Clara nu a convenit la punctele din contract şi nimeni nu a explicat consecinţele actelor contestate. Prin urmare, circumstanţele menţionate mai sus stabilesc cu certitudine faptul că, prin contractele şi acordul se încalcă grav dreptul de proprietate al reclamantului, astfel încât aceste contracte şi acord sunt nule.

Mai mult, apelanta menționează că, conform procurii nr. 77 ***** din 27.08.2014, Dobrodomov Clara a transmis drepturile lui Dobrodomov Victoria, aşa cum este stipulat în procura respectivă, dar nu a transmis drepturile la încheierea contractului de ipotecă. De asemenea, contractul conţine vicii de natură juridică, iar încheierea acestuia a afectat grav drepturile şi interesele lui Dobrodomov Clara.

Având în vedere că această cauză a fost depusă până la 01.01.2024, până la terminarea examinării dosarului respectiv, instanţa de judecată urmează să aplice la

calcularea taxei de stat Legea taxei de stat în vigoare la momentul înaintării ațciunii.

Intervenientul accesoriu notarul Dimitriu Svetlana a depus referință la cererea de apel, invocând că instanța de fond a emis o hotărârea întemeiată și legală, iar cele invocate de apelantă nu are temei legal și argumentele nu pot fi acceptate.

Menționează că, la data de 25.03.2015 la sediul biroului notarului Dimitriu Svetlana s-au prezentat administratorul OM „Cere Credit" SRL şi Dobrodomov Victoria, reprezentantul lui Dobrodomov Clara în temeiul procurii nr. ***** din 27.08.2014, autentificată de dna Gherasimova Olga, care îndeplineşte temporar obligaţiunile notarului din oraşul Moscova, Federaţia Rusă, - Molteaninova Nelli, cu solicitarea de întocmire şi autentificare a contractului de ipotecă, având ca obiect grevarea cu ipotecă a apartamentului *****, situat în Republica Moldova, r-l Rîşcani, *****, ***** numărul cadastral ***** (proprietate personală a dnei Dobrodomov Clara), în favoarea OM „Cere Credit" SRL pentru asigurarea executării obligaţiilor dnei Dobrodomov Clara rezultate din Contractul de împrumut nr. 2015015 din 25 martie 2015.

Pentru întocmirea şi autentificarea acestui contract au fost prezentate toate actele necesare stabilite de legislaţie, a fost stabilită identitatea reprezentanţilor, a fost verificată capacitatea de exerciţiu şi împuternicirile reprezentanţilor, a fost verificată capacitatea juridică a persoanei juridice. Bazându-se pe prevederile art. 50 al Legii nr. 1453 din 08.11.2002 cu privire la notariat, în vigoare la data autentificării contractului de ipotecă, de către notarul Dimitriu Svetlana au fost explicate sensul şi importanţa acestui contract şi a fost verificată conformitatea conţinutuluilui cu intenţiile reale ale părţilor şi dacă nu este în contradicţie cu legislaţia, după care a fost autentificat acest contract de ipotecă al bunului imobil nominalizat, înregistrat în registrul actelor cu nr. 2655. Respectiv, contractul de ipotecă nu conţine vicii de natură juridică şi în procura în temeiul căreia a acţionat reprezentantul a fost prevăzut dreptul de a transmite în ipotecă apartamentul.

Pornind de la legislația în vigoare, legiuitorul a permis notarului să îndeplinească actele şi în limba rusă. Iar, competenţa notarului de a efectua şi legaliza traduceri este prevăzută expres în lege. Cerinţe suplimentare pentru această competenţă, cum ar fi cele stabilite pentru traducătorii autorizaţi, legiuitorul nu prevede.

Invocă că, Republica Moldova şi Federaţia Rusă au încheiat tratat cu privire la asistenţa juridică si raporturile juridice în materie civilă, familială si penală cu nr. 49 la 25.02.1993.

În partea ce ține de gajul apartamentului menționat, invocă că, urmează a se lua în considerație prevederile Codului civil la articolele 455, 470, precum și prevederile Legii nr. 449 din 30.07.2001 cu privire la gaj, în vigoare la data autentificării contractului de ipotecă, sunt relevante în acest sens şi prevederile art. 4 al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, în vigoare la data autentificării contractului de ipotecă.

De asemeni, invocarea de către apelant în cerere că eliberarea unei procuri nu presupune cu certitudine că urmează a fi încheiate acte, este lipsită de suport juridic, or procura este un act juridic în baza căruia reprezentantul acţionează şi realizează ceea ce este indicat în procura. Dobrodomov Clara s-a adresat la notarul din Federația Rusă şi a întocmit procura, acordându-i reprezentantului împuternicirile de a încheia şi a îndeplini acte şi acţiuni prevăzute în această procură. Dacă Dobrodomov Clara s-ar fi răzgândit, atunci ar putea să revoce această procură în modul stabilit de legislaţie.

La fel invocă că, învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie nu este un contract separat de contract de ipotecă, ci este o clauză pe care o prevăd părţile în contractul de ipotecă.

La solicitarea reprezentanţilor părţilor contractante în contractul de ipotecă din speță a fost introdus în p. 2.2. următorul text: „Părţile prezentului contract au convenit şi solicită notarului învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, ceea ce înseamnă că Creditorul ipotecar are dreptul la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, fără adresarea în instanţa judecătorească (în mod extrajudiciar)”, despre ce s-a indicat şi în girul de autentificare.

În consecinţă, în temeiul prevederilor normelor legale şi argumentelor supra, contractul de ipotecă nr. 2655 din 25.03.2015 a fost autentificat de notarul Dimitriu Svetlana, în strictă conformitate cu prevederile legale, voinţa solicitanţilor era de a încheia un contract de ipotecă a apartamentului, contractul este perfect legal, are forţă probantă şi executorie, şi, respectiv, cererea de apel depusă de Dobrodomov Clara reprezentantă de avocatul Sorochin Iuri împotriva hotărârii judecătoriei Bălţi, sediul central, din 12 martie 2024, urmează să fie respinsă ca fiind nefondată.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată a instanței de apel:

În ședința de judecată în instanța de apel apelanta Dobrodomov Clara nu s-a prezentat din motive necunoscute, deşi a fost înştiinţat legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenței nu a informat instanța de apel, nu a înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa sa, motiv din care, pornind de la reglementările art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul civil a dispus judecarea cauzei în absenţa apelantei.

Reprezentantul intimatului SRL „Ecowood Forest" avocatul Ocerednîi Roman a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărârii contestate.

Intervenientul accesoriu Dobrodomov Victoria a susținut cererea de apel declarată de Dobrodomov Clara.

Intervenientul accesoriu Cibotaru Lev a invocat că a cumpărat apartamentul, însă nu a verificat dacă sunt datorii, sau dacă este aplicat sechestru sau alte interdicții.

Intervenientul accesoriu Cibotaru Raisa a susținut cele invocate de Cibotaru Lev.

La fel, în ședință nu s-au prezentat intervenienții accesorii Sunțova Marina, notarii Dimitriu Svetlana, Robu Ana și Agachi Aliona, având în vedere că procedura citării legale a fost respectată, instanța de apel a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil și de contencios administrativ consideră pasibilă de respingere cererea de apel, din considerentele ce urmează.

Potrivit prevederilor art. 385 lit. a) Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanţe.

În conformitate cu art. 373 aliniatele (1), (2), (3), (5) CPC, (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea

primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

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

În temeiul art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

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

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art. 117 Cod de procedură civilă, iar în conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În această ordine de idei, instanța de apel constată că, prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi

întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

Probatoriul cauzei denotă faptul că, la data de 02.09.2014 între OM „Cere Credit” SRL (în prezent „Ecowood Forest” SRL) în calitate de creditor ipotecar și Dobrodomov Victoria, acționând în calitate de reprezentant în temeiul procurii autentificate de notarul ***** Gherasimova O.G. la data de 27.08.2014 cu nr. *****, în numele lui Dobrodomov Clara, în calitate de creditor ipotecar, a fost încheiat contractul de ipotecă înregistrat cu nr. 2734, autentificat de către notarul public Ana Robu (f.d.39-50 Vol. I).

Potrivit punctului 1.1. al contractului de ipotecă respectiv, se indică că prin contractul de împrumut cu dobândă nr. 2014082 din 02.09.2014, creditorul ipotecar s-a obligat să acorde lui Dobrodomov Victoria împrumut în sumă de 150 000 lei, cu termenul final de rambursare conform contractului de împrumut – 365 zile calendaristice din data autentificării prezentului contract de ipotecă. Prezenta ipotecă poate garanta pe viitor și alte obligații.

La fel, potrivit punctului 1.1. al contractului de ipotecă, pentru asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractul de împrumut, debitorul ipotecar grevează cu ipotecă apartamentul *****, situat pe adresa *****, *****, având numărul cadastral *****, cu suprafața de 66,5 m.p., numit în continuare obiectul ipotecii.

Potrivit punctului 1.7 din contractul de ipotecă, ipoteca constituită prin prezentul contract garantează restituirea în termenul prevăzut de contractul de împrumut a resurselor creditare menționate mai sus și a dobânzilor aferente, executarea în termen a obligațiilor asumate de către debitor conform contractului de împrumut, precum și a penalităților (dobânzilor penalizatorii) și prejudiciilor cauzate prin neexecutare sau executarea necorespunzătoare de către debitor a condițiilor contractului de împrumut.

Potrivit punctului 2.1. din contractul de ipotecă, debitorul ipotecar garantează că a făcut cunoștință cu condițiile esențiale ale contractului de împrumut, inclusiv cu modul de determinare a sumelor adiționale garantate prin ipotecă, iar potrivit punctului 2.2., părțile prezentului contract au convenit și solicită notarului învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, ceea ce înseamnă că SRL „Cere Credit” are dreptul la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, fără adresarea în instanța judecătorească (în mod extrajudiciar).

La fel, potrivit punctului 5.3. din contractul de ipotecă, părțile contractante au declarat în prezența notarului că ele nu sunt lipsite de discernământ (capacitate de exercițiu), nu suportă maladii ce ar împiedica conștientizarea clauzelor esențiale al actului semnat, precum și despre lipsa oricăror circumstanțe care ar determina încheierea tranzacției date în condiții extrem de neavantajoase pentru părți.

Respectiv, prin autentificarea contractului de ipotecă nr.2734 din 04.09.2014, notarul Robu Ana a confirmat că, din numele OM „Cere Credit" SRL contractul de ipotecă a fost semnat de către administratorul Ghilețchi Roman, iar Dobrodomov Victoria, acționând în calitate de reprezentant în temeiul procurii autentificate de notarul ***** Gherasimova O.G., la data de 27.08.2014 cu nr. *****, în numele lui Dobrodomov Clara, s-a prezentat personal și după ce a citit contractul de ipotecă, fiind cunoscută cu conținutul și efectele acestuia, l-a semnat în prezența notarului, confirmând prin aceasta încheierea prezentului contract de ipotecă. Capacitatea juridică a persoanei juridice, împuternicirile reprezentanților, precum și capacitatea de exercițiu a părților au fost verificate.

Ulterior, la data de 27.11.20014 între OM „Cere Credit" SRL (în prezent „Ecowood Forest" SRL) în calitate de creditor ipotecar și Dobrodomov Victoria, acționând în calitate de reprezentant în temeiul procurii autentificate de notarul ***** Gherasimova O.G., la data de 27.08.2014 cu nr. *****, în numele lui Dobrodomov Clara în calitate de debitor ipotecar, a fost încheiat acordul adițional la contractul de ipotecă nr.2734 din 02.09.2014, înregistrat cu nr.3881, autentificat de notarul public Robu Ana (f.d.51 Vol. I).

Potrivit punctului 1 din acordul adițional respectiv, punctul 1.1. se modifică și va avea următorul conținut: „prin contractul de împrumut cu dobândă nr.2014082 din 02.09.2014, creditorul ipotecar s-a obligat să acorde lui Dobrodomov Victoria împrumut în sumă de 150 000 lei moldovenești, cu termenul final de rambursare conform contractului de împrumut – 365 de zile calendaristice din data autentificării prezentului contract de ipotecă. Prin contractul de împrumut cu dobândă nr.2014104 din 27.11.2014, creditorul ipotecar s-a obligat să acorde lui Dobrodomov Victoria împrumut în sumă de 75 000 lei moldovenești, cu termenul final de rambursare conform contractului de împrumut – 278 de zile calendaristice din data autentificării prezentului contract de ipotecă. Iar, potrivit punctului 2, celelalte puncte ale contractului de bază rămân în vigoare fără modificări (f.d.51 Vol. I).

Respectiv, prin autentificarea acordului adițional nr.3881 din 27.11.2014, notarul Robu Ana a confirmat că, din numele OM „Cere Credit” SRL acordul adițional a fost semnat de către administratorul Ghileț chi Roman, iar Dobrodomov Victoria, acționând în calitate de reprezentant în temeiul procurii autentificate de notarul ***** Gherasimova O.G., la data de 27.08.2014 cu nr. *****, în numele lui Dobrodomov Clara, s-a prezentat personal și după ce a citit acordul adițional, fiind cunoscută cu conținutul și efectele acestuia, l-a semnat în prezența notarului, confirmând prin aceasta încheierea prezentului acord adițional. Capacitatea juridică a persoanei juridice, împuternicirile reprezentanților, precum și capacitatea de exercițiu a părților au fost verificate.

La data de 25.03.2015, între OM „Cere Credit” SRL (în prezent „Ecowood Forest” SRL) în calitate de creditor ipotecar și Dobrodomov Clara, în calitate de debitor ipotecar, în numele și interesele căreia în calitate de reprezentant în temeiul procurii nr.***** din 27.08.2014, autentificată de Gherasimova Olga care îndeplinește temporar obligațiunile notarului din *****, Federația Rusă – Molteaninova Nelli, acționează Dobrodomov Victoria, a fost încheiat contractul de ipotecă ulterioară, autentificat de notarul public Dimitriu Svetlana, înregistrat cu nr.2655 (f.d.52-55 Vol. I).

Potrivit punctului 1.1. din contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, prin contractul de împrumut nr. 2015015 din 25 martie 2015 creditorul ipotecar s-a obligat că acorde împrumutatului Dobrodomov Clara un împrumut în sumă de 13 000 euro pe un termen de 365 zile calendaristice, începând de la data de 25.03.2015 până la 24.03.2016.

Potrivit punctului 1.3. din contractul de ipotecă ulterioară nr. 2655 din 25.03.2015, pentru asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractul de împrumut, debitorul ipotecar grevează cu ipotecă apartamentul *****, situat în *****, *****, numărul cadastral *****, cu suprafața de 65,5 m.p., denumit în continuare obiectul ipotecii.

Potrivit punctului 1.9. din contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, ipoteca constituită prin prezentul contract garantează restituirea în termenul prevăzut de contractul de împrumut a resurselor menționate mai sus și a dobânzilor aferente și executarea în termen a obligațiilor asumate de către împrumutat conform contractului de împrumut, precum și a penalităților și prejudiciilor cauzate prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către împrumutat a condițiilor contractului de împrumut.

Potrivit punctului 2.1. din contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, debitorul ipotecar a făcut cunoștință cu condițiile esențiale ale contractului de împrumut, inclusiv cu modul de determinare a sumelor adiționale garantate prin ipotecă, iar potrivit punctului 2.2., părțile prezentului contract au convenit și solicită notarului învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie, ceea ce înseamnă că creditorul ipotecar are dreptul la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, fără adresarea în instanța judecătorească (în mod extrajudiciar).

La fel, la punctul 5.6 din contractul de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, se indică că, conținutul tranzacției, obiectul, scopul și consecințele juridice ale acesteia, drepturile și obligațiile părților, conținutul Legii nr.142-XVI din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, pct.4 art.50 al Legii cu privire la notariat, părților de către notar au fost interpretate (explicate) și de către părți sesizate (înțelese).

Respectiv, prin autentificarea contractului de ipotecă ulterioară nr.2655 din 25.03.2015, notarul Dimitriu Svetlana a confirmat că în fața sa, la sediul biroului, s-au prezentat părțile: administratorul OM „Cere Credit" SRL – Ghileț chi Roman, care acționează în numele și în interesele societății în temeiul actelor de constituire și Dobrodomov Victoria, care acționează în calitate de reprezentant în numele și în interesele lui Dobrodomov Clara în temeiul procurii nr. ***** din 27.08.2014, autentificată de Gherasimova Olga, care îndeplinește temporar obligațiunile notarului din orașul Moscova, Federația Rusă, - Molteaninova Nelli, care au cerut întocmirea prezentului contract și după ce au citit textul contractului, dlor fiind cunoscuți cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența notarului, confirmând prin aceasta încheierea prezentului contract. Identitatea reprezentanților a fost stabilită. Capacitatea juridică a OM „Cere Credit" SRL, capacitatea de exercițiu și împuternicirile reprezentanților, precum și dreptul de proprietate asupra imobilului ipotecat au fost verificate. La solicitarea părților prezentul contract a fost învestit cu formulă executorie.

Ulterior, contractul de ipotecă nr. 2734 din 02.09.2014, acordul adițional nr. 3881 din 27.11.2014 precum și contractul de ipotecă ulterioară nr. 2655 din 25.03.2015 au fost înregistrate la IP Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral teritorial Rîșcani la data de 05.09.2014, 08.12.2014 și respectiv 22.04.2015 (f.d.128 Vol. I).

La data de 23.03.2023, 27.03.2023 și 12.04.2023, avocatul Sorochin Iuri, în interesele reclamantei Dobrodomov Clara, a expediat în adresa OM „Cere Credit” SRL, notarilor Robu Ana, Agachi Aliona care păstrează arhiva notarului Robu Ana și Dimitriu Svetlana, cereri prealabile prin care a solicitat declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2734 din 02.09.2014, acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3881 din 27.11.2014 precum și contractului de ipotecă 2655 din 25.03.2015 (f.d.58-65 Vol. I).

Prin răspunsurile oferite de către notarii Dimitriu Svetlana și Agachi Aliona nr. 305 din 06.04.2023 și nr. 198 din 11.04.2023, reclamantei cât și reprezentantului acesteia li s-a comunicat despre faptul că cerințele invocate în cererea prealabilă nu pot fi admise deoarece constatarea nulității unui act juridic nu ține de competența notarului (f.d.59 verso, 61 verso Vol. I).

Invocând că conform procurii nr. 77 ***** din 27.08.2014 reclamanta nu a transmis lui Dombrodomov Victoria drepturi la încheierea contractelor de ipotecă, la fel la data încheierii și autentificării contractelor și acordului adițional notarii nu s-au folosit de un traducător autorizat pentru a face o traducere corectă a procurii eliberată de un notar din Federația Rusă întocmită în limba rusă, de asemenea conform procurii întocmite în Federația Rusă împuternicirile sunt pentru gaj și nu pentru ipotecă, aceste contracte având forme și condiții diferite, totodată în procură nu sunt prevăzute împuterniciri cu privire la întocmirea actelor cu formulă executorie.

Dobrodomov Clara, prin intermediul avocatului Sorochin Iuri, la data de 04.05.2024 a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată împotriva „Ecowood Forest” SRL (anterior OM „Cere Credit” SRL), cerând declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2734 din 02.09.2014 și acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3881 din 27.11.2014, autentificate de notarul Robu Ana, declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2655 din 25.03.2015, autentificat de notarul Dimitriu Svetlana, obligarea notarilor să efectueze modificările corespunzătoare în baza hotărârii instanței de judecată, cu informarea tuturor persoanelor interesate, precum și constatarea încălcării dreptului la proprietate a lui Dobrodomov Clara.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia respingerii integrale a acțiunii civile formulate de Dobrodomov Clara.

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii menționate Dobrodomov Clara, prin intermediul avocatului Sorochin Iuri a contestat-o cu apel.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererile de apel, instanța de apel constată că soluția a fost dată de către instanța de fond este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art. 7 alin.(1) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Alin.(4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Astfel, prezentei cauze îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019.

Conform prevederilor art. 8 alin.(1) și alin. (2) lit. a) Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), 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. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Articolul 195 Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), prevede că, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

În conformitate cu art. 216 alin. (1) Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului

juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii.

Conform art. 217 alin. (1) Codul civil (în redacția de până 01.03.2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Alin.(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Alin.(3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

La caz aplicabile și prevederile art. 220 alin.(1) Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Alin.(2) Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Iar potrivit alin.(3) al aceluiași articol, nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

În această ordine de idei, instanța reține că potrivit prevederilor art. 454 alin.(1) Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanțelor sale garantate cu preferință față de ceilalți creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist). Alin. (2) prevede că valabilitatea gajului depinde de valabilitatea obligației garantate prin gaj. Iar, potrivit alin. (3) al aceluiași articol, gajul se constituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționat în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Conform prevederilor art. 455 alin. (1) Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), este debitor gajist orice persoană fizică sau juridică care este proprietar, un alt posesor sau uzufructuar legal al bunurilor depuse în gaj și care are dreptul de a înstrăina aceste bunuri. Alin. (3) După natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: a) ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 458 alin.(3) din Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), ipoteca apare în momentul înregistrării. Gajul bunurilor mobile fără deposedare apare în momentul înregistrării sau, în cazul gajului asupra dreptului privind mijloacele bănești în conturi bancare, prin control, în conformitate cu art. 4731 alin.(2).

Potrivit prevederilor art. 459 alin.(1) Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), ipoteca se înregistrează în registrul bunurilor imobile. În cazul în care

modificarea contractului de ipotecă conduce la modificarea datelor înregistrate în registrul bunurilor imobile, modificările respective trebuie înregistrate conform procedurii stabilite pentru înregistrarea ipotecii.

La articolul 462 alin. (1) Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019), este prevăzut că, obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate. Dispozițiile privind ipoteca se aplică în mod corespunzător în cazul ipotecării drepturilor reale limitate dacă legea nu interzice ipotecarea lor. Iar, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, obiectul ipotecii este determinat prin denumirea bunului, numărul său cadastral, locul aflării, precum și printr-o descriere suficientă pentru identificarea acestuia.

În conformitate cu art. 4 alin. (1) și (3) din Legea nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației şi reprezintă un raport de drept accesoriu faţă de obligaţia garantată, fiind condiţionată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. Poate fi garantată cu ipotecă executarea obligaţiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligaţii.

În conformitate cu art. 6 alin. (1) din Legea nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), ipoteca este instituită în temeiul legii (ipoteca legală) sau a contractului (ipoteca convenţională).

Conform prevederilor art. 7 alin. (1) - (3) din Legea nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate. Obiectul ipotecii este determinat prin denumirea bunului, numărul său cadastral, locul aflării, precum şi printr-o descriere suficientă pentru identificarea acestuia. Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuit civil, deținute în proprietate şi înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 11 alin. (1) - (5) din Legea nr. 142 (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), contractul de ipotecă trebuie întocmit în formă scrisă şi autentificat notarial. Ipoteca trebuie să fie înregistrată în Registrul bunurilor imobile conform legislaţiei privind cadastrul bunurilor imobile. Contractul de ipotecă trebuie să conțină următoarele clauze

esențiale: a) atributele de identificare a creditorului ipotecar şi a debitorului ipotecar, şi, după caz, a debitorului (numele sau denumirea, domiciliul sau sediul etc.); b) acordul expres al debitorului ipotecar privind instituirea ipotecii în favoarea creditorului ipotecar; c) determinarea obiectului ipotecii; d) natura obligaţiei garantate cu ipotecă, aşa cum a fost stabilită între părţi; e) valoarea de piaţă şi valoarea de înlocuire a bunului ipotecat, stabilite în raportul de evaluare; f) valoarea de bază a creanţei garantate şi modul de determinare a sumelor adiţionale garantate prin ipotecă. Părţile pot include şi alte clauze în contractul de ipotecă. Este nulă clauza din contractul de ipotecă privind trecerea dreptului de proprietate asupra obiectului ipotecii către creditorul ipotecar în cazul neexecutării sau al executării necorespunzătoare a obligaţiilor asumate de către debitor.

După cum s-a constatat, prin contractul de ipotecă nr. 2734 din 02.09.2014, acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 3881 din 27.11.2014 precum și contractul de ipotecă ulterioară nr. 2655 din 25.03.2015 autentificate de notarii Robu Ana și Dimitriu Svetlana, debitorul Dobrodomov Clara, prin intermediul reprezentantului său împuternicit prin procură Dobrodomov Victoria, și-a exprimat acordul expres la constituirea grevării cu ipotecă în favoarea creditorului ipotecar OM „Cere Credit” SRL asupra bunului imobil – apartamentul *****, cu suprafața de 65.5. m.p., nr. cadastral *****, amplasat în *****, *****, care aparține cu drept de proprietate reclamantei, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1-62 din 05.01.2006, înregistrat la Serviciul Cadastral Teritorial la 05.01.2006.

Colegiul reține că, contractele de ipotecă precum și acordul adițional au fost încheiate în fața notarilor Robu Ana și Dimitriu Svetlana și au fost înregistrate la Instituția Publică Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral teritorial Rîșcani la data de 05.09.2014, 08.12.2014 și 22.04.2015 (f.d.128 Vol. I).

Instanța de fond corect a constatat că, Dobrodomov Clara prin intermediul reprezentantului său împuternicit prin procură, și-a exprimat acordul la încheierea actelor juridice a căror nulitate se solicită, or, contractele de ipotecă precum și acordul adițional au fost încheiate în corespundere cu voinţa părţilor, care s-au prezentat în faţa notarului și au declarat că conştientizează acţiunile lor şi doresc încheierea contractelor în vederea producerii efectelor juridice.

Reieșind din conținutul actelor juridice a căror nulitate se solicită, s-a indicat că părțile care au cerut întocmirea acestor acte și după ce au citit textul lor, fiind cunoscuți cu conținutul și efectul acestora, le-au semnat în prezența notarului, confirmând prin aceasta încheierea acestor acte.

Respectiv, instanța de fond corect a menționat că, argumentele reclamantei indicate în cererea de chemare în judecată precum că contractul este lovit de nulitate și se încalcă grav dreptul de proprietate al acesteia, nu urmează a fi reținute, or, în corespundere cu prevederile art.50 alin.(2) și (3) din Legea cu privire la notariat nr.1453-XV din 08.11.2002 (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), notarii au explicat părților contractuale sensul și importanța actelor juridice încheiate, au verificat conținutul lor cu intenția reală a părților și dacă nu sunt în contradicţie cu legislaţia, a cerut părţilor să prezinte toate documentele necesare îndeplinirii actelor notariale, după care actele juridice au fost autentificate și înregistrate în registrul actelor. Respectiv contractele de ipotecă precum și acordul adițional nu conțin vicii de natură juridică ce ar duce la nulitatea acestora.

Totodată, Colegiul civil va respinge argumentul apelantei precum că, conform procurii nr. 77 ***** din 27.08.2014, Dobrodomov Clara nu a transmis lui Dobrodomov Victoria drepturi la încheierea contractelor de ipotecă, or, în procura menționată în temeiul căreia a acționat reprezentantul a fost prevăzut dreptul de a transmite în ipotecă apartamentul care aparține cu drept de proprietate și care a constituit obiectul actelor juridice încheiate între părți.

Cu referire la argumentele apelantei precum că la data încheierii și autentificării contractelor de ipotecă precum și a acordului adițional notarii și-au depășit atribuțiile din limitele procurii prezentate, nu s-au folosit de un traducător autorizat pentru a face o traducere corectă a procurii eliberate de notar din Federația Rusă, întocmită în limba rusă, instanța le va aprecia critic reieșind următoarele considerente.

Aici urmează a se reține prevederile art. 5 din Legea cu privire la notariat nr.1453-XV din 08.11.2002 (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), lucrările de secretariat notariale se efectuează în limba moldovenească. În conformitate cu art. 17 din Legea nr.3465-XI din 1 septembrie 1989 cu privire la funcţionarea limbilor vorbite pe teritoriul Republicii Moldova actele notariale se îndeplinesc în limba moldovenească şi în limba rusă.

Reieșind din prevederile art.35 alin. (1) lit. i) din Legea cu privire la notariat nr. 1453-XV din 08.11.2002 (în vigoare la momentul încheierii contractelor de ipotecă și acordului adițional), notarul efectuează și legalizează traducerea documentelor. Iar, reieșind din art. 69 ale aceleiași Legi se denotă că, persoana care desfăşoară activitate notarială legalizează traducerea, dacă sînt îndeplinite

prevederile art. 5. Dacă notarul nu posedă limba străină, traducerea poate fi efectuată de un traducător autorizat, a cărui semnătură este cunoscută notarului.

Prin urmare, competența notarului de a efectua și legaliza traduceri este prevăzută expres în lege. Cerințe suplimentare pentru această competență, cum ar fi cele stabilite pentru traducătorii autorizați, legiuitorul nu prevede. Mai mult, aceste norme precum și alte norme reglementează că efectuarea traducerilor ține de competența notarului cum ar fi pct. 18 alin. 5, 6 al Ordinului Ministerului Justiției al RM nr. 95 din 28.02.2008 privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de îndeplinire a actelor notariale și completare a registrelor notariale, în vigoare la data autentificării contractului de ipotecă, punctele 5, 15, 31, 33 ale Ordinului Ministerului Justiției al RM nr. 394 din 29.09.2005 cu privire la aprobarea girurilor de autentificare și a certificatelor notariale.

Potrivit cadrului normativ menționat supra Colegiul reține că este prevăzută competența notarilor de a efectua traduceri.

Cu referire la argumentele apelantei ce țin de gajul apartamentului, și anume că, conform procurii întocmite în Federația Rusă și tradusă, împuternicirile sunt indicate pentru gaj și nu pentru ipotecă, iar contractul de gaj și cel de ipotecă au forma și condiții diferite, acest argument urmează a fi respins.

Deoarece potrivit art. 455 alin.(3) lit. a) din Codul civil (în vigoare la data încheierii actelor juridice), statuează că după natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră: a) ipoteca – gajarea pământului, construcţiilor, altor imobile legate nemijlocit de pământ, împreună cu terenul aferent necesar asigurării funcţionale a obiectului gajat sau cu dreptul de folosinţă a acestui teren. Constituie ipotecă şi grevarea chiriilor, prezente şi viitoare, pe care le produce un imobil. Ipoteca trebuie înscrisă în registrul bunurilor imobile.

Aceleași prevederi se conțin și în art. 470 alin. (2) lit. a) Codul civil (în vigoare la data încheierii actelor juridice), gajul se înregistrează în modul următor: a) ipoteca se înregistrează conform legislaţiei privind cadastrul bunurilor imobile la organul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este amplasat bunul imobil ipotecat. Contractul de gaj se prezintă pentru înregistrarea ipotecii în termen de 3 luni de la data încheierii lui. Nerespectarea termenului atrage nulitatea contractului. Dacă contractul de vînzare-cumpărare şi contractul de gaj sînt încheiate concomitent, dreptul de proprietate şi ipoteca trebuie să fie înregistrate consecutiv.

Colegiul civil reține și prevederile art. 4 alin. (1) și (2) ale Legii cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001 (în vigoare la data încheierii contractelor de ipotecă

precum și acordului adițional), potrivit cărora gajul se constituie asupra unui bun mobil sau imobil, ori asupra unei universalităţi de bunuri mobile. Gajul bunurilor imobile este denumit ipotecă. Ipoteca este reglementată de prezenta lege şi de legislaţia cu privire la ipotecă. Prevederile prezentei legi nu se aplică ipotecii în cazurile expres stabilite de lege, precum şi în cazurile cînd legislaţia cu privire la ipotecă prevede altfel.

În conformitate cu art. 288 din Codul civil (în vigoare până la 01.03.2019), statuează că, bunul poate fi imobil sau mobil. La categoria de bunuri imobile se raportă terenurile, porţiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantaţiile prinse de rădăcini, clădirile, construcţiile şi orice alte lucrări legate solid de pămînt, precum şi tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinaţiei lor. Rămîn bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuinţate, atît timp cît sînt păstrate în aceeaşi formă, precum şi părţile integrante ale unui bun imobil care sînt detaşate provizoriu de acesta dacă sînt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuinţate în locul celor vechi devin bunuri imobile. Prin lege, la categoria de bunuri imobile pot fi raportate şi alte bunuri. Bunurile care nu sînt raportate la categoria de bunuri imobile, inclusiv banii şi titlurile de valoare, sînt considerate bunuri mobile.

Prin urmare, după cum s-a constatat potrivit procurii nr. 77 ***** autentificată de Gherasimova Olga – notar interimar al notarului ***** Molteaninova Nellea, Dobrodomov Clara a împuternicit pe Dobrodomov Victoria să o reprezinte la orice instituție sau organizație din Republica Moldova inclusiv la orice instituție de creditare pentru a încheia în numele său un contract de împrumut la prețul și condițiile la discreția sa, cu dreptul de a transmite în gaj instituției de creditare apartamentul care îi aparține cu dreptul de proprietate situat pe adresa Republica Moldova, *****, *****,*****, ca garanție a obligațiilor din contractul de împrumut, cu dreptul de a primi mijloace bănești în contractul de împrumut. Pentru aceasta îi oferă dreptul de a semna contractul de împrumut, contractul de gaj, acorduri suplimentare, să deschidă contul pe numele său la orice instituție de credit pentru a transfera fonduri de credit către aceasta și a dispune de el la discreția sa, precum și de a prezenta cereri și alte documente în numele său, cu dreptul de înregistrare la autoritățile care efectuează înregistrarea de stat a drepturilor imobiliare și tranzacțiile cu aceasta și/sau alte autorități de înregistrare

din Republica Moldova a gajului asupra apartamentului menționat, să primească documente înregistrate, precum și să corecteze erorile tehnice, să depună cereri de suspendare sau refuz a înregistrării de stat, să suporte cheltuielile necesare, să achite tarifele, taxele și impozitele necesare, să semneze pentru dânsa și să îndeplinească toate acțiunile legate de îndeplinirea prezentului mandat.

Astfel, reieșind din faptul că ipoteca este unicul tip de gaj care se instituie asupra bunurilor imobile și este constituită la data înregistrării în registrul imobilelor, iar apelanta în procura eliberată a acordat împuterniciri intervenientului accesoriu Dobrodomov Victoria de a transmite în gaj instituției de creditare apartamentul care îi aparține cu dreptul de proprietate situat pe adresa *****, *****, *****, care reprezintă un bun imobil, instanța concluzionează că argumentele expuse în cererea de apel sunt lipsite de temei juridic, or intenția acesteia a fost de a depune în gaj anume apartamentul și nu un bun mobil.

De asemeni, invocarea de către apelantă în cererea de apel că eliberarea unei procuri nu presupune cu certitudine că urmează a fi încheiate acte, este lipsită de suport juridic, ori, procura este un act juridic în baza căruia reprezentantul acționează și realizează ceea ce este indicat în procură. Astfel, Dobrodomov Clara s-a adresat la notarul din Federația Rusă și a întocmit procura, acordându-i reprezentantului împuternicirile de a încheia și îndeplini acte și acțiuni prevăzute în această procură. În caz că Dobrodomov Clara s-ar fi răzgândit, atunci putea să revoce această procură în modul stabilit de legislație.

Totodată, cu referire la argumentele apelantei ce țin de învestirea cu formulă executorie urmează a se reține că, învestirea contractului de ipotecă cu formulă executorie nu este un contract separat de contract de ipotecă, dar este o clauză pe care o prevăd părțile în contractul de ipotecă. Iar, în momentul în care reprezentantul eliberează o procură reprezentantului pentru încheierea și autentificarea unui contract, el indică împuternicirea de bază – încheierea contractului în condițiile stabilite de reprezentat. Astfel, clauzele și condițiile care sunt indicate în contract nu sunt stabilite de notar, dar de părțile contractante/reprezentanții acestora.

La caz, sunt relevante și prevederile art. 33/1 din Legea cu privire la ipotecă (în vigoare la data încheierii contractelor de ipotecă precum și acordului adițional), (1) În cazul în care ipoteca garantează obligaţiile ce rezultă din contractul de credit bancar, contractul de acordare a garanţiei de stat în cadrul Programului de stat „Prima casă” sau din contractul de împrumut acordat de către organizaţia de

microfinanţare, de către asociaţia de economii şi împrumut sau de către societatea de leasing, contractul de ipotecă poate fi învestit cu formulă executorie conform Legii nr.1453-XV din 8 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părţile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi executat silit, în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în instanţa de judecată pentru a obţine ordonanţă sau hotărîre judecătorească.

Potrivit art. 54/1 din Legea cu privire la notariat (în vigoare la data încheierii contractelor de ipotecă precum și acordului adițional), procedura de învestire cu formulă executorie a actului notarial poate fi aplicată, sub sancţiunea nulităţii, la solicitarea părţilor, doar actelor juridice stabilite de lege care conţin clauza privind acceptarea de către părţi a învestirii cu formulă executorie a actului respectiv. Învestirea cu formulă executorie se efectuează concomitent cu autentificarea actului juridic. În girul de autentificare notarul va efectua următoarea menţiune: „La solicitarea părţilor, prezentul act notarial a fost învestit cu formulă executorie.” Actele juridice menţionate la alin.(1) care constată o creanţă certă şi lichidă şi care sînt învestite cu formulă executorie au putere de document executoriu la data exigibilităţii creanţei.

În context, este de menționat că la solicitarea reprezentanților părților contractante în contractul de ipotecă nr.2734 din 02.09.2014 autentificat de notarul public Ana Robu a fost introdus punctul 2.2., precum și în punctul 2.2. din contractul de ipotecă ulterioară nr. 2655 din 25.03.2015 părțile au convenit și au solicitat notarului învestirea contractelor de ipotecă cu formulă executorie ceea ce înseamnă că creditorul ipotecar are dreptul la executarea silită a dreptului de ipotecă în conformitate cu Legea nr. 142-XVIO din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, fără adresarea în instanța judecătorească (în mod extrajudiciar). Fapt indicat în girul de autentificare.

Instanța de apel menționează că din argumentele apelantului nu se desprinde o încălcare esențială de către prima instanță a unor prevederi legale în raport cu drepturile sale legale, or, apelul declarat, nu conține probe sau argumente noi în urma cărora s-ar constata temeinicia cerințelor și ca consecință netemeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu împrejurările cauzei, circumstanțele de fapt și normele de drept, fiind elucidate de prima instanță și le-a fost dată apreciere corectă.

Referitor la cerința reclamantei/apelantei cu privire la restituirea taxei de stat achitată în plus, urmează a se reține prevederile art. 89 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, taxa de stat plătită se restituie, parţial sau integral, în cazul depunerii într-o sumă mai mare decît cea prevăzută de legislaţia în vigoare (se restituie suma plătită în plus).

După cum s-a constat, inițial la depunerea acțiunii în instanța de judecată reclamanta a achitat taxa de stat în mărime de 400 lei, fapt confirmat prin confirmarea de achitare a notei de plată nr. ***** din 01.05.2023, anexată la materialele dosarului.

Iar, prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 28.09.2023, s-a respins solicitarea reclamantei Dobrodomov Clara privind scutirea de la plata taxei de stat ca fiind neîntemeiată și respectiv nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată, comunicându-i reclamantei despre necesitatea înlăturării neajunsurilor indicate în încheiere inclusiv necesitatea achitării diferenței taxei de stat în sumă de 24600 lei. La fel s-a indicat că încheierea nu se supune recursului separat decât odată cu eventuala încheiere de restituire a cererii.

Potrivit confirmării de achitare a notei de plată seria și numărul ***** din 06.10.2023, avocatul Sorochin Iuri a achitat taxa de stat în sumă de 24 600 lei. Astfel, reclamanta s-a conformat cerințelor stabilite în actul judecătoresc și respectiv a înlăturat neajunsurile indicate în încheierea din 28.09.2023 achitând în acest sens taxa de stat în cuantumul stabilit, la moment încheierea instanței de judecată fiind un act judecătoresc în vigoare care nu a fost anulat.

Așadar, instanța de fond corect a menționat că, în cazul dezacordului cu dispoziția instanței de judecată partea reclamantă urma printr-o cerere formulată pe numele instanței emitente, să-și expună poziția cu referire la cuantumul taxei de stat pe care urmează să o achite, iar în cazul unei eventuale încheieri de restituire a acțiunii, să o conteste cu recurs în termenii stabiliți la instanța competentă.

Prin urmare, Colegiul civil consideră întemeiată soluția instanței privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de avocatul Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara către SRL „Ecowood Forest”, intervenient accesoriu Dobrodomov Victoria, Sunțova Marina, Cibotaru Lev, Cibotaru Raisa și notarii publici Dimitriu Svetlana, Robu Ana, Agachi Aliona, cu privire la declararea nulității contractelor de ipotecă, obligarea notării însemnărilor în registrelor notariale și constatarea încălcării dreptului la proprietate, precum și

cererea înaintată de Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara cu privire la restituirea taxei de stat achitată în plus.

În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate de apelant, în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanța de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept procedural şi susținute de normele de drept material.

În circumstanțele de fapt și de drept constatate și descrise și deoarece hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea corectă a probelor administrate în conformitate cu cerințele art. 130 Cod de procedură civilă, iar motivele invocate de apelant în cererea de apel se reduc, în marea sa majoritate, la critici formale, lipsite de suport probant și în lipsa unei justificări legale, Colegiul consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe pronunțată în cauză.

Conducându-se de prevederile art. 385 lit. a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

D e c i d e:

Respinge apelul declarat de Dobrodomov Clara prin intermediul avocatului Sorochin Iuri.

Menține hotărârea judecătoriei Bălți, sediul Central din 12 martie 2024 adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara împotriva SRL „Ecowood Forest”, intervenient accesoriu Dobordomov Victoria, Sunțova Marina, Cibotaru Lev, Cibotaru Raisa și notarii publici Dimitriu Svetlana, Robu Ana, Agachi Aliona, cu privire la declararea nulității contractelor de ipotecă, obligarea notării însemnărilor în registrele notariale și constatarea încălcării dreptului la proprietate, și cererea avocatului Sorochin Iuri în interesele lui Dobrodomov Clara cu privire la restituirea taxei de stat achitată în plus.

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

Președintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Cristina Prisacari