

Prima instanță: Judecătoria Strășeni, Judecător – Tudor Andronic

Instanța de Apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – Nina Cernat, Anatol Pahopol, Lidia Bulgac

**dosar nr. 2ra-300/16**

## **DECIZIE**

30 martie 2016

municipiul Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, – Svetlana Filincova,  
Judecători – Sveatoslav Moldovan, Elena Covalenco  
Iurie Bejenaru, Maria Ghervas

Examinînd recursul declarat de către Olga Tovstenco,

în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Olga Tovstenco împotriva „Savilux Impex” SRL și BC „Moldindconbank” SA privind declararea nulității actului juridic,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2015, prin care a fost admis apelul declarat de „Savilux Impex” SRL și casată hotărîrea instanței de fond,

a c o n s t a t a t :

La 20 iunie 2013 Olga Tovstenco a depus cerere de chemare în judecată împotriva „Savilux Impex” SRL și BC „Moldindconbank” SA, solicitînd a declara nulă înscrierea dreptului de posesie a BC „Moldindconbank” SA asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 8015301.402 și 8015301.402.01, efectuată în baza hotărîrii Judecătoriei Strășeni nr.2-1613/12 din 29 noiembrie 2012 și înregistrată în registrul bunurilor imobile la 26 martie 2013, a declara nul contractul de vînzare-cumpărare

nr.1964 din 08 aprilie 2013, încheiat între BC „Moldindconbank” SA și „Savilux Impex” SRL, cu aducerea părților în poziția inițială.

În motivarea cererii a indicat că, în temeiul contractului de credit nr.401 din 13 iulie 2007, modificat prin acordurile adiționale nr.1 și nr.2, BC „Moldindconbank” SA, în calitate de creditor, i-a acordat un credit în valoare totală de 400 000 (patru sute mii) lei, cu termenul final de rambursare pînă la 13 iulie 2017.

În scopul asigurării rambursării creditului, a fost încheiat contractul de gaj cu nr.2-1/4872 din 13 iulie 2007, obiectul gajului constituind bunurile imobile situate în r-nul Strășeni, sat. Cojușna, extravilan și anume: teren pentru construcții, cu suprafața de 0,1444 ha, cu nr. cadastral 8015301.402 și construcție cu suprafața de 144,7 m.p., cu nr. cadastral 8015301.402.01, proprietate a Olgăi Tovstenco.

Considerînd că Olga Tovstenco nu-și execută obligațiile, BC „Moldindconbank” SA a purces la urmărirea bunurilor gajate.

În baza ordonanței Judecătoriei Strășeni din 19 octombrie 2009 a fost admisă cererea BC „Moldindconbank” SA privind executarea silită a dreptului de ipotecă, prin deposedarea și vînzarea forțată a bunurilor ipotecate. Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 16 iulie 2012, ordonanța nominalizată a fost anulată, iar BC „Moldindconbank” SA a depus cerere de chemare în judecată privind executarea dreptului de ipotecă.

Ulterior, prin hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 29 noiembrie 2012 a fost admisă acțiunea BC „Moldindconbank” SA formulată în acest sens. Datorită neparticipării în proces a Olgăi Tovstenco, hotărîrea dată a fost contestată abia la 26 februarie 2013.

A mai indicat că, în mod ilegal, a fost eliberat BC „Moldindconbank” SA titlul executoriu în baza hotărîrii contestate în ordinea prevăzută de lege, iar BC „Moldindconbank” abuziv a înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul său asupra bunurilor gajate, pentru ca ulterior, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1964 din 08 aprilie 2013, să-l înstrăineze către SRL „Savilux Impex”.

Prin hotărîrea Judecătorei Strășeni din 26 martie 2015 a fost admisă integral cererea de chemare în judecată depusă de Olga Tovstenco împotriva „Savilux Impex” SRL și BC „Moldindconbank” SA privind declararea nulității actului juridic, aducerea părților în poziția inițială și efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Întru argumentarea soluției, instanța de fond a reținut că la momentul înstrăinării de către BC „Moldindconbank” SA, în calitate de creditor al bunurilor gajate cu nr. cadastral 8015301.402 și nr. cadastral 8015301.402.01, către SRL „Savilux Impex”, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1964 din 08 aprilie 2013, hotărîrea judecătorească în baza căreia s-a încheiat acest act nu era irevocabilă, deoarece era contestată cu apel. Prin înstrăinarea de către BC „Moldindconbank” SA a bunurilor gajate, care aparțineau cu drept de proprietate Olgăi Tovstenco, în baza unei hotărîri judecătorești care nu era definitivă și irevocabilă, i s-a încălcat dreptul de proprietate garantat de art.46 din Constituția Republicii Moldova.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2015 a fost admis apelul declarat de către SRL „Savilux Impex”. A fost casată hotărîrea Judecătorei Strășeni din 26 martie 2015 și a adoptată o nouă hotărîre prin care cerere de chemare în judecată depusă de Olga Tovstenco a fost respinsă ca lipsită de temei.

Întru argumentarea soluției, instanța de apel a reținut că la înstrăinarea bunurilor gajate, BC „Moldindconbank” SA a obținut copia hotărîrii Judecătorei Strășeni nr.2-1613/12 din 29 noiembrie 2012 cu mențiunea „hotărîrea este irevocabilă”, prin care au fost transmise în posesia creditorului gajist – BC „Moldindconbank” SA bunurile imobile cu cadastral 8015301.402 și nr. cadastral 8015301.402.01 pentru realizare. Ieșirea bunurilor din posesia proprietarului în baza unei hotărîri de judecată exclude posibilitatea revendicării bunurilor de la dobânditorul de bună-credință, care l-a dobândit cu titlu oneros.

La 04 decembrie 2015 Olga Tovstenco a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău, solicitînd casarea deciziei recurate și menținerea hotărîrii instanței de fond.

În motivarea cererii a indicat că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că art.375 alin.(1) din Codul Civil instituie dreptul proprietarului de a-și revendica bunul în toate cazurile când acesta a ieșit din posesia sa fără voia lui, iar în speță bunul imobil a ieșit din posesie în baza unei hotărâri judecătorești care a fost casată ulterior.

Consideră recurenta că instanța de judecată incorect a determinat esența obiectului raportului juridic litigios, ori imposibilitatea revendicării bunului nu exclude nulitatea actului juridic.

La 12 februarie 2016 BC „Moldindconbank” SA a depus referință la recursul declarat de Olga Tovstenco, solicitînd respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

La 15 februarie 2016 SRL „Savilux Impex” a depus referință la recursul declarat de Olga Tovstenco, solicitînd respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

Studiind materialele dosarului, în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs, în referință și prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Olga Tovstenco necesită a fi admis, din considerentele ce urmează.

Conform art.445 alin.(1) lit.c) din Codul de Procedură Civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Prin prisma art.6 CEDO și art.241 din Codul de Procedură Civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărîrii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărîrile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

La fel, art.373 din Codul de Procedură Civilă, impune în sarcina instanței de apel obligația de a aprecia probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Analizând decizia recurată, Colegiul reține ca fiind întemeiate criticile aduse de recurentă în privința netemeinicii deciziei instanței de apel și anume, Colegiul consideră că nu au fost elucidate toate circumstanțele esențiale pentru justa soluționare a litigiului și că nu au fost apreciate toate probele anexate la dosar.

Instanța de recurs atestă că, la originea litigiului în cauză se află tranzacția cu nr.1964 din 08 aprilie 2013 încheiată între BC „Moldindconbank” SA și SRL „Savilux Impex”, privind vânzarea-cumpărarea, prin negocieri directe a bunului imobil situat în r-nul Strășeni, sat.Cojușna și anume, a terenului cu numărul cadastral 8015301.402, cu suprafața de 0,1444 ha și construcția amplasată pe acest teren – casuță de vacanță, cu numărul cadastral 8015301.402.01, cu suprafața de 144,7 m.p. (f.d.45-46). În contractul de vânzare-cumpărare în calitate de vânzător este indicată Olga Tovstenco, fiind indicat expres că BC „Moldindconbank” SA acționează din numele vânzătorului, în baza hotărârii Judecătoriei Strășeni din 29 noiembrie 2012 cu nr.2-1613/13 (f.d.45).

Tranzacția în cauză a fost contestată de Olga Tostenco, care a inițiat acțiunea civilă în cauză, solicitînd nulitatea acesteia, pe motiv că hotărîrea judecătorească în temeiul căreia acționa BC „Moldindconbank” SA la înstrăinare bunurilor gajate de Olga Tovstenco, nu era definitivă și irevocabilă.

Conform art.216 alin.(1) din Codul Civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Alin.(2) al aceluiași articol prevede că, actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

În acest sens, Colegiul consideră că instanța de apel a depășit esența litigiul și apreciat temeinicia revendicării bunului imobil, în detrimentul aprecierii condițiilor de valabilitate a actului juridic și soluționării pretențiilor privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr.1964 din 08 aprilie 2013. Nu este clară

aplicabilitatea prevederilor art.375 din Codul Civil, în condițiile în care nici nu s-a solicitat revendicarea bunului imobil, ci s-a solicitat constatarea nulității actului juridic, ceea ce implica în sarcina instanțelor de judecată aprecierea condițiilor de valabilitate a actului juridic.

Justa soluționare a pricinii urma a fi dictată de elucidarea tuturor aspectelor ce țin nemijlocit de încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.1964 din 08 aprilie 2013, unde BC „Moldindconbank” SA acționa din numele vânzătorului, în baza hotărârii Judecătoria Strășeni din 29 noiembrie 2012 cu nr.2-1613/13, precum și de actele care au succedat și facilitat tranzacția contestată de recurentă.

La acest capitol, Colegiul reține că, deși la materialele dosarului a fost anexată copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 aprilie 2015, din care reiese că hotărârea Judecătoria Strășeni din 29 noiembrie 2012, în baza căreia a acționat BC „Moldindconbank” SA la înstrăinarea bunurilor proprietate privată a Olgăi Tovstenco, a fost casată integral, instanța de apel a omis să dea o apreciere circumstanței date (f.d.174). Cu certitudine obiecțiile date au fost formulate de avocatul Olgăi Tovstenco în cursul examinării pricinii în ordine de apel, însă instanța de apel a evitat să se expună asupra argumentelor aduse de această parte.

Astfel, Colegiul consideră concluzia instanței de apel privind respingerea argumentelor întru susținerea pretențiilor Olgăi Tovstenco, în speță – a recurentei, ca fiind nemotivată și pripită, în condițiile în care nu au fost elucidate circumstanțele esențiale ale pricinii și analizate probele anexate la materialele dosarului.

Argumentele formulate de BC „Moldindconbank” SA și SRL „Savilux Impex” nu pot fi reținute și sunt irelevante speței, în condițiile în care Colegiul a constatat cu certitudine omisiunile instanței de apel, care în mod inevitabil dictează rejudecarea cauzei în ordine de apel, în vederea justei soluționări a litigiului.

În consecință, Colegiul consideră recursul declarat de Olga Tovstenco ca întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea pricinii la rejudecare, nefiind posibilă corectarea omisiunilor evidențiate de către instanța de recurs.

Avînd în vedere cele menționate, în conformitate cu art.445 alin.(1) lit.c) din Codul de Procedură Civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiției,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Olga Tovstenco.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2015, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Olga Tovstenco împotriva „Savilux Impex” SRL și BC „Moldindconbank” SA privind declararea nulității actului juridic și se remite pricina la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, într-un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecători –

Svetlana Filincova

Sveatoslav Moldovan

Elena Covalenco

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas