

## Î N C H E I E R E

22 iunie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,

Judecătorul:

Judecătorii:

Valeriu Doagă

Iuliana Oprea și Sveatoslav Moldovan

examinând chestiunea cu privire la admisibilitatea recursului declarat de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Nanu Viorel împotriva societății cu răspundere limitată „Premium-Leasing” și băncii comerciale „EuroCreditBank” societate pe acțiuni cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, radierea gajului, înregistrarea la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de asistență juridică, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 25 februarie 2016, prin care s-a respins apelul declarat de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți din 27 iulie 2015, prin care acțiunea a fost admisă

### c o n s t a ț ă :

La 02 aprilie 2015 Nanu Viorel a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Premium-Leasing” și băncii comerciale „EuroCreditBank” societate pe acțiuni cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 27, situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, radierea gajului asupra apartamentului instituit prin contractul de ipotecă nr. 11452 din 24 decembrie 2012, înregistrarea la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a dreptului său de proprietate și încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

În motivarea cererii de chemare în judecată Nanu Viorel a indicat că la 28 septembrie 2011 a încheiat cu societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” contractul nr. 0014/CD privind procurarea în leasing a apartamentului nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, la prețul de 11 000 euro conform cursului oficial al Băncii Naționale Moldovei de 16,10 lei.

Prin anexa nr. 1 la contractul de leasing nr. 0014/CD din 28 septembrie 2011 graficul achitării plăților în leasing a fost stabilit pînă la 05 februarie 2014.

La 13 septembrie 2013 a executat deplin obligațiile contractuale, fapt confirmat prin dispozițiile de plată.

La 07 februarie 2014 societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” a semnat actul de predare-primire a apartamentului nr. 27 situat în mun. Bălți, str.

Victoriei, 92, fiind eliberat și certificatul nr. 8 din 07 februarie 2014, prin care se confirmă achitarea integrală a tranșelor contractului de leasing nr. 0014/CD din 28 septembrie 2011 și îndeplinirea tuturor obligațiilor financiare față de companie.

S-a adresat Oficiului Cadastral Teritorial Bălți, filiala Întreprinderea de Stat „Cadastru” pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului în litigiu, dar a primit refuz din motiv că apartamentul nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92 este grevat cu ipotecă conform contractului de ipotecă nr. 11452 din 24 decembrie 2012 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” și banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni.

A solicitat băncii comerciale „EuroCreditBank” societate pe acțiuni scoaterea ipotecii și acordul de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului în litigiu, însă nu a primit nici un răspuns.

Contractul de leasing nr. 0014/CD din 28 septembrie 2011 nu prevede clauza că locatorul are dreptul de a folosi bunul în calitate de gaj în obligațiile sale față de terți.

Contractul de ipotecă nr.11452 din 24 decembrie 2012 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” și banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni este contrar Legii nr. 59-XVI din 28 aprilie 2005 cu privire la leasing.

Consideră că executarea obligațiilor de către locatar conform contractului de leasing nr. 0014/CD din 28 septembrie 2011 constituie temei pentru încetarea ipotecii instituite prin contractul de ipotecă nr. 11452 din 24 decembrie 2012.

Cere Nanu Viorel recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 27, situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, numărul cadastral 0300211001, radierea gajului în privința apartamentului instituit prin contractul de ipotecă nr. 11452 din 24 decembrie 2012, înregistrarea la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți a dreptului său de proprietate și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3000 lei (f.d. 2-3).

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți din 27 iulie 2015 s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Nanu Viorel.

S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Nanu Viorel asupra apartamentului nr. 27, situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, numărul cadastral 0300211001.

S-a radiat gajul instituit prin contractul de ipotecă nr. 11452 din 24 decembrie 2012 asupra apartamentului nr. 27, situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, numărul cadastral 0300211001.

S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Bălți să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 27, situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, numărul cadastral 0300211001, după Nanu Viorel.

S-a încasat de la societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” în beneficiul lui Nanu Viorel cheltuielile de asistență juridică în mărime de 3 000 lei (f.d. 69, 75-77).

La 03 august 2015 banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți din 27 iulie 2015, iar la 01 decembrie 2015 apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 72, 84-87).

Curtea de Apel Bălți prin decizia din 25 februarie 2016 a respins apelul declarat de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni și a menținut hotărârea Judecătoriai Bălți din 27 iulie 2015.

A încasat de la banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni în beneficiul lui Nanu Viorel cheltuielile de asistență juridică în mărime de 1 000 lei (f.d. 117-121).

În motivarea soluțiilor instanțele de judecată au indicat că la momentul înregistrării dreptului de ipotecă asupra apartamentului nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, creditorul ipotecar banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni cunoștea despre existența grevării apartamentului cu dreptul de leasing instituit în beneficiul lui Nanu Viorel și conștientiza de posibilitatea transmiterii ulterioare cu drept de proprietate a bunului litigios, însă și-a asumat riscul în acest sens în procesul creditării societății cu răspundere limitată „Premium-Leasing”.

Nu poate fi invocată buna-credință a creditorului ipotecar în raport cu faptul necunoașterii despre grevarea apartamentului nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, cu dreptul de leasing instituit în beneficiul lui Nanu Viorel.

Potrivit certificatului eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Bălți la 27 februarie 2015, la 30 septembrie 2011 apartamentul nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, a fost grevat cu dreptul de leasing în baza contractului de leasing nr. 0014/CD din 28 septembrie 2011, titular fiind Nanu Viorel, iar la 09 ianuarie 2013 și 26 decembrie 2012 acesta a fost grevat cu drept de ipotecă în beneficiul băncii comerciale „EuroCreditBank” societate pe acțiuni.

Grevarea cu drept de leasing a fost înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți anterior înregistrării dreptului de ipotecă.

Au mai indicat că la momentul înaintării cererii de înregistrare a dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, Nanu Viorel și-a executat integral și cu bună-credință obligațiile sale pecuniare ce reies din contractul de leasing.

Dreptul de ipotecă al băncii comerciale „EuroCreditBank” societate pe acțiuni a fost instituit pentru perioada în care societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” a avut calitatea de proprietar a bunului imobil ce constituia obiect al contractului de leasing.

După executarea contractului de leasing bunul trece în proprietatea lui Nanu Viorel fără vicii de ordin juridic care să fie imputabile locatorului.

La 11 aprilie 2016 avocatul Tatiana Guțu a depus în interesele lui Nanu Viorel cerere cu privire la corectarea greșelilor strecurate în hotărârea Judecătoriai Bălți din 27 iulie 2015 (f.d. 128).

Prin încheierea Judecătoriai Bălți din 05 mai 2016 s-a corectat eroarea strecurată în dispozitivul hotărârii Judecătoriai Bălți 27 iulie 2015 prin înlocuirea sintagmei „numărul cadastral 0300211001” cu „numărul cadastral 0300211.001.01.027” (f.d. 139).

La 18 aprilie 2016 banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți 25 februarie 2016, solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată.

În motivarea cererii de recurs banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni a indicat că a acordat societății cu răspundere limitată „Premium-Leasing” în baza contractului nr. C.L.1272-498 din 01 decembrie 2011 cu modificările și completările ulterioare din 18 aprilie 2012, 17 august 2012 și 10 octombrie 2012 credit în suma de 2 500 000,00 lei, cu scadența la 24 noiembrie 2014; în baza contractului nr. C.L. 1345-498 din 17 august 2012 credit în sumă de 2 000 000,00 lei, cu scadența la 16 august 2015, în baza contractului nr. C.L. 1385-498 din 28 decembrie 2012 credit bancar în sumă de 500 000,00 lei, cu scadența la 27 decembrie 2017.

Executarea corespunzătoare a obligațiilor societății cu răspundere limitată „Premium-Leasing” conform contractelor de credit indicate au fost garantate prin instituirea ipotecii, inclusiv și în privința apartamentului nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, cu suprafața de 32,5 m<sup>2</sup>, numărul cadastral 0300211.001.01.027.

Societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” nu a executat obligațiile contractuale.

Instanța de apel nu a constatat că din momentul înregistrării ipotecii în Registru bunurilor imobile în favoarea sa și pînă în prezent, dreptul de proprietate privată asupra apartamentului nr. 27 situat în mun. Bălți, str. Victoriei, 92, cu suprafața de 32,5 m<sup>2</sup>, numărul cadastral 0300211.001.01.027 aparține societății cu răspundere limitată „Premium-Leasing”.

Actul de predare-primire din 07 februarie 2014 semnat între societatea cu răspundere limitată „Premium-Leasing” și Nanu Viorel contravine prevederilor Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă și este lovit de nulitate.

Instanța de apel la emiterea deciziei din 25 februarie 2016 s-a bazat pe prevederile pct. 16 a Hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 7 din 17 noiembrie 2014 cu privire la examinarea de către instanțele judecătorești a litigiilor izvorâte din raporturile de leasing financiar și pe prevederile art. 16<sup>1</sup> din Legea nr. 59-XVI din 28 aprilie 2005 cu privire la leasing, care a fost introdus prin Legea nr. 173 din 25 iulie 2014 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, după încheierea contractului de ipotecă nr. 11452 din 24 decembrie 2012 și care nu are efect retroactiv.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Prin referința depusă la 26 mai 2016 prin intermediul oficiului poștal Nanu Viorel a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Verificând argumentele invocate de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar și a

referinței depuse de Nanu Viorel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale.

Curtea de Apel Bălți a expediat în adresa părților copia deciziei din 25 februarie 2016 la 15 martie 2016 și a fost recepționată de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni la 18 martie 2016 (f.d. 123-124).

Prin urmare, recursul declarat de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni la 18 aprilie 2016 este depus în termen.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

Banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni în cererea de recurs temeiuri prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă nu a invocat.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă că „... art. 6 paragraful 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (cauza Rebaït și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din motivele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural și apreciind corect probele administrate au emis hotărâri legale, iar argumentele invocate de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni în cererea de recurs poartă caracter declarativ și nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de banca comercială „EuroCreditBank” societate pe acțiuni se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Judecătorul:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Iuliana Oprea

Sveatoslav Moldovan