

prima instanță - (Judecătoria Centru, mun. Chișinău ) S. Tizu  
instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) N. Cernat, L. Bulgac, A. Pahopol

## ÎNCHEIERE

01 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,  
judecători

Valentina Clevadi  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de societatea cu răspundere limitată „Tratalia Oro&Co”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca comercială „Universalbank” societate pe acțiuni (în proces de lichidare) împotriva societății cu răspundere limitată „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu cu privire la evacuarea din bunul imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2016, prin care s-a respins apelul declarat de societatea cu răspundere limitată „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu și s-a menținut hotărârea Judecătoria Centru, municipiul Chișinău din 30 martie 2016,

### c o n s t a t ă :

La 01 septembrie 2015, BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare) a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu, solicitând evacuarea pârâților, precum și a altor persoane, și a bunurilor acestora, din bunul imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Frumoasa 64, fără acordarea altui bun imobil.

În motivarea acțiunii a indicat că la 29 decembrie 2010 SRL „Tratalia Oro&Co” a primit de la BC „Universalbank” SA credit în sumă de 1 151 528,96 dolari SUA, ce constituia 13 797 504,87 lei, pe un termen 120 luni, cu data scadenței la 29 decembrie 2020. Creditul menționat a fost asigurat prin contractul de gaj nr. 3327310-G-1 încheiat la 31 ianuarie 2011, prin care SRL „Tratalia Oro&Co” a gajat în favoarea BC „Universalbank” SA terenul cu nr. cadastral 0100211.450 și construcția de turism cu nr. cadastral 0100211.450.02, situate în mun. Chișinău, str. Frumoasa, 64.

Ulterior, la 02 decembrie 2011, garantul-ipotecar, cu consimțământul băncii (cu păstrarea gajului), a vândut bunul gajat lui Bou Valeriu în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 10426, înregistrat în cadastrul bunurilor imobile sub

nr.0100/11/126884, ultimul devenind garant ipotecar, asumându-și toate obligațiile prevăzute în contractul de ipotecă nominalizat.

Menționează că, deoarece debitorul SRL „Tratalia Oro&Co” nu și-a onorat obligațiunile contractuale, banca a înaintat o acțiune în instanța de judecată cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă și încasarea datoriilor pentru creditul acordat, care a fost admisă prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 iulie 2012.

Indică reclamantul că în cadrul executării hotărârii judecătorești menționate, bunurile ipotocate, ce aparțineau cu drept de proprietate debitorului ipotecar Bou Valeriu, au fost expuse la licitații publice la 05 martie 2013 și la 10 martie 2015, însă, din lipsa de participanți, acestea au fost declarate nule.

Astfel, prin încheierea executorului judecătoresc Roman Ioniță din 30 martie 2015, s-a dispus transmiterea terenului cu nr. cadastral 0100211.450 și construcției de turism cu nr. cadastral 0100211.450.02, situate în mun. Chișinău, str. Frumoasa, 64, în proprietatea BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare), care au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la 11 iunie 2015.

Reține că, la moment, fără permisiunea băncii, SRL „Tratalia Oro&Co” activează în imobilul ce îi aparține cu drept de proprietate.

Totodată, remarcă că, potrivit art. 20 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă, debitorul ipotecar, Bou Valeriu, nu putea transmite bunul ipotecat în folosință gratuită sau oneroasă fără acordul scris al creditorului ipotecar, BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare).

La 29 iunie 2015, banca a somat SRL „Tratalia Oro&Co” despre necesitatea eliberării în termen de o lună a imobilului, având în vedere scoaterea lui la licitație, însă, potrivit afirmațiilor conducătorului „SRL „Tratalia Oro&Co”, ultima închiriaza bunul respectiv în baza unui contract de arendă încheiat cu fostul proprietar, refuzând eliberarea lui.

Prin urmare, invocă că, banca este în imposibilitate să-și exercite dreptul de proprietate asupra bunului imobil din vina părților, care l-au ocupat abuziv.

Prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 martie 2016 s-a admis integral cererea de chemare în judecată a BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare) împotriva SRL „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu cu privire la evacuarea din bunul imobil.

S-a evacuat SRL „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Frumoasa, 64, cu toate bunurile sale, fără acordarea altui spațiu.

La 27 aprilie 2016 SRL „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu au contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 martie 2016, cu remiterea pricinii la rejudecare în prima instanță.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2016 s-a respins apelul declarat de SRL „Tratalia Oro&Co” și Bou Valeriu și s-a menținut hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 martie 2016.

La 14 decembrie 2016, SRL „Tratalia Oro&Co” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2016 și a hotărârii Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 30 martie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului a exprimat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată și pasibilă de a fi casată în temeiul prevăzut de art. 432 alin. (2) lit. b) Codul de procedură civilă.

Invocă că instanțele inferioare de judecată au aplicat la caz o lege care nu trebuia să fie aplicată.

Astfel, susține că, instanța de apel, a examinat cauza doar prin prisma aspectelor de procedură privind înștiințarea participantelor procesului despre examinarea cauzei. Totodată, cu referire la fondul cauzei, Curtea de Apel Chișinău a menținut hotărîrea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 30 martie 2016.

La rândul său, instanța de fond, în susținerea poziției sale, a făcut trimitere în mod special, la prevederi legale care se referă la atributele dreptului de proprietate în contextul în care doar proprietarul BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare poate) deține posesia, folosința și dispoziția asupra bunului. Cu referire la temeiul de drept al acțiunii, prima instanță a invocat art. 374 alin. (1) Codul civil, care stabilește expres dreptul proprietarului de a-și revendica bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Consideră că art. 374 alin. (1) Codul civil nu este aplicabil speței litigiului, respectiv a fost eronat aplicat de către prima instanță și menținut de instanța de apel. Astfel, această normă se referă la revendicarea bunului aflat în posesiunea nelegitimă a altuia.

În cazul de referință posesiunea este una legală și exercitată cu bună-credință, or, SRL „Tratalia Oro&Co” deține bunul în temeiul contractului de locațiune nr. 5 din 25 februarie 2014, încheiat cu proprietarul acestuia de la acel moment, Bou Valeriu.

Indică că, conform art. 900 Codul civil, dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatorului, este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune. Adică, faptul schimbării proprietarului bunului nu presupune încetarea imediată și a locațiunii existente. Din contra, acest nou proprietar se subrogă fostului proprietar și urmează a executa obligațiile sale contractuale în limitele contractului de locațiune deja existent.

Cu toate că BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare poate) la moment deține calitatea de proprietar, intimatul este obligat să execute contractul existent, inclusiv cu referire la condițiile de reziliere stabilite de contract și/sau lege. În acest context, BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare poate) nu are inițiată nici pîna la momentul de față procedura de reziliere a contractului. Calitatea de bună-credință a locatarului SRL „Tratalia Oro&Co” este prezumată în virtutea legislației în vigoare, respectiv contractul de locațiune nr. 5 din 25 februarie 2016 produce efecte și la moment.

BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare poate), cu toate că s-a subrogat noului proprietar-locator în contractul de locațiune, însă, nu a inițiat procedura stabilită de reziliere a acestuia, nu a depus acțiune privind nulitatea acestui act juridic. Din aceste considerente contractul de locațiune produce efecte juridice, iar atîta timp cît contractul produce efecte juridice, nu există temei legal pentru evacuarea locatarului, or, posesiunea și folosința asupra imobilului este exercitată legal, deschis și cu bună-credință. Tot aici este necesar de menționat că la expirarea termenului

contractului, acesta se consideră prelungit pentru o altă perioadă conform art. 904 alin. (1) Codul civil

Consideră că odată ce din partea BC „Universalbank” SA (în proces de lichidare poate) nu a parvenit careva somație scrisă privind încetarea contractului de locațiune în legătură cu expirarea termenului, se deduce că contractul produce efecte și la moment.

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

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).

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Având în vedere că recursul declarat împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2016 a fost depus la 14 decembrie 2016, în conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, acesta se consideră depus în termen.

Analizând modul în care recurentul SRL „Tratalia Oro&Co” și-a exercitat dreptul la recurs, fără a se expune cu referire la legalitatea deciziei instanței de apel atacate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele motive.

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

Astfel, analizând argumentele recursului SRL „Tratalia Oro&Co” prin prisma existenței temeiurilor de declarare a recursului, Colegiul constată că acestea nu se încadrează în limitele stabilite de norma precitată, instanța de apel aplicând corect normele de drept material și de drept procedural.

Subsecvent, 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).

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației, în viziunea recurentului, fără a indica un temei prevăzut de art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă, sunt inadmisibile din considerentele că nu se încadrează în prevederile art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă și nu constituie temei de casare a deciziei, deoarece recursul exercitat are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și jurisprudența CEDO, conform căreia recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

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.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs. Prin prisma art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite la art. 130 Codul de procedură civilă. Din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

Cu referire la argumentul privind aplicarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material, colegiul menționează că în cererea de recurs nu se indică prin ce s-a manifestat aplicarea eronată a normelor de drept material și din care circumstanțe aceasta rezultă. Colegiul reține că acesta argument al recurentului poartă un caracter declarativ, nefiind posibilă determinarea aspectului de legalitate al deciziei instanței de apel ce urmează a fi supus controlului judiciar.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de SRL „Tratalia Oro&Co” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Codul de procedură civilă și, drept urmare, este 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 societatea cu răspundere limitată „Tratalia Oro&Co” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

Valentina Clevadi

judecători

Galina Stratulat

Dumitru Mardari