

## DECIZIE

31 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Iulia Sîrcu  
Ala Cobăneanu  
Sveatoslav Moldovan  
Ion Druță  
Mariana Pitic

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale "EuroCreditBank" Societate pe Acțiuni împotriva lui Baltaga Victor și Baltaga Angela cu privire la încasarea prejudiciului material, și, la acțiunea reconvențională a lui Baltaga Victor și Baltaga Angela împotriva Băncii Comerciale "EuroCreditBank" Societate pe Acțiuni, intervenient accesoriu Societatea Comercială "Geomin-Exim" Societate cu Răspundere Limitată cu privire la repararea prejudiciului material,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, admis apelul declarat de către Banca Comercială "EuroCreditBank" Societate pe Acțiuni, casată hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016 în partea respingerii acțiunii inițiale și emisă în această parte o nouă hotărâre de admitere a acțiunii inițiale, în rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută,

c o n s t a t ă :

La 27 ianuarie 2014, BC "EuroCreditBank" SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Baltaga Victor și Baltaga Angela cu privire la încasarea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii BC "EuroCreditBank" SA a indicat că SC "Geomin-Exim" SRL este debitorul băncii în baza următoarelor contracte de credit: nr. C.L.1168-498 din 03 martie 2011, modificat prin Acordul adițional nr. 1 din 10 mai 2012, în baza căruia ultimei i-a fost acordat un credit în sumă de 760.000 lei, cu termenul-final de rambursare – 01 martie 2013 și nr. C.L.1169-978 din 03 martie 2011, modificat prin Acordul adițional nr. 1 din 04 noiembrie 2011 și Acordul adițional nr. 2 din 10 mai 2012, în baza căruia SC "Geomin-Exim" SRL i-a fost acordat un credit în sumă de 60.000 Euro, scadent la 01 martie 2013.

Sușține că executarea corespunzătoare a obligațiilor SC "Geomin-Exim" SRL față de bancă, conform contractelor de credit nr. C.L.1168-498 și nr. C.L.1169-978 din 03 martie 2011, a fost asigurată cu ipoteca bunurilor imobile situate în or. Căușeni, extravilan, ce

aparțin cu drept de proprietate comună în devălmășie pârâților Baltaga Victor și Baltaga Angela, și anume: terenul agricol, nr. cadastral 2701220.310, cu suprafața de 6,2581 ha; construcție, nr. cadastral 2701220.310.01, cu suprafața de 70,2 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.02, cu suprafața de 1045,3 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.03, cu suprafața de 1035,6 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.04, cu suprafața de 80,3 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.06, cu suprafața de 454 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.07, cu suprafața de 968,9 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.08, cu suprafața de 793,4 m.p.

Indică că contractul de ipotecă din 03 martie 2011 a fost autentificat notarial de către notarul public Andrei Bloșenco sub nr. 1760 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată sub nr. 2701/11/2223.

Însă, debitorul SC "Geomin-Exim" SRL nu a executat corespunzător obligațiile sale aferente contractelor de credit, ceea ce a adus la deposedarea debitorilor ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela de bunurile imobile ipotecate prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Căușeni din 29 ianuarie 2013.

Declară că după ce hotărârea judecătorească enunțată supra a devenit irevocabilă, reprezentanții săi s-au deplasat la locul de aflare al bunurilor ipotecate pentru a stabili ce acțiuni urmează a fi întreprinse pentru a lua bunurile imobile ipotecate în posesia sa, însă la fața locului s-a depistat că în mare parte bunurile imobile ipotecate au fost demolate pe parcursul examinării cererii sale de chemare în judecată înaintată împotriva debitorilor ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela privind deposedarea acestora de bunurile imobile ipotecate, iar ca urmare în prezent se află în situația unei diminuări intenționate de proporții a valorii (stării) bunurilor ipotecate, deoarece acestea nu mai prezintă interes și respectiv nici nu mai pot fi utilizate după destinație ca complex de grajduri de creștere a animalelor cu toată infrastructura necesară pentru potențialii cumpărători.

Sușține că la 05 decembrie 2013 executorul judecătoresc Neruța Anatolie a întocmit procesul-verbal, prin care s-a constatat faptul demolării bunurilor imobile ipotecate, și anume: nr. cadastral 2701220.310.01, parțial; nr. cadastral 2701220.310.02, nr. cadastral 0701220.310.06 și nr. cadastral 2701220.310.07, integral.

Indică reclamanta că potrivit pct. 11.3 din contractul de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011, în cazul pericolului de pieire sau deteriorare a bunului imobil ipotecat sau a unei părți din el, debitorii ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela au avut obligația să informeze imediat despre acest fapt creditorul ipotecar, clauze ce nu au fost respectate de către pârâți.

Prevederi similare se conțin și în art. 477 alin. (6) Cod civil, art. 48 din Legea cu privire la gaj și art. 21 din Legea cu privire la ipotecă.

Totodată, invocă că în cazul pierderii și/sau deteriorării bunurilor ipotecate sau a unei părți din el din vina debitorilor ipotecari sau a oricăror terțe persoane, de asemenea, și în cazul micșorării considerabile a valorii de piață a bunurilor ipotecate debitorii ipotecari sunt obligați potrivit pct. 11.8 din contractul de ipotecă să instituie ipoteca asupra altor bunuri imobile acceptate de creditorul ipotecar, cu condiția că valoarea de piață al acestora să nu fie mai mică decât valoarea menționată în pct. 6 din contractul de ipotecă – 5.112.344 lei.

Afirmă că prin scrisorile nr. 030202-04/5196 și nr. 030202-04/5197 din 12 decembrie 2013 a somat debitorii ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela că în cazul în care nu vor institui ipoteca asupra altor bunuri imobile sau nu va fi reparat prejudiciul material

cauzat băncii în limita datoriei existente a SC "Geomin-Exim" SRL față de bancă proporțional valorii bunurilor ipotecate demolate, se va adresa în instanța de judecată.

Menționează că demolarea ilegală a bunurilor imobile ipotecate, fără acordul băncii, continuă și în prezent.

Consideră reclamanta că pârâții Baltaga Victor și Baltaga Angela nu erau în drept să lezeze dreptul băncii prin fapte ilicite, or, demolarea bunurilor ipotecate fără autorizația corespunzătoare din partea creditorului ipotecar constituie o faptă ilicită în raport cu ultimul, fiind încălcate atât prevederile contractului de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011, cât și ale legislației în vigoare.

Susține că prin Raportul de evaluare nr. 4099/1213 din 10 decembrie 2013 întocmit de către agenția imobiliară SC "Soclu" SRL s-a stabilit că valoarea de piață a bunurilor imobile ipotecate rămase după demolare la data evaluării constituie – 655.000 lei.

Totodată, în prezent datoria debitorului SC "Geomin-Exim" SRL față de bancă constituie 1.097.622,83 lei și 79.416,09 Euro, suma care și reprezintă valoarea prejudiciului cauzat băncii.

Afirmă că debitorii ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela au acționat cu vinovăție față de bancă în calitate de creditor ipotecar, or, vinovăția reprezintă neluarea de către debitor a tuturor măsurilor posibile pentru preîntâmpinarea urmărilor negative a comportamentului său, măsuri ce se impun a fi luate în vederea executării corespunzătoare a obligației și care trebuie raportate la nivelul de precauție și diligență, necesare în asemenea împrejurări. Debitorii ipotecari în speță nu au manifestat nici cel mai mic grad de diligență și precauție pe care trebuie să-l manifeste orice participant la circuitul civil și nu a luat nici cele mai elementare măsuri în scopul executării corespunzătoare a obligației.

Cere BC "EuroCreditBank" SA încasarea în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela sumei de 1.097.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material și 50.000 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată.

Pe parcursul examinării pricinii reclamanta BC "EuroCreditBank" SA și-a concretizat pretențiile din acțiune prin reducerea sumei prejudiciului material de la 1.097.622,83 lei până la 630.622,83 lei, invocând că în calitate de creditor ipotecar și-a exercitat dreptul său de ipotecă, comercializând bunurile imobile ipotecate, situate în or. Căușeni, extravilan, nr. cadastral: 2701220.310.01; 2701220.310.02; 2701220.310.03; 2701220.310.04; 2701220.310.06; 2701220.310.07 și 2701220.310.08, la prețul de 467.000 lei fără TVA, solicitînd în final încasarea în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela sumei de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material.

La 28 mai 2015, în cadrul ședinței de judecată a primei instanțe, Baltaga Victor și Baltaga Angela au depus cerere reconvențională împotriva BC "EuroCreditBank" SA, intervenient accesoriu SC "Geomin-Exim" SRL cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reconvenționale Baltaga Victor și Baltaga Angela au indicat că la 03 martie 2011 SC "Geomin-Exim" SRL a încheiat cu BC "EuroCreditBank" SA contractul de credit nr. C.L. 1168-498, modificat prin Acordul adițional nr. 1 din 10 mai 2012, în baza căruia agentului economic menționat i-a fost acordat un credit în sumă de 760.000 lei, cu termenul-final de rambursare – 01 martie 2013 și contractul de credit nr. C.L. 1169-978, modificat prin Acordul adițional nr. 1 din 04 noiembrie 2011 și Acordul adițional nr. 2 din 10 mai 2012, în baza căruia SC "Geomin-Exim" SRL i-a fost acordat un credit în sumă de 60.000 Euro, cu scadență la 01 martie 2013.

Susțin că executarea corespunzătoare a obligațiilor SC "Geomin-Exim" SRL față de bancă, conform contractelor de credit nr. C.L.1168-498 și nr. C.L.1169-978 din 03 martie 2011 a fost asigurată cu ipoteca bunurilor imobile situate în or. Căușeni, extravilan, ce aparțin dâșilor cu drept de proprietate comună în devălmășie, și anume: terenul agricol, nr. cadastral 2701220.310, cu suprafața de 6,2581 ha; construcție, nr. cadastral 2701220.310.01, cu suprafața de 70,2 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.02, cu suprafața de 1045,3 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.03, cu suprafața de 1035,6 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.04, cu suprafața de 80,3 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.06, cu suprafața de 454 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.07, cu suprafața de 968,9 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.08, cu suprafața de 793,4 m.p. Contractul de ipotecă din 03 martie 2011 a fost autentificat notarial de către notarul public Andrei Bloșenco sub nr. 1760 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată sub nr. 2701/11/2223.

Invocă că din cauza că SC "Geomin-Exim" SRL nu a executat corespunzător obligațiile contractuale, creditorul ipotecar BC "EuroCreditBank" SA la 17 septembrie 2012 s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată privind executarea dreptului de ipotecă, prin care a solicitat transmiterea silită din posesia lor în posesia băncii a bunurilor imobile ipotecate, evacuarea silită a lor din bunurile imobile ipotecate, precum și a bunurilor mobile care nu au fost gajate în favoarea băncii.

Prin hotărârea Judecătoria Căușeni din 29 ianuarie 2013, acțiunea BC "EuroCreditBank" SA a fost admisă și dispusă transmiterea silită din posesia lor în posesia băncii a bunurilor imobile ipotecate, și anume: terenul agricol, nr. cadastral 2701220.310, cu suprafața de 6,2581 ha; construcție, nr. cadastral 2701220.310.01, cu suprafața de 70,2 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.02, cu suprafața de 1045,3 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.03, cu suprafața de 1035,6 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.04, cu suprafața de 80,3 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.06, cu suprafața de 454 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.07, cu suprafața de 968,9 m.p.; construcție, nr. cadastral 2701220.310.08, cu suprafața de 793,4 m.p., pentru comercializare în scopul achitării datoriilor aferente contractului de credit, cu evacuarea lor și a SC "Geomin-Exim" SRL din bunurile imobile ipotecate și a bunurilor imobile care nu au fost gajate în favoarea pîrîtei, fără acordarea altui spațiu locativ.

La 27 februarie 2013, Judecătoria Căușeni a emis o încheiere de corectare a erorii materiale strecurată în partea dispozitivă a hotărârii din 29 ianuarie 2013, prin corectarea sintagmei greșite din aliniatul doi din dispozitivul hotărârii menționate cu cea corectă "...A evacua silit pe Baltaga Victor, Baltaga Angela și SC "Geomin-Exim" SRL din bunurile imobile ipotecate fără acordarea altui spațiu locativ, precum și evacuarea bunurilor mobile care nu au fost gajate în favoarea BC "EuroCreditBank" SA".

Declară că la 08 iulie 2013, Judecătoria Căușeni a expediat în adresa BC "EuroCreditBank" SA titlul executoriu, iar la 24 iulie 2013 pîrîta în calitate de creditor ipotecar a expediat în adresa OCT Căușeni un preaviz privind intenția sa de executare a dreptului de ipotecă la expirarea termenului de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului, tot atunci dâșii au fost evacuați din imobilul gajat.

Consideră reclamanții că după expirarea a 20 de zile calendaristice de la data de 24 iulie 2013, BC "EuroCreditBank" SA a intrat pe deplin în dreptul de exercitare a gajului, respectiv din 13 august 2013 pîrîta era obligată, conform art. 75 din Legea cu privire la gaj nr. 449 din 30 iulie 2001, să vîndă bunul ipotecat fără nici o întîrziere nejustificată, contra unui preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist. Modalitatea de

vânzare a bunului ipotecat, fiind la alegerea creditorului ipotecar fie prin oferta-tender, negocieri directe sau licitație publică, organizată în conformitate cu legislația în vigoare.

Însă, pîrîta de la 24 iulie 2013 până la 05 decembrie 2013, aproximativ 6 luni, fiind în posesia bunurilor ipotecare, nu a întreprins nici o acțiune în ceea ce privește păstrarea și întreținerea acestora, cu toate că conform art. 48 alin. (2) din Legea cu privire la gaj, a fost obligată să o facă, care presupune că în cazul pericolului pieirii sau deteriorării bunului gajat, partea care îl deține este obligată să informeze imediat cealaltă parte.

Astfel, pîrîta, deținând bunurile imobile gajate, nu i-a informat pe dînșii despre pericolul pieirii sau deteriorării acestora.

Mai mult ca atît, banca contrar prevederilor art. 51 alin. (1) din Legea cu privire la gaj, nu a întreprins toate actele necesare conservării bunului pe care îl deține, ca rezultat bunurile imobile au fost deteriorate sau distruse.

Afară de aceasta, susțin că la 05 septembrie 2014, pîrîta prin scrisoarea nr. 030303-04/4073 i-a informat că a executat dreptul de ipotecă asupra bunurilor imobile ipotecate prin vânzarea acestora unor terțe persoane prin negocieri directe la prețul de 467.000 lei.

Consideră reclamantii că și de această dată banca a acționat ilegal față de ei, contrar art. 75 din Legea cu privire la gaj, nu a convenit cu ei din timp modalitatea de vânzare al imobilelor, înstrăinându-le la un preț de 9 ori mai mic decât valoarea acestora de piață și de 3 ori mai mic decât valoarea convenită de părți la momentul instituirii gajului.

Astfel, pîrîta a acționat cu rea-credință la exercitarea dreptului de gaj, înstrăinând imobilele gajate, la fel, nu a ținut cont și de interesul major al lor, creându-le un prejudiciu material considerabil.

Indică, că prin înstrăinarea bunurilor imobile gajate la prețul de 467.000 lei, în condițiile în care băncii îi este imputabilă deteriorarea acestor bunuri, operată în lipsa acordului debitorilor și la un preț de aproximativ de zece ori mai mic decât cel prevăzut de Raportul de evaluare a bunurilor gajate nr. 164, este una abuzivă și de rea credință în rezultatul căreia lor li s-a cauzat un prejudiciu material în mărime de 3.111.641 lei, sumă care ar fi permis achitarea nu doar a tuturor creanțelor pîrîtei, care conform cererii acesteia de chemare în judecată sunt de 630.622,83 lei și 79.416,83 Euro, echivalentul sumei de 2.191.148,99 lei, convertiți în valuta națională la situația din 28 mai 2015, la cursul BNM de 19,65 lei pentru un euro, pîrîtei în acest sens i-ar fi rămas în surplus suma de 920.492 lei.

Astfel, cer Baltaga Victor și Baltaga Angela încasarea din contul BC "EuroCreditBank" SA în beneficiul lor sumei de 3.111.641 lei cu titlu de prejudiciu material.

Pe parcursul examinării pricini reclamantii Baltaga Victor și Baltaga Angela și-au concretizat pretențiile din acțiune solicitînd suplimentar anularea pct. 12 alin. (3) din contractul de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011, potrivit căruia creditorul ipotecar este în drept, în cazul în care mijloacele bănești obținute din vânzarea bunului imobil ipotecat sunt insuficiente pentru stingerea creanțelor ipotecare, să perceapă mijloace din contul altor bunuri ce aparțin debitorilor ipotecari.

Prin hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016, a fost respinsă atît acțiunea inițială, cât și acțiunea reconvențională, precum și încasată în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul statului suma de 25.000 lei cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016, a fost respins apelul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, admis apelul declarat de către BC

”EuroCreditBank” SA, casată hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016 în partea respingerii acțiunii inițiale și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea BC ”EuroCreditBank” SA și încasată în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul BC ”EuroCreditBank” SA suma de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material, 50.000 lei cu titlu de taxă de stat în prima instanță și 37.500 lei cu titlu de taxă de stat achitată în instanța de apel. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La 15 februarie 2017, Baltaga Victor și Baltaga Angela au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016 și parțială a hotărârii Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016, în partea respingerii acțiunii reconvenționale, cu pronunțarea în aceasta parte o nouă hotărâre de admitere a acțiunii reconvenționale.

În susținerea recursului Baltaga Victor și Baltaga Angela au invocat ilegalitatea și netemeinicia hotărârilor instanțelor de judecată ierarhic inferioare, declarând că instanța de apel a examinat superficial prezenta speță, interpretând și aplicând eronat normele de drept material.

De asemenea, indică recurenții că clauza prevăzută la pct. 12 alin. (3) din contractul de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011, este una lipsită de efect juridic, deoarece prejudiciază disproporțional, contrar principiilor bunei-credințe, cealaltă parte a contractului, obligând debitorul gajist la răspundere față de creditor cu întreg patrimoniul, ceea ce vine în contradicție cu prevederile legislației în vigoare.

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

Materialele dosarului atestă că copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016 a fost expediată în adresa lui Baltaga Victor și Baltaga Angela la 21 decembrie 2016 (f.d. 125, vol. II), însă lipsesc date când a fost recepționată de către recurenți.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela la 15 februarie 2017, se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 17 martie 2017, în adresa intimatei BC ”EuroCreditBank” SA și intervenientului accesoriu SC ”Geomin-Exim” SRL au fost expediate copiile recursului declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referințelor.

La 05 aprilie 2017, intimata BC ”EuroCreditBank” SA a depus referință, solicitând respingerea recursului declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2016, pe care o consideră legală și întemeiată, invocând că instanța de apel a verificat minuțios toate circumstanțele, care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al pricinii.

Alte referințe nu au fost depuse.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 17 mai 2017, recursul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile din referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței

de apel și remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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.

Conform art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și (5) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Din suportul probatoriu prezent la actele pricinii rezultă că la 27 ianuarie 2014, BC "EuroCreditBank" SA a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, împotriva lui Baltaga Victor și Baltaga Angela, solicitând încasarea în mod solidar din contul ultimilor sumei de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material și 50.000 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată.

Totodată, la 28 mai 2015, în cadrul ședinței de judecată a primei instanțe, Baltaga Victor și Baltaga Angela au depus cerere reconvențională, concretizată ulterior, împotriva BC "EuroCreditBank" SA, intervenient accesoriu SC "Geomin-Exim" SRL, solicitând încasarea din contul BC "EuroCreditBank" SA în beneficiul lor sumei de 3.111.641 lei cu titlu de prejudiciu material și anularea pct. 12 alin. (3) din contractul de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016, a fost respinsă atât acțiunea inițială, cât și acțiunea reconvențională, precum și încasată în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul statului suma de 25.000 lei cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016, a fost respins apelul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, admis apelul declarat de către BC "EuroCreditBank" SA, casată hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016 în partea respingerii acțiunii inițiale și emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea BC "EuroCreditBank" SA și încasată în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul BC "EuroCreditBank" SA suma de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material, 50.000 lei cu titlu de taxă de stat în prima instanță și 37.500 lei cu titlu de taxă de stat achitată în instanța de apel. În rest, hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Instanța de apel și-a motivat soluția făcând referire la faptul că prima instanță a dat o apreciere eronată circumstanțelor cauzei și neîntemeiat a respins acțiunea BC "EuroCreditBank" SA, concluzionând că din materialele pricinii se constată că ultima s-a comportat cu bună-credință și diligență atât la momentul nașterii, cât și pe toată durata existenței obligației, pe când debitorii ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela au acționat cu rea credință față de creditorul ipotecar BC "EuroCreditBank" SA, vinovăția acestora manifestându-se prin neluarea tuturor măsurilor posibile pentru preîntâmpinarea urmărilor negative a comportamentului lor, măsuri ce se impun a fi luate în vederea executării corespunzătoare a obligației și care trebuie raportate la nivelul de precauție și diligență, necesare în asemenea împrejurări.

Astfel, a considerat instanța de apel, debitorii ipotecari în speța dată nu au manifestat nici cel mai mic grad de diligență și precauție, pe care trebuia să-l manifeste orice participant la circuitul civil, și nici nu au luat cele mai elementare măsuri în scopul executării corespunzătoare a obligației, încălcând obligațiile asumate în baza contractului de ipotecă.

A stabilit instanța de apel că datoria debitorului SC "Geomin-Exim" SRL după vânzarea bunurilor imobile și achitarea parțială a creanțelor, evaluată de BC "EuroCreditBank" SA, constituie suma de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro.

A constatat instanța de apel că suma parțială a creanțelor de 79.416,09 Euro  $\times$  21, 50 lei, la cursul oficial al BNM la ziua emiterii hotărârii, = 1707446 lei + suma restantă a creanțelor de 630.622,83 lei, constituie 2.338.068,76 lei.

În același timp, instanța de apel a considerat că suma de 2.338.068,76 lei este exagerată, or, conform Acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011, prețul evaluat al bunului imobil ipotecat stabilit de părți (valoarea gajului), constituie suma de 2.115.000 lei.

În acest context, instanța de apel a concluzionat că acțiunea BC "EuroCreditBank" SA este întemeiată în parte, dispunând încasarea parțială a sumei solicitate în mărime de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția dată în prezentul litigiu drept una arbitrară, or, instanța de apel s-a expus în privința raționamentului admiterii acțiunii BC "EuroCreditBank" SA, fără a elucida următoarele aspecte.

După cum s-a stabilit supra BC "EuroCreditBank" SA a înaintata acțiunea sa împotriva lui Baltaga Victor și Baltaga Angela, solicitând inițial încasarea în mod solidar din contul ultimilor în beneficiul său sumei de 1.097.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material, ulterior, intimata-reclamantă și-a concretizat pretențiile din acțiune solicitând în final încasarea în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul său sumei de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro cu titlu de prejudiciu material, invocând că în calitate de creditor ipotecar și-a exercitat dreptul său de ipotecă, comercializând bunurile imobile ipotocate situate în or. Căușeni, extravilan, nr. cadastral: 2701220.310.01; 2701220.310.02; 2701220.310.03; 2701220.310.04; 2701220.310.06; 2701220.310.07 și 2701220.310.08, la prețul de 467.000 lei fără TVA.

Cu toate că, instanța de apel în decizia recurată a indicat că datoria debitorului SC "Geomin-Exim" SRL, după vânzarea bunurilor imobile și achitarea parțială a creanțelor, evaluată de BC "EuroCreditBank" SA, constituie suma de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro, echivalentul sumei de 2.338.068,76 lei (79.416,09 Euro  $\times$  21, 50 lei, la cursul oficial al BNM la ziua emiterii hotărârii, = 1707446 lei + suma restantă a creanțelor de 630.622,83 lei), totuși, în aceleași timp, concluzionează că suma de 2.338.068,76 lei, este exagerată, deoarece potrivit Acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 1760 din 03 martie 2011, prețul evaluat al bunului imobil ipotecat stabilit de părți (valoarea gajului), constituie doar suma de 2.115.000 lei.

Respectiv, instanța de apel, considerând că suma de 2.338.068,76 lei este exagerată, menționează că solicitarea BC "EuroCreditBank" SA este parțial întemeiată, însă dispune încasarea integrală a sumei solicitate în mărime de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro, inclusiv și în dispozitivul deciziei recurate.

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră decizia Curții de Apel Chișinău din 29

noiembrie 2016 ca fiind una contradictorie, nefiind clară partea motivată a acesteia, or, instanța de apel, concluzionând ca parțial întemeiată pretenția BC "EuroCreditBank" SA, totuși dispune admiterea acțiunii întimatei-reclamante în cuantumul deplin solicitat de către aceasta, adică în mărime de 630.622,83 lei și 79.416,09 Euro.

Or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

Distinct de aceasta, se reține că în sensul art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, instanțele de judecată trebuie să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să precizeze noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile unei dintre părți.

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază drept arbitrară decizia instanței de apel, care nu a luat în considerație toate circumstanțele cauzei, pronunțând în acest sens o decizie neîntemeiată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea pricinii în ordine de recurs, și reiterând lipsa temeiurilor legale de a restitui cauza spre rejudecare în prima instanță (art. 432 alin. 3 lit. d) și f) CPC), Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, casării deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016 și remiterii pricinii spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale "EuroCreditBank" Societate pe Acțiuni împotriva lui Baltaga Victor și Baltaga Angela cu privire la încasarea prejudiciului material, și la acțiunea reconvențională a lui Baltaga Victor și Baltaga Angela împotriva Băncii Comerciale "EuroCreditBank" Societate pe Acțiuni, intervenient accesoriu Societatea Comercială "Geomin-Exim" Societate cu Răspundere Limitată cu

privire la repararea prejudiciului material, cu remiterea pricinii civile spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Sveatoslav Moldovan

Ion Druță

Mariana Pitic