

prima instanță, Judecătoria Buiucani
judecător: A. Danilov
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău
judecători: A. Minciuna, L. Popova, I. Cotruță

dosarul nr. 2ra-2246/2017
(2ra-28/2018)

Î N C H E I E R E

17 ianuarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului,
judecători

Iulia Sîrcu
Ion Druță, Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de Societatea cu Răspundere Limitată “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana și lichidatorul Băncii Comerciale “Universalbank” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare Marcu Silvia,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată “Euroatlant” împotriva Băncii Comerciale “Universalbank” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai cu privire la constatarea executării obligațiilor contractuale, recunoașterea dreptului de proprietate

și cererea reconvențională înaintată de Banca Comercială “Universalbank” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Euroatlant”, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai cu privire la rezoluțiunea acordului,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2017, prin care s-au respins apelurile declarate de Banca Comercială “Universalbank” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare și Societatea cu Răspundere Limitată “Euroatlant”,

c o n s t a t ă :

La 17 aprilie 2014, SRL “Euroatlant” a depus cerere de chemare în judecată împotriva BC “Universalbank” SA în proces de lichidare, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai cu privire la constatarea executării obligațiilor contractuale și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin ordonanța judecătorească nr. 2po-935/12 din 23 martie 2012 creditorul ipotecar BC “Universalbank” SA în proces de lichidare a primit de la debitorii Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai în posesie bunul imobil ce constă din încăperile nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafața totală de 1247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de

0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX pentru a fi vândute într-o stingere a creanțelor garantate cu drept de ipotecă.

Prin acordul adițional nr. 5197112 din 14 septembrie 2012 și acordurile adiționale din 04 octombrie 2012, 29 octombrie 2012, 15 februarie 2013 și 30 iulie 2013 BC "Universalbank" SA în proces de lichidare și SRL "Euroatlant" (fosta denumire SRL „Cavio”) au convenit asupra vânzării-cumpărării acestor bunuri imobile.

Potrivit pct. 2 al acordului de intenții nr. 5197112 din 14 septembrie 2012 părțile au stabilit prețul contractual al bunului în sumă de 15 350 000 lei. Până la semnarea acordului a fost achitată suma de 764 000 lei, iar restul sumei de 14 586 000 lei urma să fie achitată în rate.

Părțile au convenit de a perfecta tranzacția de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Potrivit graficului de achitare reclamantul în calitate de cumpărător a achitat pârâtului în contul bunului contractat suma de 6998374 lei. Reclamantul a invocat că, vânzătorul nu a înlăturat neajunsurile de la obiect, nu a pregătit actele necesare pentru încheierea tranzacției în formă autentică și se eschivează de la perfectarea ei.

Pe parcursul anilor 2012, 2013 și anume la 15 octombrie 2012, 29 octombrie 2012, 12 decembrie 2012, 12 noiembrie 2013 SRL "Euroatlant" i-a comunicat vânzătorului un șir de vicii ale bunului contractat atât de ordin material cât și de ordin juridic, inclusiv a solicitat prezentarea documentelor privind ridicarea interdicțiilor de pe bunurile menționate. Careva răspunsuri nu au urmat.

Reclamantul mai indică că pe parcursul anului 2013 SRL "Euroatlant" a solicitat autentificarea notarială a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunurilor menționate, l-a invitat la notar pentru încheierea tranzacției, prezentându-i și scrisoare de garanție referitor la achitarea contractuală. Astfel, la 24 ianuarie 2014, 27 ianuarie 2014 și 05 februarie 2014 vânzătorul s-a prezentat la notar fără actele necesare pentru încheierea contractului. A indicat că, din vina acestuia tranzacția nu a fost încheiată.

Reclamantul SRL "Euroatlant" a invocat că, deși în calitate de cumpărător a achitat o parte considerabilă din prețul imobilelor, nu poate folosi bunul imobil, nu poate pune pază, finaliza documentația de proiect, obține avizele necesare pentru construcție și nici finaliza lucrările de construcție și recepție finală a obiectului.

Reclamantul a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 14 septembrie 2012 a încăperilor nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafața totală de 1247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de 0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX încheiat între BC "Universalbank" SA și SRL "Euroatlant" în condițiile prevăzute de acordul de intenții nr. 5197112 din 14 septembrie 2012 și acordurile adiționale din 04 octombrie 2012, 24 octombrie 2014, 29 octombrie 2012, 15 februarie 2013 și 30 iulie 2013 și recunoașterea dreptului de proprietate al SRL "Euroatlant" asupra încăperilor nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafața totală de 1247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de 0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX.

La 15 ianuarie 2015 reclamantul și-a concretizat cerințele solicitând recunoașterea valabilității acordului de intenții nr. 5197112 din 14 septembrie 2012 și

acordurilor adiționale din 04 octombrie 2012, 24 octombrie 2014, 29 octombrie 2012, 15 februarie 2013 și 30 iulie 2013 care confirmă că SRL “Euroatlant” ca cumpărător al încăperilor nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafață totală de 1247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de 0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX, încheiat între BC “Universalbank” SA și SRL “Euroatlant”, recunoașterea după SRL “Euroatlant” dreptul de proprietate asupra încăperilor nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafața totală de 1247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de 0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX, cu înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Chișinău.

La data de 27 iulie 2016 reclamantul a înaintat o nouă cerere de concretizare a acțiunii. SRL “Euroatlant” a invocat că, deși pârâțul și-a asumat achitarea valorii contractuale a bunului, pe parcursul examinării cauzei s-a constatat, că prețul bunurilor imobile contractate este unul excesiv de mare în raport cu valoarea reală, în legătură cu ce la data de 03 iunie 2016 au contractat Agenția de expertiză și consulting „Lexasigur”, care a evaluat bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX la zi. Potrivit raportului de evaluare a proprietății seria nr. 368-16 din 16 mai 2016 s-a stabilit că valoarea de piață a încăperilor nelocative cu nr. cadastral XXXXX, constituie 6 224 500 lei.

Reclamantul consideră că reieșind din datele raportului menționat SRL “Euroatlant” și-a executat efectiv, cu bună credință, în termen obligația asumată prin acordul de intenții încă în anul 2012, pe când dreptul de proprietate nu a fost înregistrat nici până în prezent.

Reclamantul a indicat că, ar fi contrar normelor legale și principiului echității ca SRL “Euroatlant” să fie obligat la o supraplată pentru bunul litigios, al cărui preț de piață este în jumătate decât cel prevăzut în acordul de intenții. Astfel, reclamantul se consideră îndreptățit de a solicita instanței în conformitate cu principiul echității declararea valabilă și executată a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunurilor menționate supra.

Cere SRL “Euroatlant”, a constata drept executată obligația de plată prin achitarea de către SRL “Euroatlant” a prețului real de piață pentru încăperilor nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafața totală de 1 247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de 0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX; recunoașterea după SRL “Euroatlant” a dreptului de proprietate asupra încăperilor nelocative separate la nivelul I și subsolul cu suprafața totală de 1247,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX și teren aferent cu suprafața de 0,081345 ha cu nr. cadastral XXXXX, ca rezultat al achitării prețului real de piață.

În cadrul examinării cauzei, BC “Universalbank” SA în proces de lichidare a depus acțiune reconvențională către SRL “Euroatlant”, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai privind rezoluțiunea acordului de intenții nr. 5197112 din 14 septembrie 2012.

În motivarea acțiunii a indicat că, părțile conform pct. 2 al acordului de intenții au convenit asupra prețului bunurilor supuse vânzării - cumpărării, ce a constituit suma de 15 350 000 lei, din care conform condițiilor contractuale reclamantul a achitat sumele de 764 000 lei și 6 998 374 lei.

Mai afirmă că, contrar prevederilor p.4 al aceluiași acord, cumpărătorul nu a achitat în termen de 15 zile lucrătoare din data semnării acordului de intenții suma restantă. Prin acordurile adiționale din 04 octombrie 2012, 24 octombrie 2014, 29 octombrie 2012, 15 februarie 2013 și 30 iulie 2013 Banca i-a oferit cumpărătorului alte termene de achitare, dar achitarea nu s-a efectuat până în prezent.

Astfel, consideră că, neachitarea integrală a sumei contractuale constituie o neexecutare esențială a contractului, iar invocarea de către SRL “Euroatlant”, a prevederilor art. 213 Cod Civil, este neîntemeiată deoarece vinovat de nefinisarea tranzacției de vânzare-cumpărare este doar reclamantul și nicidecum Banca. Toate viciile de ordin juridic, și anume interdicțiile aplicate pe bunurile imobile au fost ridicate.

Cere BC “Universalbank” SA în proces de lichidare rezoluțiunea acordului de intenții nr. 5197112 din 14 septembrie 2012, semnat între BC “Universalbank” SA în proces de lichidare și SRL “Euroatlant”, și respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de SRL “Euroatlant”.

Prin hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 08 decembrie 2016, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL “Euroatlant” împotriva BC “Universalbank” SA în proces de lichidare, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai cu privire la constatarea executării obligațiilor contractuale, recunoașterea dreptului de proprietate și cererea reconvențională înaintată de Banca Comercială “Universalbank” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare împotriva Societății cu Răspundere Limitată “Euroatlant”, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai cu privire la rezoluțiunea acordului, au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2017, au fost respinse apelurile declarate de BC “Universalbank” SA în proces de lichidare și SRL “Euroatlant” și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Buiucani, mun. Chișinău din 08 decembrie 2016.

La 05 iunie 2017, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei motivate (f.d. 100).

La 14 septembrie 2017, SRL “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea cereri de recurs, casarea deciziei instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii înaintate de SRL “Euroatlant” împotriva BC “Universalbank” SA în proces de lichidare, Drăguleanu Elena și Drăguleanu Nicolai.

La 04 iulie 2017 lichidatorul BC “Universalbank” SA în proces de lichidare Marcu Silvia, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârea primei instanțe, în partea respingerii cererii reconvenționale declarate de BC “Universalbank” SA împotriva SRL “Euroatlant”, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii reconvenționale.

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.

Astfel, prin prisma dispoziției citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de SRL “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana, la 14 septembrie

2017 și recursul declarat de lichidatorul BC “Universalbank” SA în proces de lichidare Marcu Silvia la 04 iulie 2017 împotriva deciziei instanței de apel din 17 mai 2017, în termen, în cazul în care copia deciziei motivate a fost expediată părților la 05 iunie 2017, iar la materialele cauzei nu se regăsește dovada recepționării.

În motivarea recursului SRL “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana a indicat că, consideră decizia instanței de apel neîntemeiată deoarece acesta a fost emisă cu aplicarea eronată a legii.

A mai indicat că, consideră neîntemeiată decizia instanței de apel, deoarece instanța de judecată a constatat corect circumstanțe importante pentru soluționarea justă a litigiului, însă nu a elucidat definitiv aceste circumstanțe și nu a aplicat corect norma materială, pronunțând o hotărâre, prin care a respins acțiunea SRL “Euroatlant” omițând circumstanțele stabilite, în special că SRL “Euroatlant” a achitat valoarea reală a bunurilor aflate în litigiu, iar BC “Universalbank” SA a încercat doar tergiversarea actului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, situate în XXXXX cu suprafața totală de 1247,1 m2.

Consideră că aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale.

Lichidatorul BC “Universalbank” SA în proces de lichidare Marcu Silvia, în motivarea recursului declarat a indicat că consideră hotărârea Judecătorei Buiucani, mun. Chișinău din 08 decembrie 2016 și decizia Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2017 în partea ce ține de respingerea cererii reconvenționale privind rezoluțiunea acordului de intenții din 14 septembrie 2012 semnat cu SRL “Euroatlant”, ca fiind neîntemeiată, emisă cu interpretarea eronată a prevederilor legale, concluziile expuse în decizia contestată fiind în contradicție cu circumstanțele cauzei și probele materiale anexate.

Astfel, indică că potrivit rezultatelor licitației publice și conform pct. 2 al Acordului menționat, prețul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile a fost stabilit în mărime de 15 350 000 lei.

Conform pct. 4 al Acordului menționat SRL “Euroatlant” și-a asumat obligațiunea de achitare a sumei restante de 8 351 000 lei pe parcursul a 15 zile lucrătoare din data semnării acordului de intenții indicat.

Întrucât SRL “Euroatlant” nu și-a onorat obligațiile asumate la pct. 4 al Acordului de intenții din 14 septembrie 2012, BC “Universalbank” SA i-a mai acordat și alte termene de achitare a sumei restante, care la fel nu au fost executate.

Susține recurentul că astfel se constată neexecutarea esențială a Acordului indicat de către SRL “Euroatlant” și astfel, în conformitate cu art. 735 alin. (1) și (2) lit. a) și b) Cod civil o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat, executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului.

În contextul argumentelor invocate, recurentul consideră concluziile expuse de instanța de apel contradictorii și eronate.

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 copiei 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.

La 12 noiembrie 2017 și 04 decembrie 2017 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților cererile de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

SRL “Euroatlant” și BC “Universalbank” SA nu și-au exercitat dreptul respectiv și nu a depus referință.

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).

Audiind raportul verbal al judecătorului raportor și verificând temeiurile invocate în recurs în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile sunt inadmisibile din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, menționează că, SRL “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana și lichidatorul BC “Universalbank” SA în proces de lichidare Marcu Silvia, în cererile de recurs nu au invocat nici unul din temeiurile de declarare a recursului prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) sau (4) Codul de procedură civilă.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod 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 nici o referire cu privire la fondul recursului.

Completul judiciar indică că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, fără a se examina temeinicia lor.

În acest sens, completul reiterează prin prisma jurisprudenței CEDO că „... art. 6 § 1 al Convenției, 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 Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de procedură și aplicarea corectă a legii materiale, iar în esența lor argumentele recursurilor, au fost verificate minuțios, la judecarea pricinii în ordine de apel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de SRL “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana și recursul declarat de lichidatorul BC “Universalbank” SA în proces de lichidare Marcu Silvia, ca inadmisibile.

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

d i s p u n e :

Recursurile declarate de Societatea cu Răspundere Limitată “Euroatlant”, prin intermediul avocatului Enachi Tatiana și lichidatorul Băncii Comerciale “Universalbank” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare Marcu Silvia, se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

Iulia Sîrcu

judecători

Ion Druță

Galina Stratulat