

prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău  
judecător: Al. Gafton  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
judecători: A. Panov, M. Anton, V. Cotorobai

## DECIZIE

16 mai 2018

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Svetlana Filincova  
Tamara Chișcă-Doneva  
Ion Druță  
Nina Vascan

examinând recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată „Finance Leasing Company”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Finance Leasing Company”, Agentului de asigurări ”Lux Asig” Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și Societate cu Răspundere Limitată „BT Invest”, cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr.1 din data de 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017

### c o n s t a ț ă:

La data de 28 iulie 2015, reclamantul, Tabuica Victor, a depus cerere de chemare în judecată împotriva ”Finance Leasing Company” SRL, Agentului de asigurări ”Lux Asig” SRL, cu privire la declararea nulă și fără efecte juridice contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, încheiat între ”Finance Leasing Company” SRL și Agent de asigurări ”Lux Asig” SRL.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, la data de 20 iulie 2015, a primit, prin poștă, de la pârâtul ”Finance Leasing Company” SRL, o notificare prin care, a fost informat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 779, bunul

imobil, format din terenul cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, a fost înstrăinat către copârâtul, Agentul de asigurări "Lux Asig" SRL.

Reclamantul, Tabuica Victor, a menționat că, bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Academicianului Natalia Gheorghiu, 5, îi aparține cu drept de proprietate lui și soției sale, Tabuica Raisa, și a fost ipotecat în baza contractului de ipotecă, investit cu formula executorie, din 06 decembrie 2013, încheiat între Tabuica Victor, Tabuica Raisa și "Finance Leasing Company" SRL .

Invocă reclamantul că, în punctele 6 și 7 ale contractului de ipotecă, din 6 decembrie 2013, încheiat între Tabuica Victor, Tabuica Raisa și "Finance Leasing Company" SRL, investit cu formulă executorie, a fost indicat că, valoarea de piață a bunului ipotecat constituie suma de 2 997 347 lei, valoare care a fost determinată în baza raportului de evaluare din 05 decembrie 2013, întocmit de "OXEL IMOBIL" SRL.

Tabuica Victor a indicat că, conform notificării, primite de la pârâtul „Finance Leasing Company” SRL, din 13 iulie 2015, privind restituirea diferenței, se indică că, vânzarea bunului ipotecat a avut loc în baza contractului de vânzare cumpărare din 12 mai 2015, la prețul de 950 000 lei. La fel, reclamantul a menționat că înstrăinarea bunului imobil, contra sumei de 950 000 lei, a avut loc contrar intereselor debitorului gajist și la un preț diminuat și cu încălcarea normelor imperative ale legislației în vigoare.

Mai menționează reclamantul că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, încheiat între "Finance Leasing Company" SRL și "Lux Asig" SRL și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, cu privire la vânzare terenului cu suprafață de 0.0877 ha, cu numărul cadastral XXX și casă de locuit individuală, cu suprafața 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. Academicianului Natalia Gheorghiu, 5, urmează a fi declarat nul, pe motiv că, vânzarea bunului imobil nu a avut loc contra unui preț comercial rezonabil și în interesul debitorului gajist. Respectiv, reclamantul invocă că vânzarea la licitație a avut loc contrar prevederilor art. 34 alin. (2) din Lege cu privire la ipotecă 142-XVI din 26 iunie 2008 și art. 75 din Legea cu privire la gaj nr. 449 din 30 iulie 2001, art. 491 alin. (1) Cod civil al RM.

Reclamantul a invocat că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, încheiat între "Finance Leasing Company" SRL și "Lux Asig" SRL, pârîta "Finance Leasing Company" SRL, a urmărit scopul deposedării ilicite de proprietate a debitorilor ipotecari și vânzarea la un preț mult mai diminuat, și anume în mărime de 950 000 lei, față de prețul de evaluare, care e 2 997 347 lei.

Tabuica Victor, a mai indicat că, vânzarea bunului imobil, a avut loc contrar prevederilor art.75 din Legea cu privire la gaj, și anume, creditorul "Finance

Leasing Company” SRL, nu a informat debitorii ipotecari, Tabuica Victor și Tabuica Raisa, despre data, ora și locul, cînd a avut loc licitația, încălcînd astfel dreptul de preemțiune la răscumpărarea bunului ipotecat.

Reclamantul consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din data de 12 mai 2015, încheiat între ”Finance Leasing Company” SRL și ”Lux Asig” SRL, este unul fictiv, deoarece creditorul ”Finance Leasing Company” SRL a urmărit scopul de a deveni proprietar al acestui imobil, deoarece Agentul de asigurări ”Lux Asig” SRL are ca fondator unic și administrator pe Adriana Bivol, care este concubina administratorului SRL ”Finance Leasing Company”, Colev Dumitru. Totodată, ”Finance Leasing Company” SRL și ”Lux Asig” SRL, au aceeași adresă juridică, și anume, mun. Chișinău, str. Tighina, nr.49/4, fapt ce demonstrează, în viziunea reclamantului, că ambele întreprinderi sunt controlate și administrate de aceeași persoană, Colev Dumitru, iar, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12.05.2015, nu s-a urmărit scopul de vânzare a bunului ipotecat, dar trecerea în proprietatea SRL ”Finance Leasing Company” a bunului ipotecat, ceea ce constituie o încălcare a prevederilor art. 35 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, art.79 alin.(1) Legea cu privire la gaj nr.449 din data de 30 iulie 2001.

Reclamantul, Tabuica Victor, a solicitat declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, încheiat între ”Finance Leasing Company” SRL și ”Lux Asig” SRL și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 14 mai 2015, cu privire la vânzare terenului cu suprafață de 0.0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX, și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, sect. XXXX, și încasarea cheltuielilor de judecată pentru asistența juridică și taxa de stat achitată la depunerea acțiunii.

Pe parcursul procesului judiciar, reclamantul, Tabuica Victor, a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat anularea rezultatelor licitației cu reducere și a procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015, prin care, a fost vîndut de către creditorul ipotecar SRL ”Finance Leasing Company”, terenul cu suprafața de 0,0877 hectare, cu numărul cadastral XXXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXXX, care aparține proprietarilor Tabuica Victor și Tabuica Raisa; declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, încheiat între SRL ”Finance Leasing Company” și Agentul de asigurări ”Lux Asig” SRL, autentificat de notarul public Palacean Liliana și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la data de 14 mai 2015, privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 hectare, cu numărul cadastral XXXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXXX, repunerea SRL ”Finance Leasing

Company” și a Agentului de asigurări ”Lux Asig” SRL în poziția inițială, de până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015, cu transmiterea de către vânzătorul, SRL ”Finance Leasing Company”, către cumpărătorul, Agent de asigurări ”Lux Asig” SRL, a sumei de 950 000 lei, care reprezintă prețul de vânzare a terenului, cu suprafața de 0,0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 m.p., cu numărul cadastral XXXXX, încasarea în mod solidar, din contul SRL ”Finance Leasing Company” și a Agentului de asigurare ”Lux Asig” SRL, în beneficiul lui Tabuica Victor, a sumei de 25000 lei, cu titlu de taxă de stat, achitată la depunerea acțiunii.

Suplimentar, la cele indicate în cererea de chemare în judecată, reclamantul, Tabuica Victor, a invocat că, creditorul „Finance Leasing Company” SRL, nu a informat debitorii, Tabuica Victor și Tabuica Raisa, despre petrecerea la data de 11 mai 2015, a unei licitații și despre faptul că această licitație este cu reducere. Totodată, reclamantul a menționat că, anunțul despre petrecerea licitației, cu reducere, la data de 11 mai 2015, a fost publicat, anticipat, în ziarul „Makler”, la data de 24 aprilie 2015, fără a cunoaște rezultatele licitației care era programată pentru data de 04 mai 2015.

Prin încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 23 noiembrie 2015, a fost admis integral, demersul pîrîtului ”Finance Leasing Company” SRL, a fost atras în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului – Tabuica Larisa și în calitate de intervenient accesoriu de partea pîrîtului – „BT Invest” SRL.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, din 22 august 2016, a fost respinsă ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva ”Finance Leasing Company” SRL, Agentului de asigurări ”Lux Asig” SRL, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr.1 din data de 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, a fost admis apelul declarat de Tabuica Victor, a fost casată hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 august 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva ”Finance Leasing Company” SRL, a Agentului de asigurări ”Lux Asig” SRL, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, cu privire la anularea procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 și a fost pronunțată o nouă hotărâre prin care, a fost admisă integral cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva ”Finance Leasing Company” Societate cu Răspundere Limitată, Agent de asigurări ”Lux Asig” Societate cu Răspundere Limitată, cu privire la declararea nulă și fără efecte juridice

a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, au fost anulate rezultatele licitației, cu reducere, din 11 mai 2015 și procesul verbal nr. 1 din data de 11 mai 2015 prin care, a fost vândut de către "Finance Leasing Company" SRL, terenul cu suprafața de 0,0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 124 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. XXXX, care aparține cu drept de proprietate lui Tabuica Victor și Tabuica Raisa; a fost declarat nul și fără efecte juridice contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, autentificat de notarul public, Palancean Liliana, încheiat între "Finance Leasing Company" SRL, codul fiscal XXXX și Agentul de asigurări "Lux Asig" SRL, codul fiscal XXXX, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la data de 14 mai 2015, cu privire la vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 hectare, cu numărul cadastral XXXXX și a casei de locuit individuală cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. XXXX; au fost repuse în poziția inițială, "Finance Leasing Company" SRL, codul fiscal XXXX și Agentul de asigurări "Lux Asig" SRL, codul fiscal XXX, de până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, autentificat de notarul public, Palancean Liliana și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la 14 mai 2015, cu transmiterea de către vânzătorul „Finance Leasing Company” SRL, codul fiscal XXXXXX către cumpărătorul, Agentul de asigurări "Lux Asig" S.R.L, codul fiscal XXXXXX, a sumei de 950 000 lei, care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXXXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. XXXX, urmând ca Tabuica Victor și Tabuica Raisa să restituie către "Finance Leasing Company" SRL, suma de 446 246, 35 lei, și să fie rectificată înscrierea în Registrul bunurilor imobile, prin intabularea dreptului de proprietate, după Tabuica Victor și Tabuica Raisa, în privința terenului cu suprafața de 0.0877 ha, cu numărul cadastral XXXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX; a fost încasat, în mod solidar, din contul „Finance Leasing Company” SRL, codul fiscal XXX și Agent de asigurări "Lux Asig" SRL codul fiscal XXXXX, în beneficiul lui Tabuica Victor, cod personal XXXX, a cheltuielilor pentru plata taxei de stat, în mărime de 25 000 lei.

Conform art. 434 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

După cum denotă materialele cauzei, copia deciziei motivate a Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, a fost primită de reprezentantul recurenteii SRL „Finance Leasing Company”, la data de 21 decembrie 2017 (f.d.109 vol. II).

În aceste circumstanțe, instanța de recurs precizează că recursul a fost depus de către SRL „Finance Leasing Company”, la data de 01 februarie 2018, cu respectarea termenului indicat la art. 434 Cod de procedură civilă.

Prin cererea de recurs, SRL „Finance Leasing Company”, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din data de 30 noiembrie 2017, cu menținerea hotărîrii Judecătoriai Centru, mun. Chișinău din data de 22 august 2016.

În motivarea cererii de recurs, recurenta a indicat că, instanța de apel, prin invocarea art. 220 Cod civil, a aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată. Astfel, prețul diferit de valoarea de piață a unui bun, nu constituie un motiv de nulitate absolută, dar este un temei de nulitate relativă. Or, debitorul ipotecar poate acoperi nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, prin acceptarea prețului de vânzare a bunului ipotecat. Totodată, recurenta menționează că, instanța de apel dă apreciere buneii sau relei credințe a părților, fapt care relevant doar pentru nulitatea relativă.

Recurenta SRL „Finance Leasing Company”, a invocat că, debitorii ipotecari, Tabuica Victor și Tabuica Raisa, au recunoscut efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015. Astfel, la data de 06 octombrie 2015, debitorii ipotecari, Tabuica Victor și Tabuica Raisa, au solicitat ridicarea sumei, consemnate la notarul public Constantinescu Elena, în mărime de 446 246,35 lei, ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare a bunurilor vândute la licitație și datoria existentă față de recurenta SRL „Finance Leasing Company”.

Mai mult decît atît, recurenta a indicat că, debitorii ipotecari, Tabuica Victor și Tabuica Raisa, deși au solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 și repunerea părților în poziția inițială, nu au rambursat suma de 446 246,35 lei.

Recurenta SRL „Finance Leasing Company”, a menționat că, esența litigiului constă în neexecutarea de către Tabuica Victor și Tabuica Raisa a tranzacției de împăcare, confirmată prin hotărîrea Judecătoriai Centru, mun. Chișinău din data de 31 octombrie 2014. Tranzacție care nu a fost executată benevol și nici în cadrul procedurii de executare silită.

Recurenta consideră greșită concluzia instanței de apel precum că, contractul de vânzare – cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, este unul fictiv. Or, actul juridic este fictiv numai în cazul în care ambele părți nu au intenția să-l execute. La speță, „Lux Asig” SRL a executat contractul de vânzare-cumpărare nr.779 din data de 12 mai 2015, prin achitarea prețului bunurilor imobile procurate și înregistrînd dreptul de proprietate, asupra terenului cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, în Registrul bunurilor imobile.

Recurenta SRL „Finance Leasing Company”, menționează că instanța de apel eronat a stabilit că la caz, se aplică art. 75 alin. (7) al Legii cu privire la gaj. Or, vânzarea bunului ipotecat se face conform prevederilor Legii cu privire la ipotecă.

SRL „Finance Leasing Company” indică că, instanța de apel nu a dat apreciere juridică faptului că, creditorul ipotecar SRL „Finance Leasing Company”, a remis în adresa debitorilor Tabuica Victor și Tabuica Raisa, notificarea cu nr. 1030 din 16 iunie 2014, cu referire la intenția de a-și exercita dreptul la ipotecă, prin vânzarea bunului ipotecat.

Mai mult, SRL „Finance Leasing Company” a expediat în adresa SRL „BT Invest”, Tabuica Victor și Tabuica Andrei, invitație la evaluarea bunurilor imobile ipotocate. Avizul nr. 2892 din 19 februarie 2015, despre numirea licitațiilor, a fost expediat, cu scrisoare recomandată, în adresa lui Tabuica Victor și SRL „BT Invest”. În avizul nr. 2892 din 19 februarie 2015, despre numirea licitațiilor, a fost specificată procedura de vânzare, dar și prețul inițial de vânzare – 1 900 000 lei.

Recurenta, SRL „Finance Leasing Company”, invocă că, instanța de apel, nu trebuia să aplice art. 125 Cod de executare, or, această normă reglementează licitațiile organizate de executorul judecătoresc, în cadrul procedurii executării silite. Totodată, recurenta a indicat că modalitatea de vânzare a bunurilor ipotocate, a fost realizată cu echilibru dintre neadmiterea tergiversării nejustificate, obținerea unui preț comercial rezonabil și interesul major al debitorului.

Mai mult, debitorul Tabuica Victor, nu a contestat raportul de evaluare a bunurilor ipotocate, din 25 iulie 2014, deciziile comisiei de licitație, modul de organizare și desfășurare a licitațiilor, precum și regulamentul, în baza căruia a fost desfășurată licitația.

Recurenta SRL „Finance Leasing Company”, invocă că, instanța de apel a întocmit un dispozitiv al deciziei, diferit de dispozitivul deciziei, pronunțat în ședința de judecată, refuzând ulterior eliberarea dispozitivului pronunțat, a copiei procesului verbal al ședinței de judecată și a copiei înregistrărilor audio a ședinței de judecată.

Astfel, recurenta indică că, există divergențe între dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, pronunțat în cadrul ședinței de judecată și dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, primit de recurentă, la data de 21 decembrie 2017.

Recurenta SRL „Finance Leasing Company”, motivează că instanța de apel a emis o decizie cu depășirea limitelor pretențiilor înaintate de Tabuica Victor. Or, instanța de apel a dispus, fără ca să fie înaintată o asemenea pretenție, ca Tabuica Victor și Tabuica Raisa să restituie către ”Finance Leasing Company” SRL, suma de 446 246, 35 lei, și să fie rectificată înscrierea în Registrul bunurilor imobile, prin intabularea dreptului de proprietate, după Tabuica Victor și Tabuica Raisa, în privința terenului cu suprafața de 0,0877 hectare, cu numărul cadastral XXX și a

casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX.

Consideră recurenta că, prin depășirea limitelor acțiunii, instanța de apel l-a favorizat, fără temei legal, pe apelantul Tabuica Victor.

SRL „Finance Leasing Company” a indicat că, instanța de apel a ignorat existența unei hotărâri și a unui titlu executoriu, emise în cadrul unei cauze civile, conexe cauzei examinate.

Recurenta, a indicat că, terenul cu suprafața de 0.0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, au fost vândute lui SRL ”Lux Asig”, prin licitație, în urma executării titlului executoriu, emis în baza hotărâri Judecătorei Centru nr.2-4112/14 din 31 octombrie 2014, prin care s-a dispus încasarea sumei de 640 000 lei, de la debitorii ”BT Invest” SRL, Tabuica Victor și Tabuica Andrei în beneficiul lui ”Finance Leasing Company” SRL. Iar, vânzarea bunurilor litigioase, indicate supra, cu remiterea sumelor restante debitorilor, după reținerea sumei datorate, reprezintă nimic altceva decât executarea acestui titlu executoriu.

Mai indică recurenta, ”Finance Leasing Company” SRL că, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că hotărârea Judecătorei Centru nr.2-4112/14, din data de 31 octombrie 2014, a fost executată prin vânzarea bunurilor la licitație, originalul titlului executoriu fiind remis în adresa instanței emitente. Totodată, recurenta a menționat că a suportat cheltuieli legate de executarea titlului executoriu, emis în baza hotărârii Judecătorei Centru nr.2-4112/14 din 31 octombrie 2014, iar instanța de apel nu a analizat acest argument, prin ce a lăsat pe seama ”Finance Leasing Company” SRL, aceste cheltuieli.

”Finance Leasing Company” SRL mai invocă că, instanța de apel, a favorizat intimatul Tabuica Victor, prin faptul că, deși a dispus restabilirea situației existente la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, a fost restabilit doar dreptul de proprietate al intimatului Tabuica Victor, însă s-a omis să se restabilească și grevările, existente la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, asupra terenului cu numărul cadastral XXXX și a casei de locuit, cu numărul cadastral XXXX.

La data de 19 februarie 2018, în adresa lui Tabuica Victor, Agentului de asigurări ”Lux Asig” Societate cu Răspundere Limitată, intervenienților accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL,, a fost expediată copia recursului declarat de către ”Finance Leasing Company” SRL, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței, iar pînă la examinarea recursului, intimatul și intervenienții accesorii, nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referințe în termenul stabilit.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 25 aprilie 2018, recursul declarat de "Finance Leasing Company" SRL, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, a fost considerat admisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de "Finance Leasing Company" SRL, urmează a fi admis, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, cu trimiterea spre rejudecare, în instanța de apel, în alt complet de judecată, a cauzei civile la cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Finance Leasing Company", Agentului de asigurări "Lux Asig" Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare - cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, din motivele relevate infra.

În conformitate cu prevederile art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Articolul 444 din Codul de procedură civilă consemnează că, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În corespundere cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și 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 hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău, din 22 august 2016, a fost respinsă ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva "Finance Leasing Company" SRL, Agentului de asigurări "Lux Asig" SRL, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, a fost admis apelul declarat de Tabuica Victor, a fost casată hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 22 august 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva "Finance Leasing Company" SRL, Agentului de asigurări "Lux Asig" SRL, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, cu privire la anularea procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 și a fost pronunțată o nouă hotărâre prin care, a fost admisă integral cererea de

chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva "Finance Leasing Company" SRL, Agentului de asigurări "Lux Asig" SRL.

Recurenta, SRL „Finance Leasing Company” a indicat că, instanța de apel a ignorat existența unei hotărâri și a unui titlu executoriu, emise în cadrul unei cauze civile, conexe cauzei examinate. Astfel, recurenta, a indicat că, terenul cu suprafața de 0.0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, au fost vândute lui SRL "Lux Asig", prin licitație, în urma executării titlului executoriu, emis în baza hotărâri Judecătorei Centru, nr.2-4112/14, din 31 octombrie 2014, prin care s-a dispus încasarea de la debitorii "BT Invest" SRL, Tabuica Victor și Tabuica Andrei, sumei de 640 000 lei, în beneficiul lui "Finance Leasing Company" SRL. Iar, vânzarea la licitație a bunurilor litigioase, indicate supra, cu remiterea sumelor restante debitorilor, după reținerea sumei datorate, reprezintă nimic altceva decât executarea titlului executoriu menționat mai sus.

Mai invocă recurenta că, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că hotărârea Judecătorei Centru nr.2-4112/14 din data de 31 octombrie 2014, a fost executată prin vânzarea bunurilor la licitație, originalul titlului executoriu fiind remis în adresa instanței emitente. Totodată, recurenta a mai menționat că a suportat cheltuieli legate de executarea titlului executoriu, emis în baza hotărârii Judecătorei Centru nr.2-4112/14 din 31 octombrie 2014, iar instanța de apel nu a analizat acest argument, prin ce a lăsat pe seama "Finance Leasing Company" SRL, aceste cheltuieli.

Colegiul constată că, instanța de apel nu a verificat dacă vânzarea la licitație a bunurilor debitorilor Tabuica Victor și Tabuica Raisa, ține de executarea hotărârii Judecătorei Centru din 31 octombrie 2014. Astfel, instanța inferioară urma să verifice și să analizeze procedura de executare a titlului executoriu, eliberat în baza hotărârii Judecătorei Centru din 31 octombrie 2014. Or, recurenta a menționat că vânzarea la licitație a terenului, cu suprafața de 0.0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, a avut loc în cadrul procedurii de executare silită a hotărârii nominalizate.

Instanța de recurs reține că recurenta, SRL „Finance Leasing Company”, invocă că instanța de apel, nu trebuia să aplice art. 125 Cod de executare, or această normă reglementează licitațiile organizate de executorul judecătoresc, în cadrul procedurii executării silite. Totodată, recurenta a indicat că modalitatea de vânzare a bunurilor ipotecate, a fost realizată cu echilibru dintre neadmiterea tergiversării nejustificate, obținerea prețului comercial rezonabil și interesul major al debitorului.

Colegiul reține că, modul de vânzare a unui bun la licitație este reglementat de art. 34 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, art. 75-79 al Legii cu

privire la gaj nr. 449 din 30 iulie 2001, art. 491 Cod civil și art. 125 Cod de executare, în dependență de faza la care are loc această licitație.

Or, instanța de apel a aplicat la speță art. 125 Cod de executare, iar conform art. 1 al Codului de executare, legislația privind executarea stabilește competența executorului judecătoresc, modul și condițiile de executare silită a documentelor executorii.

Respectiv, instanța de recurs constată că, instanța de apel a aplicat art. 125 Cod de executare, fără a verifica existența unei proceduri de executare intentate în baza titlului executoriu, emis în baza hotărîrii Judecătorei Centru din data de 31 octombrie 2014, în acest sens, urmînd a fi solicitată procedura de executare respectivă.

De asemenea, Colegiul reține că, SRL „Finance Leasing Company”, a invocat că, debitorii ipotecari, Tabuica Victor și Tabuica Raisa, au recunoscut efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015, prin solicitarea acestora, de ridicare a sumei consemnate la notarul public Constantinescu Elena, în mărime de 446 246,35 lei, ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare a bunurilor vîndute și datoria existentă față de recurenta SRL „Finance Leasing Company”.

Colegiul constată că materialele cauzei există cererea debitorilor Tabuica Victor și Tabuica Raisa, prin care solicită transferarea banilor consemnați de SRL „Finance Leasing Company”, în mărime de 446 246,35 lei, în contul deschis pe numele lui Tabuica Victor, fiind anexate rechizitele bancare (f.d.111-112). Conform dispoziției de eliberare a banilor consemnați, din data de 07 octombrie 2015, întocmită de notarul public Elena Constantinescu, banii consemnați, în sumă de 446 246, 35 lei, au fost transferați la contul de depozit, deschis de beneficiarul Tabuica Victor. (f.d.110)

Totodată, prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017 a fost dispus ca Tabuica Victor și Tabuica Raisa să restituie către ”Finance Leasing Company” SRL, suma de 446 246, 35 lei.

În aceste circumstanțe, Colegiul constată că, instanța inferioară nu a verificat dacă suma de 446 246, 35 lei, a fost transferată în contul lui Tabuica Victor. Or, la materialele cauzei lipsește un extras din contul bancar al lui Tabuica Victor, prin care s-ar confirma sau infirma acest transfer.

Instanța de recurs constată că, aceste circumstanțe, au rămas fără o apreciere adecvată de către instanțele de judecată, deși urmau a fi verificate și analizate minuțios, întru soluționarea corectă a litigiului dedus judecătii.

Astfel, Colegiul reține că, instanța de apel, fără a intra în esența acestor argumente și fără a supune verificării afirmațiile SRL ”Finance Leasing Company”, în raport cu prevederile legale, sub imperiul căror urmează a fi judecat prezentul litigiu, a constatat că, cererea de chemare în judecată depusă de către Tabuica Victor

împotriva "Finance Leasing Company" SRL, Agentului de asigurări "Lux Asig" SRL, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, urmează a fi admisă.

Reieșind din specificul acțiunii deduse judecătăii, precum și în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor, alături de cele constatate, era indispensabil de a verifica, inclusiv existența procedurii de executare, întru stabilirea particularităților instituite de legislație în domeniul vânzării bunurilor la licitație.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017 au fost repuse în poziția inițială, "Finance Leasing Company" SRL, codul fiscal XXXX și Agentul de asigurări "Lux Asig" SRL, codul fiscal XXXXX, de până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, autentificat de notarul public, Palancean Liliana și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, la 14 mai 2015, cu transmiterea de către vânzătorul „Finance Leasing Company” SRL, codul fiscal XXXX către cumpărătorul, Agentul de asigurări "Lux Asig" S.R.L, codul fiscal XXXX, a sumei de 950 000 lei, care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXXXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. XXXX, urmând ca Tabuica Victor și Tabuica Raisa să restituie către "Finance Leasing Company" SRL, suma de 446 246, 35 lei, și să fie rectificată înscrierea în Registrul bunurilor imobile, prin intabularea dreptului de proprietate, după Tabuica Victor și Tabuica Raisa, în privința terenului cu suprafața de 0.0877 ha, cu numărul cadastral XXXX și a casei de locuit, individuale, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX.

În afara de aceasta, instanța de recurs relevă că, în cererea de chemare în judecată, reclamantul, Tabuica Victor, a menționat că, bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Academicianului Natalia Gheorghiu, 5, ce îi aparține cu drept de proprietate lui și soției sale Tabuica Raisa a fost ipotecat în baza contractului de ipotecă, din data de 06 decembrie 2013, încheiat între Tabuica Victor, Tabuica Raisa și "Finance Leasing Company" SRL, investit cu formula executorie.

Respectiv, instanța de recurs concluzionează că terenul cu suprafața de 0.0877 ha, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123,4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, au fost ipotocate, grevare ce se reflectează în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 496 Cod Civil, în Registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele și sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

Colegiul constată că, instanța de apel deși a dispus repunerea în poziția inițială, de până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, a omis să verifice existența grevărilor asupra acestor bunuri. Or, la materialele cauzei lipsește extrasul din Registrul bunurilor imobile, ce ar confirma

aplicarea cărorva interdicții și grevări, asupra bunurilor imobile, și anume, terenul cu suprafața de 0.0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, ce au aparținut lui Tabuica Victor și Tabuica Raisa.

Astfel, instanța de recurs constată că, instanța de apel urmează să solicite și să cerceteze extrasul din Registrul bunurilor imobile, cu referire la terenul cu suprafața de 0.0877 hectare, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit, individuală, cu suprafața de 123.4 metri pătrați, cu numărul cadastral XXXX, amplasate în mun. Chișinău, str. XXXX, să examineze procedura de executare a titlului de executare emis în baza hotărârii Judecătorei Centru din data de 31 octombrie 2014, precum și faptul dacă suma de 446 246, 35 lei, a fost transferată în contul lui Tabuica Victor, în baza dispoziției de eliberare a banilor consemnați, din data de 07 octombrie 2015, întocmită de notarul public Elena Constantinescu.

De asemenea, instanța de recurs remarcă că, recurenta SRL „Finance Leasing Company”, a invocat că, instanța de apel a întocmit un dispozitiv al deciziei, diferit de dispozitivul deciziei, pronunțat în ședința de judecată, refuzând ulterior eliberarea dispozitivului pronunțat, a copiei procesului verbal al ședinței de judecată și a copiei înregistrării audio a ședinței de judecată.

Astfel, recurenta indică că, există divergențe între dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, pronunțat în cadrul ședinței de judecată și dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, primit de recurentă, la data de 21 decembrie 2017.

Conform art. 275 Cod de procedură civilă, pentru a asigura plenitudinea procesului-verbal, în cadrul ședințelor de judecată se utilizează mijloacele de înregistrare audio și/sau video ori alte mijloace tehnice. După ședința de judecată, înregistrările audio și/sau video ale ședinței de judecată sînt folosite de greșier pentru a verifica exactitatea procesului-verbal. Președintele ședinței de judecată, în decursul a 5 zile lucrătoare de la data semnării fixate expres în procesul-verbal, înștiințează în scris participanții la proces și reprezentanții lor despre întocmirea și semnarea procesului-verbal și asigură acestora posibilitatea de a lua cunoștință de procesul-verbal al ședinței de judecată și de a primi copii de pe acesta. Participanții la proces și reprezentanții lor sînt înștiințați în scris despre posibilitatea de a primi copii de pe înregistrările audio și/sau video ale ședinței de judecată.

Din materialele dosarului Colegiul reține că, la data de 22 decembrie 2017, recurenta SRL „Finance Leasing Company”, a solicitat eliberarea înregistrării audio a ședinței de judecată din 30 noiembrie 2017, însă la materialele cauzei, lipsesc careva mențiuni despre eliberarea recurantei a acestei înregistrări.

Totodată, instanța de recurs, prin scrisoarea din data de 24 aprilie 2018 a solicitat de la Curtea de Apel Chișinău, înregistrarea audio a ședinței de judecată din

30 noiembrie 2017, efectuată în pricina civilă respectivă. Prin răspunsul pc-406 din 11 mai 2018, din numele judecătorului Curții de Apel Chișinău, M. Anton, instanța de recurs a fost informată despre imposibilitatea expedierii înregistrării audio a ședinței de judecată din 30 noiembrie 2017, deoarece această înregistrare audio nu se regăsește în SRS Femida, din motive tehnice.

În concluzie, Colegiul constată că, este în imposibilitate de a verifica afirmațiile recurente SRL „Finance Leasing Company”, privind întocmirea de către instanța de apel a unui dispozitiv al deciziei, diferit de dispozitivul deciziei, pronunțat în pricina civilă respectivă, în ședința din 30 noiembrie 2017.

Ca urmare, în sensul art. 6 alin. (1) al Convenției, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar avînd în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte 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 hotărîrea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Reiterînd, motivele de fapt și de drept, expuse mai sus, statuînd cu certitudine faptul că argumentele recurente, SRL „Finance Leasing Company”, sunt fondate și constatînd că instanța de apel a soluționat eronat litigiul în cauză, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, concluzionează de a admite recursul declarat de „Finance Leasing Company” SRL, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, cu trimiterea spre rejudecare, în instanța de apel, în alt complet de judecată, a cauzei civile la cererea de chemare în judecată, depusă de Tabuica Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Finance Leasing Company”, Agentului de asigurări „Lux Asig” Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și „BT Invest” SRL, cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vînzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015.

La judecarea pricinii, instanța de apel, urmează să țină cont de cele menționate de instanța de recurs, creînd condiții obiective și reale participanților la proces și judecînd pricina, să emită o hotărîre legală și întemeiată, reieșind din circumstanțele esențiale ale pricinii.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 alin. (2)-(3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

A admite recursul declarat de către Societatea cu Răspundere Limitată "Finance Leasing Company".

A casa decizia Curții de Apel Chișinău din data de 30 noiembrie 2017, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Tabuica Victor împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Finance Leasing Company", Agentului de asigurări "Lux Asig" Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Tabuica Larisa și Societatea cu Răspundere Limitată „BT Invest” , cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, cu trimiterea cauzei spre rejudecare, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Nina Vascan