

Prima instanță: Jud. Ciocana, mun. Chișinău (jud. A. Malîi)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A.Panov, M. Anton, V. Cotorobai)

## ÎNCHEIERE

6 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecător:

Svetlana Filincova

Judecători:

Dumitru Visternicean, Nicolae Craiu

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Baltaga Victor și Baltaga Angela cu privire la încasarea prejudiciului material,

la cererea reconvențională înaintată de 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 7 decembrie 2017, prin care au fost respinse apelurile declarate de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, Baltaga Victor și Baltaga Angela și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016,

### c o n s t a t ă :

La 27 ianuarie 2014, Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Baltaga Victor și Baltaga Angela privind încasarea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că în baza contractelor de credit: nr. C.L.1168-498 din 3 martie 2011, modificat prin Acordul adițional nr. 1 din 10 mai 2012 și nr. C.L.1169-978 din 3 martie 2011, modificat prin acordul adițional nr. 1 din 4 noiembrie 2011 și acordul adițional nr. 2 din 10 mai 2012, a acordat Societății Comerciale „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată un credit în sumă de 760 000 de lei, cu termenul final de rambursare 1 martie 2013 și respectiv un credit în mărime de 60 000 de Euro, scadent la 1 martie 2013.

Menționează că întru executarea corespunzătoare a obligațiilor Societății Comerciale „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată față de bancă, a fost încheiat contractul de ipotecă, potrivit căruia s-au ipotecat bunurile situate în xxxxx, extravilan, ce aparțin cu drept de proprietate comună în devălmășie pârâților Baltaga Victor și Baltaga Angela, și anume: teren agricol cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de xxxxx; construcție cu nr. cadastral xxxxx; construcție cu nr. cadastral xxxxx; construcție cu nr. cadastral xxxxx; construcție cu nr. cadastral xxxxx; construcție cu nr. cadastral xxxxx.

Afirmă că contractul de ipotecă din 3 martie 2011 a fost autentificat de către notarul public Bloșenco Andrei sub nr. 1760 și înregistrat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată sub nr. 2701/11/2223. Însă, întrucât debitorul Societatea Comercială „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată nu a executat corespunzător obligațiile sale aferente contractelor de credit, debitorii ipotecari Baltaga Victor și Baltaga Angela au fost deposedați de bunurile imobile ipotocate prin hotărârea Judecătorei Căușeni din 29 ianuarie 2013.

Explică reclamantul că după ce hotărârea sus numită a devenit irevocabilă, reprezentanții săi s-au deplasat la locul de aflare a bunurilor ipotocate pentru a stabili ce acțiuni urmează a fi întreprinse pentru a lua bunurile ipotocate în posesia sa, însă la fața locului a depistat că o parte din bunurile imobile ipotocate au fost demolate pe parcursul examinării cererii de chemare în judecată depusă împotriva debitorilor Baltaga Victor și Baltaga Angela cu privire la deposedarea acestora de bunurile imobile ipotocate.

Susține că se află în situația unei diminuări intenționate de proporții a valorii (stării) bunurilor ipotocate, deoarece acestea nu mai prezintă interes și respectiv nici nu mai pot utilizate după destinație ca complex de grajduri de creștere a animalelor cu toată infrastructura necesară pentru potențialii cumpărători.

Relatează că la data de 5 decembrie 2013, executorul judecătoresc Neruță Anatolie a întocmit procesul-verbal, prin care a constatat faptul demolării bunurilor imobile ipotocate, și anume a construcțiilor cu nr. cadastral xxxxx.

Invocă reclamantul prevederile pct.11.3 din contractul de ipotecă nr.1760 din 3 martie 2011, potrivit căruia 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) din Codul civil, art.48 din Legea cu privire la gaj și art.21 din Legea cu privire la ipotecă.

Totodată, indică că în cazul pierderii și/sau deteriorării bunurilor ipotocate 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 ipotocate 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 de lei).

Afirmă reclamantul 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 Societății Comerciale „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată față de bancă proporțional valorii bunurilor ipotecate demolate, se va adresa în instanța de judecată.

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

Consideră 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 3 martie 2011, cât și ale legislației în vigoare.

Susține că potrivit Raportului de evaluare nr. 4099/1213 din 10 decembrie 2013 întocmit de către agenția imobiliară Societatea Comercială ”Soclu” Societate cu Răspundere Limitată s-a stabilit valoarea de piață a bunurilor imobile ipotecate rămase după demolare la data evaluării în mărime de 655 000 de lei. Totodată, în prezent datoria debitorului Societății Comerciale „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată față de bancă este în mărime de 1 097 622, 83 de lei și 79 416, 09 Euro, suma care și reprezintă valoarea prejudiciului cauzat băncii.

Declară 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 le manifeste orice participant la circuitul civil și nici nu au luat cele mai elementare măsuri în scopul executării corespunzătoare a obligației.

În urma concretizării cerințelor solicită Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni încasarea în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela a sumei de 630 622, 83 lei de 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.

La data de 28 mai 2015, Baltaga Victor și Baltaga Angela au înaintat cerere reconvențională împotriva Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, intervenient accesoriu Societatea Comercială „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii reconvenționale Baltaga Victor și Baltaga Angela au precizat că 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, și anume a evacua silit pe Baltaga Victor, Baltaga Angela și Societatea Comercială „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată din bunurile imobile ipotecate, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și evacuarea bunurilor mobile care nu au fost gajate în favoarea Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni.

Menționează că la 8 iulie 2013, Judecătoria Căușeni a expediat în adresa Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni titlul executoriu, iar la 24 iulie 2013 pârâta în calitate de creditor ipotecar a expediat în adresa Oficiului Cadastral Teritorial 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 reclamantii că după expirarea a 20 de zile calendaristice de la data de 24 iulie 2013, Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni a intrat pe deplin în dreptul de exercitare a gajului, respectiv din 13 august 2013 pârâtul era obligat, conform art.75 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30 iulie 2001, să vândă bunul ipotecat fără nici o întârziere 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. Contrar celor indicate, pârâtul de la data de 24 iulie 2013 până la 5 decembrie 2013, aproximativ 6 luni, fiind în posesia bunurilor ipotecate, 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 obligat să o facă, ceea ce presupune că în cazul pericolului pieirii sau deteriorării bunului gajat, partea care îl deține este obligată să informeze imediat cealaltă parte. Astfel, pârâtul deținând bunurile imobile gajate, nu i-a informat pe reclamantii despre pericolul pieirii sau deteriorării acestora. Mai mult ca atât, banca contrar prevederilor art.51 alin.(1) 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.

Explică că la data de 05 septembrie 2014, prin scrisoarea nr. 030303-04/4073, pârâtul i-a informat despre executarea dreptului de ipotecă asupra bunurilor imobile ipotecate prin vânzarea acestora unor terțe persoane prin negocieri directe la prețul de 467 000 de lei.

Consideră reclamantii că și de această dată banca a acționat ilegal față de ei, contrar prevederilor art. 75 din Legea cu privire la gaj, și 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, pârâtul a acționat cu rea-credință la exercitarea

dreptului de gaj, înstrăinând imobilele gajate, fără a ține cont de interesul major al debitorilor ipotecari, creându-le astfel un prejudiciu material considerabil.

Susțin că 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-au cauzat un prejudiciu material în mărime de 3 111 641 de lei, sumă care ar fi permis achitarea nu doar a tuturor creanțelor pârâtului, însă ar fi rămas în surplus 920 492 de lei.

În urma concretizării cerințelor solicită Baltaga Victor și Baltaga Angela încasarea din contul Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni a sumei de 3 111 641 de lei cu titlu de prejudiciu material și anularea pct.12 alin.(3) din contractul de ipotecă nr.1760 din 3 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 Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016, a fost respinsă atât acțiunea inițială, cât și acțiunea reconvențională, precum și s-a încasat în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul statului suma de 25 000 de 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, s-a admis apelul declarat de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, s-a casat hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016 în partea respingerii acțiunii inițiale și în această parte s-a emis o nouă hotărâre, prin care a fost admisă acțiunea Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni și s-a încasat în mod solidar din contul lui Baltaga Victor și Baltaga Angela în beneficiul Băncii Comerciale „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni prejudiciul material în sumă de 630 622, 83 de lei și 79 416, 9 Euro, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în prima instanță în mărime 50.000 de lei și în instanța de apel în sumă de 37 500 de lei. În rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

S-au menținut măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 29 ianuarie 2014.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 31 mai 2017, a fost admis recursul declarat de către Baltaga Victor și Baltaga Angela, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2016 și s-a remis cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 7 decembrie 2017, au fost respinse apelurile declarate de Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, Baltaga

Victor și Baltaga Angela și s-a menținut hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 11 februarie 2016.

La 6 martie 2018, Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 7 decembrie 2017, solicitând admiterea acestuia și casarea parțială a deciziei instanței de apel cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri.

În motivarea recursului a indicat că nu este de acord parțial cu decizia instanței de apel, o consideră neîntemeiată, nefondată, lipsită de suport juridic și pasibilă de a fi casată.

Menționează că instanța de apel la emiterea și motivarea deciziei a aplicat și interpretat eronat normele de drept material, excluzând aplicabilitatea atât a normelor de drept special cât și a celor de drept comun.

Susține că instanța ierarhic inferioară greșit a stabilit că debitorii ipotecari sunt absolviți de răspundere față de creditorul ipotecar și că acțiunile/inacțiunile acestora nu întrunesc elementele cumulative a răspunderii civile, prin urmare nu cad sub incidența nici unei forme a răspunderii civile.

Totodată, instanța de apel eronat a relevat că obligațiunea de restituire a restanței la credit ar aparține debitorului Societatea Comercială „Geomin-Exim” Societate cu Răspundere Limitată și nu debitorilor ipotecari.

Prin referința depusă la 7 mai 2018, Baltaga Victor a solicitat ca recursul declarat de către Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni să fie considerat inadmisibil.

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

Având în vedere că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 2 martie 2018 (f.d.211, Vol. II), cât și faptul că la materialele cauzei lipsesc careva probe ce ar demonstra momentul comunicării acesteia, recursul declarat la data de 6 martie 2018, se consideră depus în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de către Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul 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) ale 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.

În conformitate cu 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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 Codul de procedură civilă.

La caz, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Subsidiar se menționează că, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a, Capitolul XXXVIII Codul de Procedură Civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului. Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CEDO în jurisprudența sa a constatat că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85).

Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45). Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de

totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

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.

În asemenea circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 433 lit. a), 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 :

Recursul declarat de către Banca Comercială „EuroCreditBank” Societate pe Acțiuni se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecător

Svetlana Filincova

Judecători

Dumitru Visternicean

Nicolae Craiu