

Dosarul nr. 2rac-437/18

Prima instanță: Judecătoria Ciocana mun. Chișinău (jud. A. Spoială)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Sîrbu, V. Mihaila, A. Minciuna)

## ÎNCHEIERE

31 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Dumitru Mardari  
Galina Stratulat

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de  
Societatea cu Răspundere Limitată „Stroius”

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere  
Limitată „Stroius” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gastar” și Băncii  
Comerciale „Banca Socială” Societate pe Acțiuni cu privire la anularea  
contractului de ipotecă

cererea de chemare în judecată a Băncii Comerciale „Banca Socială”  
Societate pe Acțiuni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gastar” cu  
privire la exercitarea dreptului de ipotecă

cererea reconvențională a Băncii Comerciale „Banca Socială” Societate pe  
Acțiuni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Stroius”, Societății cu  
Răspundere Limitată „Gastar” și notarului public Rodica Semionov cu privire la  
declaratul nulității acordului

împotriva deciziei din 30 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a  
fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Stroius” și  
Societatea cu Răspundere Limitată „Gastar” și menținută hotărârea din  
17 februarie 2016 a Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău

constată:

La 26 februarie 2015, SRL „Stroius” a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva SRL „Gastar” și BC „Banca Socială” SA cu privire la anularea  
contractului de ipotecă.

În motivarea acțiunii a invocat că între SRL „Stroius” în calitate de  
cumpărător și SRL „Gastar” în calitate de vânzător a fost încheiat un antecontract  
cu nr. 2685 din 18 aprilie 2003, autentificat de notarul public Rodica Semionov,  
modificat ulterior și autentificat la același notar, prin acord de modificare a

contractului, înregistrat cu nr. 18958 din 19 octombrie 2012, prin care vânzătorul și-a asumat obligația de a încheia cu cumpărătorul contractul de vânzare – cumpărare a terenului cu suprafața de 0.07925 ha, parte componentă din lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX, la care vânzătorul deține cota parte de proprietate.

A indicat că suprafața terenului cu nr. cadastral XXXXX este de 0,2465 ha, dreptul de proprietate asupra căruia îl dețin SRL „Gastar” - cota 76,37 % și SRL „Stroius” - 23,63 %.

Astfel, contractul de bază de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,07925 ha urma să fie încheiat între SRL „Stroius” în calitate de cumpărător și SRL „Gastar” în calitate de vânzător până la data de 1 august 2015, ultimul având obligația de a organiza obiectul contractului în felul în care acesta să nu fie viciat de drepturile terților, inclusiv drepturile ipotecare, pe care BC „Banca Socială” SA le deținea în baza contractului de ipoteca nr. 25612 din 7 iulie 2010.

A evidențiat că contractul de ipoteca nr. 25612 din 7 iulie 2010 a fost încheiat cu încălcare flagrantă a drepturilor patrimoniale ale SRL „Stroius”, care la acel moment, a achitat integral valoarea lotului de teren preconizat de a fi vândut (ordinul de plata nr. 69 din 16 aprilie 2003), achitând valoarea terenului în sumă de 17863 lei.

Respectiv, debitorul ipotecar, garantând creditorului ipotecar acordul tuturor proprietarilor bunului ipotecat și libertatea bunului ipotecat de datorii, a tănuit faptul existenței antecontractului menționat.

Astfel, neavând acordul SRL „Stroius” la instituirea ipotecii în favoarea creditorului ipotecar, a încălcat drepturile patrimoniale ale SRL „Stroius”, față de care avea obligația de a încheia contractul de baza de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 0,07925 ha, conform antecontractului nr. 2685 din 18 aprilie 2003.

Prin acest fapt, pârâtul a încălcat prevederile pct. 6.1. din antecontract, prin care garanta lipsa în viitor a anumitor pretenții din partea terților la terenul menționat.

A mai invocat că o altă obligație a vânzătorului consta în obținerea de la BC „Banca Socială” SA a acordului care ar oferi posibilitatea SRL „Gastar” de a executa întocmai obligațiile sale față de SRL „Stroius” conform antecontractului și acordului de modificare menționate.

Ca dovadă a asigurărilor sale, SRL „Gastar” a expediat către BC „Banca Socială” SA, la 22 octombrie 2012, o cerere de eliberare a părții din bunurile imobile instituite ca ipotecă conform - actului de ipotecă nr. 329 din 7 iulie 2010.

În prealabil, BC „Banca Socială” SA, prin răspunsul nr. 1700-7/104 din 5 noiembrie 2012, și-a exprimat acordul la separarea cotei părți din bunul imobil litigios (din partea ideală a coproprietarului SRL „Gastar”) cu atribuirea unui număr cadastral nou, cu condiția menținerii în continuare a grevării în favoarea BC „Banca Socială” SA.

A relatat că la 15 ianuarie 2015, SRL „Stroius” a adresat pârâtului o reclamație cu nr. 19/15, solicitând să fie organizată separarea bunurilor gajate, la care însă nu a primit niciun răspuns.

La 18 februarie 2015, SRL „Stroius” a adresat BC „Banca Socială” SA o solicitare nr. 19/16, prin care a cerut să fie dat acordul băncii, în calitate de creditor ipotecar, la înregistrarea modificărilor la înscrierile din pct. 3.1.2 Partea I Subcapitolul III din Registrul bunurilor imobile, pentru bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX, fiind specificată grevarea în favoarea titularului doar a terenului neproductiv cu suprafața de 0,10905 ha (0,1883 ha - 0,07925 ha), precum și luând în considerație faptul resistemalizării imobilului lit. A (01) și construirea imobilului lit. E (04) din mun. XXXXX str. XXXXX, la care însă a primit refuz din partea copârâtului.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 216 - 220 alin. (1), 221 alin. (1), 316 alin. (1) Cod civil, art. 7, 10 din Legea cu privire la ipotecă, art. 1 Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, art. 46, 127 din Constituția RM, art. 5, 7, 94 alin. (1), 96 alin. (1), 174, 175 alin. (1) lit. b), 166, 167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, recunoașterea nulității contractului de ipotecă nr. 329 din 7 iulie 2010, încasarea de la SRL „Gastar” în beneficiul SRL „Stroius” a cheltuielilor de judecată legate de plata taxei de stat în mărime de 400 lei.

La 27 aprilie 2015, BC „Banca Socială” SA a depus cerere reconvențională împotriva SRL „Stroius”, SRL „Gastar” și notarului public Rodica Semionov cu privire la declararea nulității acordului.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că la 18 aprilie 2003, între SRL „Stroius” SRL „Gastar” și SRL „Disvox” a fost încheiat precontractul de vânzare-cumpărare a porțiunilor de teren cu suprafața de 0.00875 ha și 0,015 ha din terenul pentru construcții cu nr. cadastral XXXXX, potrivit căruia contractul de vânzare-cumpărare urma a fi încheiat nu mai târziu de 17 iunie 2003 și înregistrat la OCT nu mai târziu de 3 luni din momentul înregistrării la notar.

Acțiunile de înregistrare a proprietății nu au fost efectuate nici de cumpărătorii SRL „Stroius” și SRL „Disvox”, nici de vânzătorul SRL „Gastar” în termenii indicați în precontract și nici în termenii legali prevăzuți de legislația națională.

A relatat că la 7 iulie 2010 a fost semnat contractul de ipotecă între BC „Banca Socială” SA și SRL „Gastar” întru asigurarea contractului de credit a SRL „Grinvitas - Nord”.

La momentul semnării contractului, bunul imobil teren neproductiv (76,37%) și clădire administrativă (1/2 cotă parte) cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX erau libere de orice grevări și interdicții.

Ulterior, la 19 octombrie 2012, între SRL „Stroius” și SRL „Gastar” a fost încheiat acordul cu privire la modificarea condițiilor precontractului de vânzare-cumpărare din 18 aprilie 2003, fiind modificate/adăugate unele puncte și anume, a fost modificat metrajul terenului care urmează a fi procurat de SRL „Stroius” (0,07925-greșeală aritmetică), data încheierii contractului de vânzare-cumpărare de bază până la 1 august 2015, a fost adăugată sintagma „se obligă cumpărătorul să asigure lipsa cărorva neajunsuri legale sau materiale, inclusiv încetarea drepturilor de ipotecă a BC „Banca Socială” SA apărute în baza contractului de ipotecă

nr. 25612 din 7 iulie 2010 până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare de bază”.

Totodată, a fost adăugat pct. 7 cu textul „vanzătorul se obligă să depună efort maxim pentru a obține acordul Băncii Sociale (creditorul ipotecar) cu privire la executarea obligațiilor ce reiese din precontractul de vânzare-cumpărare în redacția prezentului acord” ș.a.

Informația despre existența acestui document a fost prezentată băncii la data de 22 octombrie 2012 ca anexă la solicitarea SRL „Gastar” privind eliberarea din gaj a bunului imobil - obiect al acordului din 19 octombrie 2012.

Ca urmare, la 5 noiembrie 2012, banca a refuzat degrevarea bunului imobil în litigiu și a considerat că contractul de ipotecă este valabil și are prioritate față de orice act perfectat ulterior.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 172, 173 CPC, art. 210-214, 235 Cod civil, Legea cu privire la ipotecă, Legea cu privire la gaj, Legea cu privire la notariat.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității acordului din 19 octombrie 2012, respingerea cererii de chemare în judecată privind anularea contractului de ipotecă, precum și încasarea taxei de stat în mărime de 270 lei din contul pârâților.

La 30 martie 2015, BC „Banca Socială” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Gastar”, intervenient accesoriu SRL „Grinvitas - Nord” cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă.

În motivarea acțiunii a invocat că între BC „Banca Socială” SA și SRL „Grinvitas - Nord” a fost încheiat contractul de credit nr. 200/2010 din 5 iulie 2010, prin care ultimei i-a fost acordată suma de 900000 USD, cu o dobândă de 9,5 % anuale.

În scopul asigurării executării la timp a obligațiilor asumate conform contractului de credit al SRL „Grinvitas - Nord”, debitorul gajist SRL „Gastar”, potrivit clauzelor contractului de ipotecă nr. 329 din 7 iulie 2010, a depus în gaj 1/2 cotă-parte din terenul neproductiv, cu suprafața totală de 0,3766 ha înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral XXXXX și 1/2 cotă-parte din construcție - bloc administrativ, cu încăperi auxiliare și depozitare, cu suprafața totală de 514,1 m.p. înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral XXXXX, situate în mun. XXXXX str. XXXXX.

A remarcat că bunul imobil ipotecat a fost evaluat de către părți în sumă de 1794800 lei.

În legătură cu nerespectarea prevederilor contractuale de către SRL „Grinvitas - Nord”, întru soluționarea litigiului pe cale amiabilă și potrivit prevederilor art. 488 Cod civil, art. 67 alin. (1) din Legea cu privire la gaj, la 28 noiembrie 2014 banca a înaintat în adresa pârâților notificarea cu nr. 2530-224/635 despre intenția de exercitare a dreptului de ipotecă, prin care a solicitat achitarea datoriei acumulate în termen de 20 zile calendaristice pentru a transmite benevol bunurile ipotecate pentru comercializarea în condițiile legii întru stingerea datoriei aferente contractelor de credit.

Ulterior, la 19 februarie 2015, BC „Banca Socială” SA a înregistrat în Registrul bunurilor imobile un preaviz cu nr. 2530-45/662 din 3 februarie 2015 în privința bunului ipotecat, prin care debitorii gajiști, în temeiul art. 67 din Legea cu privire la gaj, au fost somați să transmită benevol în termen de 20 zile în posesia băncii bunurile gajate prin contractul de ipotecă pentru a fi comercializate în condițiile legii, cu scopul stingerii datoriei aferente contractelor de credit.

Până în prezent debitorii gajiști nu au transmis bunurile gajate, deși termenul acordat a expirat.

A relatat că prin hotărârea din 15 decembrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, a fost intentată procedura de insolvență față de SRL „Grinvitas - Nord”.

Astfel, la 29 decembrie 2014, BC „Banca Socială” SA a înaintat cerere de validare a creanțelor cu includerea în tabelul definitiv al creanțelor SRL „Grinvitas - Nord” în baza tuturor contractelor de credit acordate, calculată la data de 15 decembrie 2014, ce constituie suma de 26214341 lei și 650742 SUA (creditor garantat) și suma de 2822,23 lei (creditor chirografar), care la ședința de raportare din 18 februarie 2015, au fost admise și validate.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 30, 31, 33, 36 din Legea privind ipotecă, art. 61, 69, 71, 512, 572, 1146, 1156, 488-490 Cod civil, art. 32, 38, 166-167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, transmiterea în posesia BC „Banca Socială” SA a bunului gajat situat în mun. XXXXX str. XXXXX, care constă din 1/2 cotă-parte din terenul neproductiv, cu suprafața totală de 0,3766 ha înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral XXXXX și 1/2 cotă-parte din construcție - bloc administrativ, cu încăperi auxiliare și depozitare, cu suprafața totală de 514,1 m.p. înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral XXXXX, ce aparțin cu drept de proprietate debitorului gajist SRL „Gastar”, evacuarea tuturor persoanelor care se vor afla în imobilele menționate, precum și încasarea taxei de stat în sumă de 8974 lei din contul pârâtului.

Prin încheierea protocolară din 18 noiembrie 2015 a Judecătorei Ciocana mun. Chișinău, cererile de chemare în judecată au fost conexe într-un singur proces.

Prin hotărârea din 17 februarie 2016 a Judecătorei Ciocana mun. Chișinău, a fost admisă integral cererea de chemare în judecată a BC „Banca Socială” SA împotriva SRL „Gastar”, intervenient accesoriu SRL „Grinvitas - Nord” privind exercitarea dreptului de ipotecă.

Au fost transmise silit în posesia BC „Banca Socială” SA bunurile imobile situate în mun. XXXXX str. XXXXX și anume: 1/2 cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,3766 ha cu nr. cadastral XXXXX și 1/2 cotă-parte din construcție - bloc administrativ, cu încăperi auxiliare și depozitare cu suprafața de 514,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX.

A fost dispusă evacuarea tuturor persoanelor și bunurilor din 1/2 cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,3766 ha cu nr. cadastral XXXXX și 1/2 cotă-parte din construcție - bloc administrativ, cu încăperi auxiliare și depozitare cu suprafața de 514,1 m.p. cu nr. cadastral XXXXX.

A fost încasată de la SRL „Gastar” în beneficiul BC „Banca Socială” SA suma de 8974 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

A fost respinsă cererea de chemare în judecată a SRL „Stroius” împotriva SRL „Gastar” și BC „Banca Socială” SA cu privire la anularea contractului de ipotecă și cererea reconvențională a BC „Banca Socială” SA împotriva SRL „Stroius”, SRL „Gastar” și notarului public Rodica Semionov cu privire la declararea nulității acordului.

Prin decizia din 30 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Stroius” și SRL „Gastar” și menținută hotărârea primei instanțe.

La 5 septembrie 2018, SRL „Stroius” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei recurate și a hotărârii primei instanțe, cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii înaintate de SRL „Stroius” și respingerea integrală a acțiunii înaintate de BC „Banca Socială” SA.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, deoarece instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, precum și a săvârșit alte încălcări ce constituie temei de declarare a recursului.

A specificat că nu a fost dată o apreciere corespunzătoare argumentelor și probelor administrate în proces, precum ar fi copiile procesului-verbal de recepție finală nr. 453, planul de amplasament a construcțiilor și amenajărilor din 25 martie 2014, anexate la cererea de chemare în judecată, precum și raportul de expertiză nr. 043 din 5 februarie 2018 expediat în adresa instanței de apel.

A remarcat că prima instanță și instanța de apel au interpretat eronat prevederile art. 7 alin. (1)-(3) din Legea cu privire la ipotecă, astfel încât bunurile care fac parte din ipotecă în baza contractului de ipotecă sunt determinate și individualizate prin numărul cadastral (XXXXX și XXXXX).

Afirmația privind interpretarea eronată a prevederilor art. 7 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă se confirmă și prin concluziile expertului judiciar expuse în raportul de expertiză nr. 043 din 5 februarie 2018, iar instanța de apel, apreciind critic concluziile expertului, nu l-a citat în ședință de judecată, deși ultimul s-a prezentat în sala de ședință.

A precizat că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume, art. 7 alin. (8) din Legea cu privire la ipotecă.

Totodată, instanța de apel nu a aplicat nici prevederile art. 386 alin. (1) lit. d) CPC.

A evidențiat că prima instanță a încălcat normele de drept procedural, deoarece cauza a fost judecată în absența pârâtului Rodica Semionov.

Or, la materialele cauzei lipsește o cerere din numele Rodicăi Semionov privind examinarea pricinii în lipsa sa, prin urmare, acest fapt contravine concluziei instanței privind examinarea pricinii în lipsa părții, deoarece notarul Rodica Semionov a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

A accentuat că acțiunea BC „Banca Socială” SA împotriva SRL „Gastar” cu privire la transmiterea în posesie a bunurilor gajate în scop de comercializare și

stingere a datoriei, nefiind de fapt pusă în discuție în procedura examinării în prima instanță, s-a regăsit în partea dispozitivă a hotărârii.

Astfel, prima instanță s-a expus într-un capăt al hotărârii sale înainte de a se expune pe capătul de bază cererea de chemare în judecată a SRL „Stroius” împotriva SRL „Gastar” și BC „Banca Socială” SA cu privire la anularea contractului de ipotecă.

Totodată, la materialele dosarului lipsește încheierea privind conexarea celor două acțiuni.

La materialele cauzei lipsește și procesul-verbal al ședinței de judecată din 5 octombrie 2015, fapt ce servește drept temei pentru casarea de către instanța de apel a hotărârii primei instanțe.

La 3 octombrie 2018, BC „Banca Socială” SA a depus referință la recursul declarat de SRL „Stroius”, solicitând respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că reprezentantul recurente SRL „Stroius”, Valerii Raicovici a luat cunoștință cu materialele dosarului la 16 august 2018, fapt ce se confirmă prin mențiunea aplicată pe cererea privind luarea cunoștinței cu materialele dosarului (f. d. 45 vol. III).

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 5 septembrie 2018 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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 cauzei 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Stroius” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de SRL „Stroius”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Stroius” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Stroius” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat