

Dosarul nr. 2ra-606/19

Prima instanță: (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) C. Roșca

Instanța de apel: (Curtea de Apel Chișinău) L. Pruteanu, Iu. Cotruță, A. Panov

DECIZIE

10 aprilie 2019

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătoriai

Tatiana Vieru
Maria Ghervas
Nina Vascan
Galina Stratulat
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către declarat de către Banca Comercială
”Eximbank” Societate pe Acțiuni,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială
”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni împotriva Societății cu
Răspundere Limitată ”Avicomagro” cu privire la încasarea datoriei,

împotriva deciziei din 08 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care
s-a respins apelul declarat de Banca Comercială ”Eximbank” Societate pe Acțiuni
și s-a menținut hotărârea din 10 ianuarie 2018 a Judecătoriai Chișinău, sediul
Centru,

c o n s t a t ă :

La 12 ianuarie 2017, Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca”
Societate pe Acțiuni a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu
Răspundere Limitată ”Avicomagro” cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii, Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca”
Societate pe Acțiuni a menționat că la 23 septembrie 2010, prin contractul de credit
nr. 3602, a acordat pârâtului un credit în sumă de 375 000 dolari SUA (linie
creditară) cu termenul de rambursare până la data de 23 septembrie 2012.

A specificat, că în temeiul pct. 1.3 din contractul de credit, pentru utilizarea
creditului, debitorul trebuie să plătească Băncii o dobândă calculată reieșind din rata
LIBOR (la 3 luni) plus marja fixă de 9 puncte procentuale.

A menționat că la fel, conform pct. 2.2 din contractul de credit, pentru
acordarea creditului, debitorul trebuia să plătească anual Băncii un comision în
mărime de 1% anual calculat de la plafonul maxim al liniei de creditare.

În scopul asigurării rambursării creditului în termen, prin contractul de ipotecă
din 23 octombrie 2010, Societatea cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” a ipotecat

în favoarea Băncii bunul imobil situat în m. Chișinău, or. Codru, str. Costiujeni 14, cu suprafața de 436,5 m.p.

A relatat reclamantul, conform pct. 5.4 al contractului de credit, în cazul încălcării de către debitor a condițiilor și obligațiilor contractuale, păstrarea și utilizarea neadecvată a bunului gajat Banca are dreptul de a rezilia unilateral contractul de credit, înștiințând debitorul, care este obligat în 15 zile din momentul înștiințării să achite complet datoriile aferente contractului de credit.

A invocat că pct. 2.5 din contractul de credit prevede că pentru încălcarea termenului de achitare a dobânzii, debitorul plătește Băncii o penalitate calculată la o rată de 0,5% de la suma dobânzii sporite și neachitate în termenii stabiliți, pentru fiecare zi de întârziere, iar pct. 6.2 din contract, stipulează că în cazul rezilierii anticipate a contractului de credit în baza pct. 4.5., în cazul neachitării datoriei în termen de 15 zile, debitorul plătește Băncii o clauză penală în mărime de 0,5% calculată de la suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere.

A reiterat că pârâtul nu și-a onorat în modul corespunzător obligațiile asumate prin contractul de credit, neachitând în termen dobânda și tranșele creditului, acumulând datorii în sumă de 462 600,40 de dolari SUA, din care motiv a fost depusă cererea de chemare în judecată cu privire la executarea dreptului de ipotecă.

Astfel prin hotărârea din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău, s-a transmis silit în posesia Băncii Comerciale "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni bunul imobil gajat și anume clădirea administrativă situată în municipiul Chișinău, or. Codru, str. Costiujeni 14.

S-a evacuat Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro", persoanele și bunurile din imobilul ce urmează a fi transmis în posesia Băncii, care constă din clădirea administrativă situată în municipiul Chișinău, or. Codru, str. Costiujeni 14, cu suprafața de 436,5 m.p.

Prin notificarea din 06 mai 2014, Banca a informat debitorul despre faptul că intenționează să comercializeze bunul imobil și că valoarea de piață a acestuia a fost evaluată la suma de 2 236 000 lei, iar valoarea de lichidare – 1 607 200 lei.

De asemenea, debitorul a fost înștiințat despre faptul că bunul va fi scos la comercializare prin negocieri directe la prețul de 2 236 000 lei, iar în cazul lipsei ofertelor, prețul va fi revizuit în vederea diminuării, debitorul fiind invitat să participe la comercializarea bunului respectiv.

La 23 iunie 2014, bunul imobil a fost comercializat la prețul de 2 300 000 lei, iar prin notificarea din 04 iulie 2014, debitorul a fost informat despre acest fapt și despre repartizarea cheltuielilor.

A specificat că din suma de 2 300 000 lei, au fost acoperite cheltuielile de evaluare în sumă de 3 500 lei, cheltuielile cadastrale în sumă de 455 lei, iar suma de 2 296 045 de lei, echivalentul a 164 077,05 dolari SUA a acoperit parțial suma datoriei, comisionul de acordare, penalitatea aferentă, dobânda majorată, dobânda ordinară și parțial principalul, fiind achitată suma de 76 476 57 de dolari SUA, rămânând o datorie de 298 523,43 de dolari SUA.

A menționat reclamantul prin cererile de concretizare, că la data de 10 iulie 2017, datoria debitorului față de Bancă constituia suma de 1 448 562,74 de dolari SUA, ce se compune din: suma de 298 523,43 de dolari SUA cu titlu de datorie, suma de 116 871,88 dolari SUA cu titlu de dobândă ordinară pentru perioada 09

aprilie 2012 - 15 august 2016; suma de 175 307,87 de dolari SUA cu titlu de datorie la dobânda majorată pentru aceiași perioadă; suma de 98 311,21 de dolari SUA cu titlu de penalitate; suma de 12 985,75 de dolari SUA cu titlu de comision pentru acordarea creditului; suma de 631 800 dolari SUA cu titlu de penalitate datorată în temeiul pct. 6.2 din contractul de credit și suma de 114 762,60 de dolari SUA cu titlu de dobândă de întârziere pe perioada 16 august 2016-10 iulie 2017.

A solicitat reclamantul încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" a sumei de 1 448 562,74 de dolari SUA cu titlu de datorie.

Prin hotărârea din 10 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins acțiunea depusă de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni.

Prin decizia din 08 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni și s-a menținut hotărârea din 10 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 08 februarie 2019, Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni (redenumită din Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni), a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă.

Recurentul Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni, în motivarea recursului a invocat că instanțele nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au interpretat în mod eronat legea, fără stabilirea tuturor circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cauzei, cu acordarea unor favoruri procedurale unei părți în proces în defavoarea drepturilor și intereselor legitime altei părți.

A menționat recurentul că prima instanță nu a fost în drept să pună la baza hotărârii un calcul al datoriei din 09 aprilie 2012, constatat prin hotărârea din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Centru, municipiul Chișinău.

A relatat recurentul că deși pe parcursul examinării cauzei intimatul a invocat că în anul 2008 a procurat bunul imobil ipotecat la prețul de 5 800 000 lei, prețul unui bun este negociat de către părțile contractante și nu întotdeauna reflectă valoarea de piață a bunului. Mai mult ca atât, din momentul vânzării au trecut 5 ani și deci între timp, valoarea imobilului s-a diminuat.

A specificat recurentul că sesizând diferențele majore dintre valoarea de piață a bunului ipotecat stabilit prin contractul de ipotecă și înserată în temeiul raportului de evaluare efectuat de Societatea cu Răspundere Limitată "Lvovschi & Co" în coraport cu valoarea de piață stabilită de Societatea cu Răspundere Limitată "Actimob Consulting", a solicitat opinia Comisiei de Atestare a Evaluatorilor Bunurilor Imobile din cadrul Agenției Relații Funciare și Cadastru, care a constatat neajunsuri și neexactități ce s-au reflectat asupra mărimii valorii estimative la perfectarea raportului de evaluare.

A menționat recurentul că faptul dat a fost invocat în instanța de apel, iar instanțele de judecată au ignorat argumentul în cauză și nu au apreciat sub nici o formă circumstanța enunțată, limitându-se la expunerea prevederilor din contractul de ipotecă ce se referă la valoarea bunurilor ipotecate.

La 25 martie 2019, Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro", reprezentată de avocatul Guțanu Andrian, a depus referință la recursul declarat de Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni, prin care a solicitat să fie considerat ca inadmisibil.

La 26 martie 2019, Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni, a depus recurs suplimentar, prin care a invocat că instanțele de judecată au pus la baza pronunțării hotărârilor judecătorești un calcul eronat al datoriei și nu au luat în considerație cuantumul și descifrarea datoriei prezentate de Bancă.

A menționat că calculul anexat la recursul suplimentar, denotă faptul că datoria reală a Societății cu Răspundere Limitată "Avicomagro" este cu mult mai mare decât suma solicitată în cererea de chemare în judecată.

La 09 aprilie 2019, Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni, a depus supliment la cererea de recurs, prin care a menționat că Banca a apelat la serviciile unui specialist în domeniul contabilității, care a întocmit un raport privind datoria pe care întimatul o are față de Bancă, la care sunt anexate calculele sumelor restante.

A solicitat recurentul să fie luate în considerație calculele anexate la Raportul privind determinarea soldului datoriei.

În conformitate cu 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, dacă legea nu prevede altfel.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Chișinău a emis dispozitivul deciziei la 08 noiembrie 2018, însă date referitor la recepționarea de către părți a deciziei motivate, la materialele cauzei lipsesc.

Astfel, recursul declarat de Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni la 08 februarie 2019, consideră depus în termenul prevăzut de lege.

Prin încheierea din 03 aprilie 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile cererii de recurs, Colegiul consideră necesar de a admite recursul din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din materialele cauzei rezultă, că în temeiul contractului de credit nr. 3602 din 23 septembrie 2010, Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni a acordat Societății cu Răspundere Limitată "Avicomagro" un credit în sumă de 375 000 dolari SUA, cu termenul de rambursare la 23 septembrie 2012.

Conform pct. 1.3 din contract, pentru utilizarea creditului, debitorul plătește Băncii o dobândă calculată, reieșind din rata LIBOR 3M (3 luni) plus marja fixă de 9 puncte procentuale, care la momentul semnării contractului a constituit 9,28938 % anual.

Conform pct. 2.2 din contract, pentru acordarea creditului, debitorul plătește anual Băncii un comision în mărime de 15% anual calculat de la plafonul maxim al liniei de creditare.

Conform pct. 2.3 din contract, pentru încălcarea graficului de micșorare a plafonului liniei de creditare, debitorul plătește Băncii o dobândă majorată de 1,5 ori față de cea calculată conform pct. 1.3 al contractului.

Conform pct. 2.5 din contract, pentru încălcarea termenului de achitare a dobânzii debitorul plătește Băncii o penalitate calculată la o rată de 0,5% de la suma dobânzii sporite și neachitate în termenii stabiliți, pentru fiecare zi de întârziere.

Conform pct. 5.4 din contract, în cazul încălcării de către debitor a condițiilor și obligațiilor contractuale, Banca are dreptul de a rezilia în mod unilateral contractul de credit, înștiințând debitorul, care este obligat în 15 zile din momentul înștiințării să achite complet datoriile aferente contractului de credit, iar pct. 6.2 al contractului prevede că în cazul rezilierii anticipate a contractului de credit în baza pct. 5.4, în cazul neachitării datoriei în termen de 15 zile, debitorul plătește Băncii o clauză penală în mărime de 0,5 % calculată de la suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere.

În scopul asigurării executării la timp a obligațiilor asumate prin contractul de credit, la 23 septembrie 2010 Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" a încheiat cu Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni contractul de ipotecă, prin care s-a instituit ipoteca asupra bunului imobil – clădirea administrativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 436,5 m.p., situată în municipiul Chișinău, orașul Codru, str. Costiujeni 14 (f.d. 15-16 Vol. I).

Conform pct. 9 lit. c) din contractul de ipotecă, creditorul este în drept, în caz dacă suma obținută de la vânzarea bunului ipotecat este insuficientă pentru stingerea creanței sale conform contractului de credit, să obțină suma necesară din alte bunuri ale debitorului ipotecar.

La momentul semnării contractului de ipotecă, valoarea de piață a bunului ipotecat a constitui suma de 5.954,622 lei, iar valoarea ipotecară convenită de părți a fost estimată la suma de 4 788 000 lei.

Dat fiind faptul că Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" nu a achitat în termen plățile stabilite de contractul de credit, la data de 28 septembrie 2011 Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni a expediat intimatului notificarea, prin care a solicitat transmiterea benevolă în posesie a bunului gajat în scopul urmăririi acestuia pentru acoperirea datoriei la contractul de credit.

Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" nu a transmis benevol în posesia Băncii bunul gajat și nici nu și-a exercitat dreptul de a se opune urmăririi bunului gajat, motiv pentru care Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Avicomagro" cu privire la transmiterea silită a

bunului gajat pentru comercializarea ulterioară și stingerii datoriei la contractul de credit.

Prin hotărârea din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni.

S-a depozitat Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" și s-a transmis silit pentru comercializare în posesia Băncii Comerciale bunul imobil gajat - clădirea administrativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 436,5 m.p., situată în municipiul Chișinău, orașul Codru, str. Costiujeni 14.

S-a evacuat Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro", persoanele și bunurile din imobilul ce urmează a fi transmis Băncii în posesie (f.d. 18-20 Vol. I).

Totodată, prin hotărârea din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a stabilit că datoria Societății cu Răspundere Limitată "Avicomagro" față de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni la contractul de credit din 23 septembrie 2012, a constituit suma de 462 600,49 de dolari SUA, inclusiv datoria principală – 375 000 dolari SUA, dobânda ordinară – 35 659,02 dolari SUA, dobânda majorată – 18 689,08 dolari SUA, penalitatea aferentă – 29 502,38 de dolari și comision de acordare – 3 750 dolari SUA.

Prin notificarea din 08 mai 2014, Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni a informat Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" despre faptul că în urma exercitării dreptului de ipotecă asupra bunului imobil gajat în temeiul hotărârii din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Banca intenționează să comercializeze bunul depozitat în vederea recuperării datoriilor acumulate la contractul de credit din 23 septembrie 2010.

La fel, Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" a fost informată despre faptul că potrivit Raportului de evaluare întocmit de Societatea cu Răspundere Limitată "Actimob Consulting" din 24 iulie 2013, valoarea de piață a bunului a fost apreciată la suma de 2 236 000 lei, iar bunul imobil transmis în posesia Băncii va fi scos pentru comercializare prin negocieri directe la prețul indicat (f.d. 21 Vol. I).

În acest sens, în urma expunerii pe piață a bunului imobil, Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni acționând în baza hotărârii din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, prin contractul de vânzare-cumpărare din 23 iunie 2014 încheiat cu Friptu Valentin, a comercializat imobilul cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 436,5 m.p., situată în municipiul Chișinău, orașul Codru, str. Costiujeni 14, la prețul de 2 300 000 lei (f.d. 22-23 Vol. I).

Prin notificarea din 04 iulie 2014, Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni a informat Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" că în baza hotărârii din 07 noiembrie 2012 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, și-a realizat dreptul de ipotecă asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 436,5 m.p., situată în municipiul Chișinău, orașul Codru, str. Costiujeni 14, la prețul de 2 300 000 lei, iar din produsul vânzării bunului ipotecat, Banca a achitat cheltuieli aferente vânzării și apoi creanțele proprii și

anume: cheltuieli de evaluare – 3 500 lei, cheltuieli cadastrale 455 de lei și creanțe proprii – parțial credit în sumă de 2 296 045 de lei (f.d. 24 Vol. I).

Ulterior, prin notificarea din 05 august 2015, Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni a informat Societatea cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” referitor la faptul că deoarece din vânzarea bunului imobil nu s-a achitat întreaga datorie față de Bancă, urmează în termen de 15 zile calendaristice din momentul recepționării notificării, să achite datoria rămasă în mărime de 475 897,53 de dolari SUA, dintre care datoria la credit – 340 159,76 de dolari SUA și dobânda de întârziere - 135 737,77 de dolari SUA (f.d. 26 Vol. I).

La fel, la 06 iulie 2016, Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni a expediat Societății cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” notificarea, prin care a menționat că la data de 21 iunie 2016, datoria pe care o are compania față Bancă este în cuantum de 686 806 dolari SUA, alcătuită din: principal-298 523,43 de dolari SUA, datoria la dobânda ordinară-112 573,14 dolari SUA, datoria la dobânda majorată-168 859,76 de dolari SUA, penalitate-94 341,56 de dolari SUA și comision pentru acordare-12 508,11 dolari SUA, iar în cazul în care datoria nu va fi achitată în termen de 15 zile de la recepționarea notificării, Banca va rezilia unilateral contractul de credit din 23 septembrie 2010, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată pentru încasarea datoriei (f.d.28 Vol. I).

Astfel, la 11 august 2016, Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni a expediat Societății cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” declarația de reziliere a contractului de credit nr. 3602 din 23 septembrie 2010 urmare a neachitării datoriei în cuantum de 686 806 dolari SUA (f.d. 30 Vol. I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată cu concretizările ulterioare (f.d. 57-58 Vol. I), Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni a solicitat încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” a sumei aferente contractului de credit, conform calculului datoriei la situația din 10 iulie 2017, în sumă totală de 1 448 562,74 de dolari SUA, fiind alcătuită din: datoria de bază – 298 523,43 de dolari SUA, dobânda ordinară calculată conform pct. 1.3 din contract – 116 871,88 dolari SUA, dobânda majorată calculată conform pct. 2.3 din contract – 175 307,87 de dolari SUA, penalitatea contractuală calculată conform pct. 2.5 din contract pentru neachitarea în termen a dobânzii – 98 311,21 de dolari SUA, comision pentru acordarea creditului calculat conform pct. 2.2 din contract – 12 985,75 de dolari SUA, penalitatea contractuală calculată conform pct. 6.2 din contract pentru rezilierea anticipată a contractului de credit – 631 800 dolari SUA, dobânda de întârziere calculată în temeiul art. 619 Cod civil – 114 762,60 de dolari SUA.

Judecând prezenta cauză, prima instanță a respins cererea de chemare în judecată depusă de Banca Comercială ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni.

Instanța de judecată a reținut că prețul de vânzare a bunului imobil ipotecat în sumă de 2 300 000 lei este derizoriu (în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 23 martie 2014) și a pus la baza pronunțării hotărârii prețul de piață stabilit în contractul de ipotecă din 23 septembrie 2010 în sumă de 5 954 622 de lei.

Prin urmare, instanța de fond a concluzionat că suma de 5 954 622 de lei reprezintă de fapt valoarea bunului ipotecat, ce urmează să fie distribuită, acoperind astfel următoarele sume: cheltuieli de evaluare – 3 500 lei, cheltuieli cadastrale – 455 de lei, datoria principală – 375 000 dolari SUA, dobânda ordinară – 35 659,02 dolari SUA, penalitatea totală – 10 000 dolari SUA, comision de acordare – 3 750 de dolari SUA.

În aceste condiții, luând ca bază valoarea bunului ipotecat în temeiul contractului de ipotecă din 23 septembrie 2010 în sumă de 5 954 622 de lei, instanța a concluzionat că Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" de fapt a stins datoria existentă în temeiul contractului de credit din 23 septembrie 2010.

Judecând pricina în ordine de apel, instanța de apel a ajuns la concluzia netemeinicii apelului declarat de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni.

Deci instanța de apel a stabilit că prețul de vânzare a bunului imobil ipotecat în sumă de 2 300 000 lei este unul derizoriu comparativ cu valoarea acestuia inserată și acceptată de ambele părți în contractul de ipotecă din 23 septembrie 2010, iar ca urmare debitorul ipotecar-Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro", a fost plasat într-o poziție dezavantajoasă, fiindu-i lezate astfel drepturile de care beneficiază potrivit contractului de ipotecă, în sensul respectării normelor legale privind prețul comercial rezonabil și cu privire la interesele debitorului ipotecar.

Astfel instanța de apel a reiterat că odată ce bunul gajat de Societatea cu Răspundere Limitată "Avicomagro" către Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni a fost transmis silit pentru o vânzare ulterioară în scopul stingerii datoriei la credit, valoarea lui ipotecară stabilită conform acordului dintre părți a constituit 4 788 000 lei, anume această sumă urma să stingă bunul gajat și prin urmare debitorul a stins totalmente datoria ce rezultă din contractul de credit nr. 3602 din 23 septembrie 2010.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, consideră că, soluția dată de către instanța de apel este neîntemeiată.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

În conformitate cu art. 239 Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță

pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată, instanța de recurs constată că, contrar acestor prevederi, instanța de apel, judecând apelul, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, fără a examina sub toate aspectele legalitatea și temeinicia hotărârii supuse apelului, fapt ce impune casarea deciziei instanței de apel cu trimiterea cauzei la rejudecare din următoarele considerente.

Conform art. 512 alin. (1) Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Conform art. 514 Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 572 alin. (2) Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Prin natura sa, raportul juridic obligațional este menit să producă efecte juridice, iar efectul general al oricărei obligații este de a da creditorului dreptul de a obține de la debitor îndeplinirea exactă a prestației la care s-a obligat.

Astfel, analizând legalitatea deciziei instanței de apel în raport cu criticele formulate de către Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni în cererea de apel și recurs, Colegiul consideră întemeiate argumentele recurentului privitor la faptul că prevederile contractului de credit stipulează obligația Societății cu Răspundere Limitată "Avicomagro" de achitare a dobânzii, comisioanelor, dobânzii majorate și a penalității pentru neexecutarea corespunzătoare a obligațiilor principale, adică achitarea creditului și dobânzii ordinare.

Deci, instanța de apel a examinat prezentul litigiu fără a analiza circumstanțele esențiale invocate de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni și anume momentul comercializării bunului, prețul comercializării bunului și respectiv achitarea datoriilor parțiale sau totale formate pe contractul de credit.

La caz, Colegiul relevă că actul juridic care are efecte directe asupra cuantumului datoriei debitorului îl constituie contractul de vânzare-cumpărare a bunului ipotecat, dat fiind faptul că valoarea de vânzare a bunului ipotecat influențează asupra drepturilor și obligațiilor acestuia în coraport cu creditul.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 493, 617-619, 1236, 1242 și 1243 Codul civil, precum și pe prevederile art. 3, 30 alin. (1) și (2), 31 alin. (5)-(7) al Legii cu privire la ipotecă, art. 76 al Legii cu privire la gaj.

Instanța de apel, examinând apelul declarat de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni, doar a făcut referire la normele legale citate supra, fără însă a le aplica corespunzător.

Referitor la prețul de comercializare a bunului imobil ipotecat, urmează a se menționa că întru executarea dreptului de ipotecă și stabilirea valorii de piață a bunului, de către Societatea cu Răspundere Limitată "Actimob Consulting", la

solicitarea Băncii, la 25 iulie 2013 a fost efectuat raportul de evaluare pentru determinarea valorii de piață a bunului primit în posesie – clădire administrativă cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 436,5 m.p., situată în municipiul Chișinău, orașul Codru, str. Costiujeni 14, prin care s-a stabilit că la data de 19 iulie 2013, valoarea de piață a bunului constituie 2 236 000 lei și valoarea de lichidare 1 607 200 lei.

Deci, instanțele de judecată nu au luat în considerație faptul că prevederile contractului de ipotecă nu prevăd obligația Băncii de a vinde bunul ipotecat în cazul executării dreptului la ipotecă la valoarea de ipotecă, or, modalitatea de vânzare a bunului în cadrul executării dreptului la ipotecă nu presupune vânzarea acestuia la un preț prestabilit prin contractul de ipotecă, acesta fiind determinat de cererea și oferta pe piață pentru tipurile de bunuri vândute.

În acest sens, instanțele de judecată au ignorat argumentul Băncii Comerciale ”Eximbank-Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni privitor la faptul că solicitând opinia Comisiei de Atestare a Evaluatorilor Bunurilor Imobile din cadrul Agenției Relații Funciare și Cadastru, prin răspunsul din 09 august 2016, s-a constatat că au fost stabilite neajunsuri și neexactități ce s-au reflectat asupra mărimii valorii estimative la perfectarea raportului de evaluare pus la baza contractului de ipotecă, efectuat de Societate cu Răspundere Limitată ”Lvovschi&Co” (f.d. 130 Vol. I).

Or, circumstanța în cauză nu a fost apreciată în nici un fel, instanțele de judecată limitându-se la expunerea prevederilor din contractul de ipotecă în partea ce se referă la valoarea bunurilor ipotecate.

În consecință, instanța de apel nu a stabilit cu certitudine suma concretă achitată de Societatea cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” în sensul executării obligației față de Bancă și datoria pe care o are debitorul față de Bancă.

Prin urmare, la rejudecare, instanța de apel urmează să stabilească în ce măsură Societatea cu Răspundere Limitată ”Avicomagro” a stins datoria la contractul de credit și care sunt obligațiile reale ale acesteia față de Bancă.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Codul de procedură civilă, 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 contextul dat, instanța de recurs relevă că, cele descrise incontestabil indică la o examinare superficială a cauzei, fără a intra în esența litigiului apărut în speță.

Ca urmare, în sensul art. 6 §1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată trebuie să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să precizeze noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării.

De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele

esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se mulțumească de a proba pur și simplu concluziile uneia dintre părți.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) 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.

Având în vedere norma citată, instanța de recurs nu este în drept să se expună asupra raportului privind determinarea soldului datoriei, anexat ca suplimentul la cererea de recurs.

Acesta va fi obiectul examinării în instanța de apel, în urma rejudecării cererii de apel.

Analizând circumstanțele menționate și având în vedere faptul că, eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și, reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. c) Codul de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Banca Comercială "Eximbank" Societate pe Acțiuni.

Se casează integral decizia din 08 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată judecată depusă de Banca Comercială "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" Societate pe Acțiuni împotriva Societății cu Răspundere Limitată "Avicomagro" cu privire la încasarea datoriei, 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

Tatiana Vieru

judecătorii

Maria Ghervas

Nina Vascan

Galina Stratulat

Dumitru Mardari