

DECIZIE

03 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătoriai

Tatiana Vieru  
Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari  
Maria Ghervas

examinând recursurile declarate de Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Iulian Țurcan și Societatea cu Răspundere Limitată „Gutarom”, reprezentată de avocatul Alla Lupareva ,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „Gutarom” împotriva Elenei Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, intervenient accesoriu notarul public Galina Ceban, cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată,

cererea reconvențională depusă de către Ilie Sula împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gutarom”, intervenienți accesorii Elena Sula, Vladimir Sula și notarul public Galina Ceban, cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, revendicarea bunurilor din posesie străină, evacuare, încasarea venitului ratat, constatarea nulității absolute a contractului prealabil de vânzare-cumpărare și a ordinului de plată,

împotriva deciziei din 12 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Ilie Sula, s-a casat hotărârea din 16 ianuarie 2018 a Judecătoriai Chișinău, sediul Rîșcani și s-a emis o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 10 aprilie 2014 Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni (în continuare BC „Banca Socială” SA) și Societatea cu Răspundere Limitată „Gutarom” (în continuare SRL „Gutarom”) au depus cerere de chemare în judecată, ulterior completată, împotriva Elenei Sula, lui Vladimir Sula și Ilie Sula, intervenient accesoriu notarul public Galina Ceban cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a trei blocuri de sere, recunoașterea dreptului de proprietate a societății asupra acestor trei blocuri de sere cu coduri de

identificare XXXXX, XXXXX și XXXXX, amplasate în r-nul Anenii Noi, satul Puhăceni și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d.6-10, vol.I, f.d. 55-56, vol.II)

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că conform contractului de credit nr. 31/2010 din 21 mai 2010, BC „Banca Socială” SA a acordat SRL „Fivils” un credit în sumă de 3 500 000 lei, cu termenul final de rambursare la data de 21 mai 2013, iar întru asigurarea rambursării în termen a creditului acordat, Elena Sula în calitate de garant ipotecar a depus în ipotecă Băncii conform contractului de ipotecă din 21 iunie 2010 bunurile imobile: construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 316,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 16,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 10,3 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 52,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 44,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 812,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 77,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 25,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 47,8 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 502,4 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral 1037102.012.13 cu suprafața de 799 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 15,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 41,2 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 691 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1354,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 217,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 105,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 83,2 m<sup>2</sup>, precum și edificiile (blocuri de sere) cu nr. de identificare XXXXX-XXXXX proprietate privată a garantului ipotecar, toate situate în raionul Anenii Noi, satul Puhăceni, extravilan, amplasate pe un teren cu suprafața de 14,8627 ha, care aparține administrației publice locale.

Dat fiind faptul că debitorul SRL „Fivils” și fidejutorul Elena Sula au încetat să-și onoreze obligațiunile contractuale față de bancă, în baza acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1423 din 29 februarie 2012, Elena Sula și Vladimir Sula au transmis benevol în posesia Băncii bunurile ipotecate în scopul realizării și rambursării datoriei pe credit.

La 18 februarie 2014, BC „Banca Socială” SA, acționând în numele Elenei Sula și Vladimir Sula, în baza acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1423 din 29 februarie 2012, a încheiat cu SRL „Gutarom” contractul de vânzare-cumpărare, prin care prima i-a înstrăinat ultimei obiectul ipotecii, complexul de sere.

Reclamanții au menționat că la 26 februarie 2014 între Elena Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile, având drept obiect 3 blocuri de sere, amplasate pe terenul cu nr. cadastral XXXXX în sat. Puhăceni r-nul Anenii Noi, care au constituit obiectul ipotecii și care deja erau vândute către SRL „Gutarom”.

În opinia reclamanților, contractul de vânzare-cumpărare enunțat este nul, deoarece a fost încheiat de către părțile Elena Sula și Vladimir Sula care la momentul încheierii contractului nu erau proprietarii și respectiv, nu au avut nici un drept și teme legal de a încheia tranzacția dată. Mai mult ca atât, conform extrasului de la OCT din 16 ianuarie 2014 și a raportului de evaluare, aceste bunuri

nu sunt bunuri mobile, ci sunt niște edificii și fac parte din complexul de clădiri, edificii și utilaj din r-nul Anenii Noi, satul Puhăceni, bun care ulterior, la 29 februarie 2012 a fost transmis benevol de către pârâții Elena Sula și Vladimir Sula în favoarea Băncii.

SRL „Gutarom” a mai menționat că la 28 noiembrie 2013 între BC „Banca Socială” SA în calitate de vânzător promitent, care acționa din numele cet. Elena Sula, Vladimir Sula și societate în calitate de cumpărător promitent a fost încheiat contractul prealabil de vânzare-cumpărare a bunurilor amplasate în satul Puhăceni, r-nul Anenii Noi, inclusiv și a serelor amplasate pe un teren cu suprafața de 63 510 m<sup>2</sup>.

Conform pct. 1.2 al contractului menționat, prețul total al bunului descris a fost stabilit în sumă de 3 600 000 lei, iar în conformitate cu pct. 3.1- 3.2 din contractul vizat, cumpărătorul la data semnării contractului a achitat în calitate de avans la contul vânzătorului BC „Banca Socială” SA suma de 100 000 lei, iar restul prețului bunului a fost achitat la data semnării contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial.

În acest context, SRL „Gutarom” a specificat că la 18 decembrie 2013 a transferat vânzătorului BC „Banca Socială” SA conform pct.2.1 din contractul sus-indicat suma de 100 000 lei, iar restul prețului a fost achitat la 18 februarie 2014, când bunurile invocate au fost înstrăinate în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial, încheiat între cumpărătorul SRL „Gutarom” și vânzătorul BC „Banca Socială” SA ce a acționat în numele cet. Elena Sula și Vladimir Sula.

Societatea-reclamantă menționează că, fiind proprietar și posesor legitim, care posedă legal serele care îi aparțin cu drept de proprietate în baza contractelor de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2013 și nr. 1501 din 18 februarie 2014 este în drept să solicite recunoașterea dreptului de proprietate prin emiterea unei hotărâri judecătorești.

La 10 iunie 2015 Ilie Sula a depus o acțiune reconvențională (ulterior concretizată) împotriva SRL „Gutarom”, intervenienți accesorii Elena Sula, Vladimir Sula și notarul public Galina Ceban, solicitând revendicarea din posesia SRL „Gutarom” și a terțelor persoane a bunurilor mobile trei blocuri de sere cu suprafața totală de 65 100 m<sup>2</sup>, amplasate în extravilanul satului Puhăceni, r-nul Anenii Noi, cu transmiterea lor în posesia sa; evacuarea SRL „Gutarom”, a terțelor persoane și a bunurilor acestora din complexul de sere cu suprafața totală de 65 100 m<sup>2</sup>, amplasate în extravilanul satului Puhăceni, r-nul Anenii Noi cu încasarea din contul SRL „Gutarom” în beneficiul său a venitului ratat pentru perioada 6 aprilie 2015 – 31 decembrie 2016 în sumă de 1 300 706 lei, constatarea nulității absolute a contractului prealabil de vânzare-cumpărare din 28 noiembrie 2013 încheiat între SA „Banca Socială” și SRL „Gutarom” și a ordinului de plată nr.617 din 18 decembrie 2013. (f.d.157-158,vol. I, 8-9, 35-36 48-49,117-123 vol.II)

În motivarea acțiunii reconvenționale Ilie Sula a indicat că la 09 februarie 2010 persoana fizică Elena Sula a participat la licitația publică organizată de comitetul creditorilor al SA „Serele Moldovei” în proces de insolvență, în rezultatul căreia câștigător al licitației a fost declarată persoana fizică Elena Sula, ceea ce se confirmă prin: extrasul din procesul-verbal nr.1 al ședinței comitetului creditorilor SA „Serele Moldovei” din 09 februarie 2010 cu privire la licitarea

complexului de sere cu suprafața de 6,0 ha din s. Puhăceni, r-nul Anenii Noi; procesul-verbal privind rezultatele licitației din 9 februarie 2010; contractul de vânzare-cumpărare nr. 5686 din 03 iunie 2010, autentificat notarial de notarul Galina Ceban; actul nr. 1 de predare-primire a bunurilor adjudecate și cumpărate de către Elena Sula din 03 iunie 2010; factura fiscală seria nr. XT4199069 din 28 iunie 2010 din care rezultă că proprietar al bunurilor specificate în actul de primire-predare din 3 iunie 2010 a devenit Elena Sula.

Conform actului de predare-primire din 03 iunie 2010, în proprietatea Elenei Sula au trecut în total 71 bunuri situate în r-nul Anenii Noi, satul Puhăceni, dintre care: bunuri imobile identificate prin numerele XXXXX-XXXXX (20 la număr), XXXXX, XXXXX; XXXXX, XXXXX, în total 24 bunuri; alte bunuri în număr total de 47 unități, inclusiv: sera 2 ha cu suprafața de 21700 m<sup>2</sup>; sera 2 ha cu suprafața de 21700 m<sup>2</sup> și sera 2 ha cu suprafața de 21700 m<sup>2</sup>.

A mai indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1279 din 26 februarie 2014, încheiat la sediul biroului notarului public Galina Ceban, Elena Sula și Vladimir Sula i-au înstrăinat următoarele bunuri: sera 2 ha cu suprafața de 21 700 m<sup>2</sup>; sera 2 ha cu suprafața de 21 700 m<sup>2</sup> și sera 2 ha cu suprafața de 21 700 m<sup>2</sup>, serele fiind menționate ca „edificii”.

Între timp, la 18 februarie 2014 BC „Banca Socială” SA în numele Elenei Sula și SRL „Gutarom” au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1501, prin care au fost înstrăinate construcțiile (clădiri administrative) cu numerele cadastrale XXXXX-XXXXX (20 la număr).

Ilie Sula a mai subliniat că SRL „Gutarom” în mod eronat considerată că este proprietarul nu doar a imobilelor specificate în contractul de vânzare-cumpărare sus-indicat, dar și a serelor, care sunt bunuri distincte și-i aparțin lui, dar care sunt folosite cu rea-credință de către SRL „Gutarom”, cultivând legume.

Prin notificarea din 05 aprilie 2015 a solicitat societății „Gutarom” să evacueze bunurile, persoanele din cele trei blocuri de sere, să-i compenseze venitul ratat în sumă de 1 400 004 lei, venit pe care l-ar fi putut obține din exploatarea serelor și anume darea acestor sere în arendă, dacă acestea nu ar fi fost ocupate ilegal de SRL „Gutarom”. Astfel, plata arendei pentru o lună pentru suprafața de 6 ha, echivalentul a 60 000 m<sup>2</sup> va constitui suma de 70 000,20 lei, iar pentru perioada martie 2014 – octombrie 2015 (20 luni) plata arendei va constitui suma de 1 400 004 lei.

Prin hotărârea din 16 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cererea de chemare în judecată depusă de BC „Banca Socială” SA și SRL „Gutarom” a fost admisă, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.1279 din 26 februarie 2014, încheiat între Elena Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula. A fost recunoscut dreptul de proprietate al SRL „Gutarom” asupra a trei sere cu coduri de identificare XXXXX, XXXXX și XXXXX, amplasate pe terenul cu suprafața de 63 510 m<sup>2</sup> în r-nul Anenii Noi, satul Puhăceni. Cererea reconvențională depusă de Ilie Sula a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. A fost încasat în mod solidar din contul Elenei Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula în beneficiul BC „Banca Socială” SA cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii în sumă de 270 lei și în beneficiul SRL „Gutarom” cheltuielile de judecată pentru achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii în sumă de 3 000 lei. (f.d 173, 178-184, vol.II)

Prin decizia din 12 decembrie 2018, corectată prin încheierea din 16 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Ilie Sula. S-a casat hotărârea din 16 ianuarie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani și s-a pronunțat o hotărâre nouă prin care s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către BC „Banca Socială” SA cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.1279 din 26 februarie 2014, încheiat între Vladimir Sula, Elena Sula și Ilie Sula. S-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Gutarom” împotriva Elenei Sula, Vladimir Sula, intervenient accesoriu BC „Banca Socială” SA cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate. S-a admis parțial cererea reconvențională depusă de către Ilie Sula. S-au evacuat toate persoanele și bunurile acestora din bunurile mobile: 3 (trei) blocuri de sere cu suprafață de 65 100 m<sup>2</sup> cu nr. de identificare: XXXXX; XXXXX; XXXXX, amplasate în satul Puhăceni, r-nul Anenii Noi. În rest, pretențiile din acțiunea reconvențională au fost respinse ca neîntemeiate. Măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea din 15 aprilie 2014 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani a fost anulată.(f.d 8, 9-30, 40-42 vol.III)

La 14 decembrie 2018 și, respectiv la 04 martie 2019, SRL „Gutarom”, reprezentată de avocatul Alla Lupareva și BC „Banca Socială” SA în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Iulian Țurcan, au contestat cu recurs decizia instanței de apel, solicitând admiterea acestora, casarea deciziei contestate cu menținerea hotărârii primei instanțe.(f.d.48-50,69-76,78-84, vol.III)

În motivarea recursurilor s-a menționat că decizia instanței de apel este emisă contrar legii și probelor administrate în dosar. Recurenții au indicat că instanța de apel s-a eschivat de la exercitarea obligației impuse prin lege, de îndeplinire a actului de justiție, a examinat superficial circumstanțele cauzei, nu a intrat în esența litigiului și nu a apreciat toate circumstanțele și probele existente ale cauzei, pronunțând hotărâre neîntemeiată de respingere a acțiunilor inițiale și de admitere parțială a acțiunii reconvenționale, pe când concluzia primei instanțe despre necesitatea admiterii acțiunilor SRL „Gutarom” și BC „Banca Socială” SA și a respingerii acțiunii reconvenționale depusă de Ilie Sula este justă, ea având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată aprecierea juridică cuvenită, conform cerințelor art. 130 Cod de procedură civilă, instanța de fond stabilind corect situația de fapt și de drept în prezenta speță, a dat o apreciere obiectivă probelor administrate și a emis o hotărâre întemeiată și legală care corespunde legislației în vigoare.

La 18 martie 2019, Ilie Sula și Elena Sula, Vladimir Sula, reprezentați de avocatul Laurian Stratan, au depus referință, solicitând ca cererile de recurs declarate de către SRL „Gutarom” și BC „Banca Socială” SA în proces de lichidare, să fie considerate inadmisibile sau respinse ca fiind neîntemeiate. (f.d. 99-107, vol. III)

În conformitate cu 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, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 12 decembrie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurenți la dosar

lipsească. Astfel, recursurile declarate la 14 decembrie 2018 și, respectiv la 04 martie 2019, se consideră depuse în termen.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din data de 22 mai 2019 a considerat recursurile admisibile.

Articolul 441 Cod de procedură civilă stipulează că în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Conform art. 442, alin. (1) Cod 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.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1), lit. c) Cod 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod 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 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.

Analizând decizia recurată în limita criticilor formulate prin motivele de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că recursurile depuse de către SRL „Gutarom” și BC „Banca Socială” SA în proces de lichidare sunt fondate sub aspectele ce succed.

În speță, se conturează următoarea situație de fapt.

La 09 februarie 2010 a fost desfășurată licitația publică organizată de comitetul creditorilor al SA „Serele Moldovei” în proces de insolvență, în rezultatul căreia câștigător al licitației a fost declarată persoana fizică Elena Sula, ceea ce se confirmă prin: extrasul din procesul-verbal nr.1 al ședinței comitetului creditorilor SA „Serele Moldovei” din 09 februarie 2010 cu privire la licitarea complexului de sere cu suprafața de 6,0 ha din s. Puhăceni, r-nul Anenii Noi; procesul-verbal privind rezultatele licitației din 09 februarie 2010; contractul de vânzare-cumpărare nr. 5686 din 03 iunie 2010, autentificat notarial de notarul Galina Ceban; actul nr. 1 de predare-primire a bunurilor adjudecate și cumpărate de către Elena Sula din 03 iunie 2010; factura fiscală seria nr. XT4199069 din 28 iunie 2010 din care rezultă că proprietar al bunurilor specificate în actul de primire-predare din 03 iunie 2010 a devenit Elena Sula.

Conform actului de predare-primire din 03 iunie 2010, în proprietatea Elenei Sula au trecut în total 71 bunuri situate în r-nul Anenii Noi, satul Puhăceni, dintre care: clădiri și instalații de transmisie - 41 unități, inclusiv sere pe o suprafață totală de 6 ha; utilaj, transport - 30 unități. (f.d.13-15, vol.I).

Elena Sula la situația anului 2010 deținea funcția de administrator al SRL „Fivilis”.

Conform contractului de credit nr.31/2010 din 31 mai 2010 BC „Banca Socială” SA a acordat SRL „Fivilis” în persoana directorului Elena Sula un credit în sumă de 3 500 000 lei.

Pct. 2.1, 2.2 a contractului de credit a prevăzut expres că creditul se acordă numai în cazul garanției de asigurare a rambursării creditului și drept garanție este contractul de ipotecă a imobililor (sere), situate în raionul Anenii Noi cât și fidejusiunea fondatorilor și a lui Sula Vladimir. (f.d.35, vol.I).

La 21 iunie 2010 între BC „Banca Socială” SA și Elena Sula a fost încheiat contractul de ipotecă, conform căruia garantul ipotecar Elena Sula a ipotecat băncii bunurile imobile: construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 316,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 16,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 10,3 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 52,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 44,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 812,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 77,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 25,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 47,8 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 502,4 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 799 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 15,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 41,2 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 691 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1354,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 217,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 105,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 83,2 m<sup>2</sup>.

Părțile în pct.1.2 al contractului de ipotecă au subliniat că ipoteca se extinde asupra întregii infrastructuri, îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului, iar în pct.1.5 au indicat că valoarea de înlocuire a imobilului constituie 9 684 925 lei, valoarea de lichidare constituie 2 755 837 lei, valoarea de ipotecă – 3 000 000 lei. (f.d. 40-41, vol.1)

Prin acordul adițional nr.261 din 27 decembrie 2010 a fost completat contractul de ipotecă, prin specificarea faptului că bunul ipotecat se află pe terenul cu suprafața de 14,8627 ha cu număr cadastral 1037102012, care aparține Primăriei sat. Puhăceni și care își dă acordul la ipotecă, precum și cu specificarea prețului de piață a bunului ipotecat, care la data de 12 ianuarie 2010 conform raportului de evaluare a firmei de consulting SRL „Print-Imobil” constituie 4 346 299 lei. (f.d.47, vol.I)

Conform Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă din 29 februarie 2012 Elena Sula a transmis benevol BC „Banca Socială” SA bunul ipotecat pentru comercializare și stingerea datoriei la contractul de credit (f.d.48-49, vol.I). Banca, la rândul său, prin contractul de vânzare-cumpărare din 18 februarie 2014 a vândut acest bun SRL „Gutarom” la preț de 3 500 000 lei. (f.d. 51-53, vol.I).

Se mai atestă că la 26 februarie 2014 Elena Sula și Vladimir Sula prin contractul de vânzare-cumpărare au vândut lui Ilie Sula la preț de 13 972 lei trei bunuri, sere asamblate pe suport de metal zincat și acoperite cu 65 100 m<sup>2</sup>,

amplasate pe terenul cu număr cadastral XXXXX, care aparține primăriei Puhăceni. (f.d.65, vol.I)

BC „Banca Socială” SA în acțiunea sa insistă că serele sunt parte componentă a bunului ipotecat, nu puteau fi vândute separat, acțiunile Elenei și ale lui Vladimir Sula fiind ilegale, solicită revendicarea lor prin declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 26 februarie 2014.

SRL „Gutarom” indică că a cumpărat bunul ipotecat anume din perspectiva că parte componentă a complexului sunt serele, în care urma să cultive legume. Vânzarea de către Elena Sula și Vladimir Sula a serelor ca bunuri separate către un terț le afectează serios activitatea economică. Au solicitat să fie recunoscuți proprietari ai serelor, iar contractul de vânzare – cumpărare din 26 februarie 2014 să fie declarat nul.

Elena Sula, Vladimir Sula au invocat că serele sunt edificii separate, nu fac parte din bunurile ipotecate, le-au aparținut legal cu drept de proprietate și au avut tot dreptul să le înstrăineze separat.

Ilie Sula, ca nou proprietar al serelor, a solicitat tranșant ca SRL „Gutarom” să fie evacuat cu toate bunurile din aceste sere, pretinzând și la compensarea prejudiciului.

Se atestă că litigiul rezultă dintru-un contract de ipotecă, interpretat diferit de părți și de instanțe, care a degenerat într-un litigiu judiciar.

Codul civil, în vigoare la data încheierii și executării contractului de ipotecă aflat în litigiu, stabilește reguli clare de interpretare a contractului.

Articolul 725. Principiile interpretării contractului

(1) Contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe.

(2) Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

Articolul 726. Factorii care influențează interpretarea contractului

La interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Articolul 7 al Legii cu privire la ipotecă, nr. 142-XVI din 26 iunie 2008

(1) Obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate.

(2) Obiectul ipotecii este determinat prin denumirea bunului, numărul său cadastral, locul aflării, precum și printr-o descriere suficientă pentru identificarea acestuia.

(3) Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuit civil, deținute în proprietate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

(4) Ipoteca se extinde asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, dacă altfel nu este prevăzut de contract.

(5) Ipoteca nu se extinde asupra fructelor bunului ipotecat, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel.

(6) Prin contract poate fi prevăzută extinderea ipotecii asupra bunurilor imobile ce vor fi dobândite sau construite în viitor, în conformitate cu legislația în vigoare.

(7) Ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor bunurilor imobile ipotecate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, chiar dacă imobilul ipotecat sau obligația garantată cu ipotecă este divizibilă.

(8) Nu pot fi obiecte separate ale ipotecii bunurile imobile care, conform legislației, nu pot fi înstrăinate separat. Nu poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului indivizibil.

Astfel, obiect al disputei dintre părți îl constituie complexul de sere.

BC „Banca Socială” SA insistă că serele sunt parte componentă a bunului ipotecat.

SRL „Gutarom” indică că a cumpărat bunul ipotecat anume din perspectiva că parte componentă a complexului sunt serele, în care urma să cultive legume.

Elena Sula, Vladimir Sula au invocat că serele sunt edificii separate, nu fac parte din bunurile ipotecate, le-au aparținut legal cu drept de proprietate și au avut tot dreptul să le înstrăineze separat.

Instanțele asupra acestei dispute au dat soluții diferite, dar care nu sunt argumentate în așa fel ca să răstoarne o situație sau alta.

Instanța de recurs constată că pentru a răspunde la întrebările ridicate de părți, pentru a interpreta contractele care au fost încheiate, este necesară o cercetare suplimentară a probelor, inclusiv și de prezentare de probe noi, ceea ce este imposibil în ordine de recurs, motiv pentru care cauza urmează să fie remisă la rejudecare.

Confuzia părților rezultă din modul de expunere a contractului de ipotecă, a Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă din 29 februarie 2012, a contractului de vânzare-cumpărare din 18 februarie 2014.

Potrivit contractului de ipotecă din 21 iunie 2010, încheiat între BC „Banca Socială” SA și Elena Sula, acordului adițional nr.261 din 27 decembrie 2010 garantul ipotecar Elena Sula a ipotecat băncii bunurile imobile: construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 316,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 16,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 10,3 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 52,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 44,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 812,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 77,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 25,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 47,8 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 502,4 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 799 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXXX cu suprafața de 15,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral 1037102.012.15 cu suprafața de 41,2 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 691 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1354,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 217,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 105,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 83,2 m<sup>2</sup> cu mențiunea că ipoteca se extinde asupra întregii infrastructuri, îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului,

valoarea de înlocuire a imobilului fiind 9 684 925 lei, valoarea de piață – 4 346 299 lei, valoarea de lichidare - 2 755 837 lei, valoarea de ipotecă –3 000 000 lei, că bunul ipotecat se află pe terenul cu suprafața de 14,8627 ha cu număr cadastral XXXXX, care aparține Primăriei sat. Puhăceni și care își dă acordul la ipotecă.

În Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă din 29 februarie 2012, încheiat între Elena Sula și BC „Banca Socială” SA, părțile au indicat că se transmite bunul ipotecat ce constă din construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 316,1 m<sup>2</sup>(clădire administrativă); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 16,1 m<sup>2</sup> (construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 10,3 m<sup>2</sup> (construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>(construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 52,1 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 44,9 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 812,9 m<sup>2</sup>(construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 77,9 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 25,9 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 47,8 m<sup>2</sup>(construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 502,4 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 799 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 15,5 m<sup>2</sup>(construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 41,2 m<sup>2</sup>(construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 691 m<sup>2</sup>(construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1354,9 m<sup>2</sup>(construcție); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 217,9 m<sup>2</sup> (construcție-depozit); construcție cu nr. cadastral XXXXXcu suprafața de 105,5 m<sup>2</sup>(construcție accesorie); construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 83,2 m<sup>2</sup>(construcție),sitate în sat. Puhăceni r-nul Anenii Noi.(f.d.48-49, vol.I)

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1501 din 18 februarie 2014 Banca prin intermediul directorului filialei Interraionale Piotr Cojuhari a vândut în numele Elenei și lui Vladimir Sula bunurile ipotecate Societății „Gutarom” și anume: construcțiile (clădiri administrative) cu număr cadastral XXXXX, cu suprafața la sol de 316,10 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 16,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 10,3 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 8,7 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 52,1 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 44,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 812,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 77,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 25,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 47,8 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 502,4 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 799 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 15,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 41,2 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 691 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 1354,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 217,9 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 105,5 m<sup>2</sup>; construcție cu nr. cadastral XXXXX cu suprafață de 83,2 m<sup>2</sup>.( f.d.51-53, vol.I)

Elena Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula cu referire la contractele menționate indică că serele nu au fost transmise băncii ca bunuri ipotecate și nici au fost obiect al contractului de vânzare - cumpărare, încheiat cu SRL „Gutarom”. Drept confirmare au invocat faptul că aceste sere în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate ca edificii cu cod de identificare separat :XXXXX, XXXXX și XXXXX. Această afirmație a fost preluată de către instanța de apel ca fapt confirmat, făcându-se referire la Registrul bunurilor imobile, și dispunând evacuarea SRL „Gutarom” anume din aceste trei edificii.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pe adresa sat. Puhăceni, extravilan sunt înregistrate 11 edificii ca bunuri imobile cu următoarele coduri de identificare: XXXXX, XXXXX și XXXXX, XXXXX, XXXXX și XXXXX, XXXXX, XXXXX și XXXXX, XXXXX. XXXXX, XXXXX. (f.d. 64, vol.I)

Nu este clar cum a stabilit instanța de apel că edificiile XXXXX, XXXXX și XXXXX sunt serele aflate în litigiu, ori în contractul de vânzare - cumpărare din 26 februarie 2014, încheiat între Elena Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, autentificat notarial, serele au fost vândute ca bunuri fără identificarea lor cu cod de identificare.

Mai mult, valoarea estimată a bunurilor înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu codul de identificare XXXXX, XXXXX și XXXXX constituie respectiv 2 988 816 lei, 3 714 043 lei și 3 677 571 lei (f.d.63, vol. I), pe când bunurile vândute de Elena Sula Elena și Vladimir Sula lui Ilie Sula în total valorează 13 972 lei.

Din materialele dosarului este lesne de observat că Elena Sula a cumpărat la licitația din 09 februarie 2010 lotul nr.1 complexul patrimonial de sere (secția 5) cu suprafața de 6.0 ha și toată infrastructura (în total 50 bunuri), amplasate în sat. Puhăceni la preț de 4 170 000lei.(f.d.11-12, vol.I)

Prin contractul de ipotecă din 21 iunie 2010, încheiat între BC „Banca Socială” SA și Elena Sula, acordul adițional nr.261 din 27 decembrie 2010 valoarea de piață a bunului ipotecat conform raportului de evaluare, elaborat de firma de consulting „Print-imobil” SRL constituie 4 346 299 lei.

Astfel, pentru a interpreta contractul de ipotecă și a verifica dacă serele au constituit obiect al ipotecii instanțele urmau să cerceteze raportul de evaluare, elaborat de firma de consulting „Print-imobil” SRL din 12 ianuarie 2010.

Din raport ar rezulta din care bunuri este format complexul de clădiri, edificii și utilaj evaluat la prețul de piață 4 346 299 lei și dacă în suma aceasta au intrat ca valoare și serele și cum au fost identificate.

Instanța de recurs nu are posibilitate să cerceteze acest raport, ori la materialele dosarului a fost anexată o singură foaie din raport , foaia nr.6 care include concluziile evaluatorului, nu și analiza efectuată. (f.d.19, vol.I).

Temei pentru rejudecare constituie și faptul că instanța de apel nu s-a expus asupra pretenției SRL „Gutarom” împotriva Elenei Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, intervenient accesoriu notarul public Galina Ceban cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a blocurilor de sere din 26 februarie 2014 nr.1279.

Colegiul lărgit constată că din dispozitivul deciziei instanței de apel, cât și din partea motivată nu rezultă dacă cererea depusă de către SRL „Gutarom” împreună cu BC „Banca Socială” împotriva Elenei Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula,

intervenient accesoriu notarul public Galina Ceban cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a blocurilor de sere din 26 februarie 2014 nr.1279 (f.d. 65-66, vol. I), a fost soluționată.

Cu toate că materialele dosarului confirmă faptul că la data 10 aprilie 2014 BC „Banca Socială” împreună cu SRL „Gutarom” au depus cerere de chemare în judecată împotriva Elenei Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, intervenient accesoriu notarul public Galina Ceban cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a blocurilor de sere din 26 februarie 2014 nr.1279, încheiat între Vladimir Sula, Elena Sula și Ilie Sula și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.6-10,vol.I), instanța de apel s-a pronunțat numai asupra pretenției depuse de BC „Banca Socială” cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare a blocurilor de sere nr.1279 din 26 februarie 2014, încheiat între Elena Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, dar nu și asupra pretenției formulate în acest sens de către SRL „Gutarom”.

Prin urmare, la examinarea chestiunii privind legalitatea pretenției cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a blocurilor de sere din 26 februarie 2014 nr.1279 instanța de apel trebuia să adopte o soluție pentru ambii reclamantii/intimații și să nu facă careva delimitări între ei, ori pretenția dată a fost înaintată în comun acord de către BC „Banca Socială” și SRL „Gutarom”.

Aici instanța de recurs amintește despre obligațiile instanței la adoptarea hotărârii.

În conformitatea cu art. 241 alin. (6) Cod de procedură civilă dispozitivul hotărârii judecătorești cuprinde concluzia instanței judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parțială a acțiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea și termenul de atac al hotărârii.

Din sensul legii, rezultă că hotărârea trebuie să fie legală, întemeiată, necondiționată, certă și deplină. Este considerată certă hotărârea în care este precis determinată chestiunea cu privire la existența sau inexistența drepturilor și obligațiilor ce decurg din obiectul raportului juridic litigios.

Hotărârea judecătorească trebuie să conțină o soluție clară atât pentru subiecții raportului material litigios, cât și pentru ceilalți participanți la proces. Hotărârea este deplină dacă dă răspuns la toate pretențiile înaintate.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6§1 din CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994).

Prin urmare, lacunele depistate în cadrul judecării recursurilor nu pot fi înlăturate de către instanța de recurs, ele pot fi înlăturate numai în cadrul rejudecării cauzei de către instanța de apel.

La rejudecarea pricinii, instanța urmează să țină cont de omisiunile indicate în prezenta decizie, să verifice toate circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 Cod de procedură civilă probele administrate în dosar și, în dependență de situația stabilită, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

Instanța de apel urmează să țină cont de prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit căruia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale. Instanța, totodată, va ține cont de faptul că este responsabilă de determinarea definitivă a circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și că în acest sens poate fi propus părților să concretizeze pretențiile, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că erorile admise la judecarea pricinii în instanța ierarhic inferioară nu pot fi corectate de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de către SRL „Gutarom”, reprezentată de avocatul Alla Lupareva și BC „Banca Socială” SA în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Iulian Țurcan, a casa integral decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei civile la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. 1, lit. c) Cod de procedură civilă Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admit recursurile declarate de către Societatea cu Răspundere Limitată „Gutarom”, reprezentată de avocatul Alla Lupareva și Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni în proces de lichidare, reprezentată de lichidatorul Iulian Țurcan.

Se casează integral decizia din data de 12 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Banca Comercială „Banca Socială” Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „Gutarom” împotriva Elenei Sula, Vladimir Sula și Ilie Sula, intervenient accesoriu notarul public Galina Ceban cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată, acțiunea reconvențională depusă de către Ilie Sula împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gutarom”, intervenienți accesorii Elena Sula, Vladimir Sula și notarul public Galina Ceban cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, revendicarea bunurilor din posesie străină, evacuare, încasarea venitului ratat, constatarea nulității absolute a contractului prealabil de vânzare-cumpărare și a ordinului de plată cu remiterea cauzei la rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Maria Ghervas