

Dosarul nr.2ra-608/2019

Prima instanță: Judecătoria Centru, mun. Chișinău (A. Gafton)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (Iu. Cimpoi, I. Secrieru, A. Danilov)

## DECIZIE

13 noiembrie 2019

mun.Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Maria Ghervas  
Victor Burduh

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

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

împotriva deciziei din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 28 iulie 2015 Victor Tabuica a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. privind declararea nulă și fără efecte juridice a actului juridic.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că la 20 iulie 2015 a primit prin poștă de la S.R.L. „Finance Leasing Company” o notificare prin care a fost informat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 bunul imobil format din terenul cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX.XX amplasate în XXX au fost înstrăinate către Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L..

A menționat că bunul care a constituit obiectul contractului, aparține cu drept de proprietate dînsului și Raisei Tabuica și a fost ipotecat în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie din 06 septembrie 2013 semnat de către

debitorii ipotecari Victor Tabuică și Raisa Tabuică și creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company”.

Conform pct.6 și pct.7 din contractul de ipotecă investit cu formulă executorie din 06 decembrie 2013 se indică că valoarea de piață a bunului ipotecat constituie suma de 2 997 347 de lei, valoare care a fost determinată în baza raportului de evaluare din 05 decembrie 2013 întocmit de către S.R.L. „Oxel Imobil”.

Conform notificării din 13 iulie 2015 primite de la S.R.L. „Finance Leasing Company” privind restituirea diferenței, este indicat că vânzarea bunului ipotecat a avut loc în baza contractului de vânzare-cumpărare din 12 mai 2015 la prețul de 950 000 de lei.

Astfel consideră că înstrăinarea bunului imobil contra sumei de 950 000 de lei a avut loc contrar intereselor debitorilor gajiști și la un preț mult diminuat care nu este unul comercial rezonabil și cu încălcarea normelor imperative ale legislației în vigoare, în special contrar prevederilor art. 75 alin. (2) din Legea cu privire la gaj, art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă, art.491 alin. (1), art. 488 alin. (2), art. 220 Cod civil.

A menționat că contractul de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 încheiat între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. este nul din motiv că vânzarea bunului imobil nu a avut loc contra unui preț rezonabil și în interesele majore ale debitorilor gajiști. Această tranzacție a urmărit scopul deposedării ilicite de proprietate a debitorilor ipotecari și vânzarea la un preț mult mai diminuat în mărime de 950 000 de lei față de valoarea de piață care este de 2 997 347 de lei.

La fel a indicat că vânzarea bunului imobil a avut loc contrar dispozițiilor art.75 alin. (7) din Legea cu privire la gaj, așa cum creditorul nu a informat debitorii ipotecari Victor Tabuică și Raisa Tabuică despre data și locul petrecerii licitației, încălcând dreptul de preemțiune la răscumpărarea bunului ipotecat.

A invocat că această tranzacție de vânzare-cumpărare este una fictivă și creditorul a urmărit scopul de a deveni proprietar al acestui imobil. Mai mult, Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. are ca fondator unic și administrator pe Adriana Bivol care este concubina administratorului S.R.L. „Finance Leasing Company” – Colev Dumitru. Ambele întreprinderi pîrîte au aceeași adresă juridică XXX, fapt ce demonstrează în viziunea reclamantului că ambele întreprinderi sunt controlate și administrate de aceeași persoană Colev Dumitru și prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 nu s-a urmărit scopul de vânzare a bunului ipotecat, dar trecerea în proprietatea S.R.L. „Finance Leasing Company” a bunului ipotecat, ceea ce constituie o încălcare a prevederilor art. 35 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă, art. 79 alin. (1) din Legea cu privire la gaj.

Reclamantul a solicitat declararea nulă și fără efect juridic a contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 încheiat între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L., înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX.X amplasate în XXX și încasarea cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat și cheltuielile pentru asistență juridică.

Pe parcursul examinării cauzei civile reclamantul a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, potrivit căreia Victor Tabuica a solicitat anularea rezultatelor licitației cu reducere și a procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 prin care a fost vândut de către creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company” terenul cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX amplasate în XXX, care aparține proprietarilor Victor Tabuica și Raisa Tabuica; declararea nulă și fără efect juridic a contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 încheiat între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de Asigurări „Lux Asig” S.R.L., autentificat de notarul public Palacean Liliana și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015 privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p., cu numărul cadastral XXX. amplasate în XXX; repunerea S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în poziția inițială de pînă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 cu transmiterea de către vânzătorul S.R.L. „Finance Leasing Company” către cumpărătorul Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. a sumei de 950 000 de lei care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX și încasarea în mod solidar de la S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în beneficiul lui Tabuica Victor a cheltuielilor pentru plata taxei de stat în mărime de 25 000 de lei (f.d. 89-95, vol. I).

Prin încheierea protocolară din 23 noiembrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Raisa Tabuica și S.R.L. „BT Invest” (f.d.148-149, vol. I).

Prin hotărârea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Victor Tabuica către S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L., intervenient accesorii Raisa Tabuica și S.R.L. „BT Invest” cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr. 1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015.

Pentru a decide astfel instanța de fond a constatat că S.R.L. „BT Invest” nu a executat obligația de rambursare în termen a ratelor creditului, circumstanță care a determinat creditorul ipotecar să execute silit dreptul de ipotecă instituit în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie. În temeiul art.34 alin. (3) al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, creditorul ipotecar este în drept să aleagă modalitatea de vânzare a bunului ipotecat în vederea garantării obligațiilor asumate de către debitorul S.R.L. „BT Invest” în baza contractelor de leasing. Astfel S.R.L. „Finance Leasing Company” a aprobat ordinul nr.48/14 din 23 iulie 2014 cu privire la organizarea vânzării bunurilor ipotecate prin licitație publică, inclusiv și condițiile de vânzare a bunurilor prin licitație publică organizată de S.R.L. „Finance Leasing Company”.

Instanța a stabilit că licitația publică cu reducere a fost una legală cu respectarea condițiilor stabilite de creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company”, iar

reclamantul a cunoscut despre organizarea licitației publice așa cum la 08 septembrie 2014, când a avut loc prima licitație publică a fost încheiată tranzacție de împăcare între S.R.L. „Finance Leasing Company”, S.R.L. „BT Invest”, Andrei Tabuica și Victor Tabuica, prima obligându-se să suspende organizarea licitației după primirea sumei de 120 000 de lei.

Instanța a concluzionat că creditorul gajist S.R.L. „Finance Leasing Company” a efectuat licitația publică ținând cont de condițiile stabilite prin Ordinul nr.48/14 din 23.07.2014 și a distribuit mijloacele bănești obținute în conformitatea art. 76 alin. (1) al Legii cu privire la gaj și sumele bănești rămase au fost consemnate potrivit art. 645 Cod civil pentru a fi ridicate de către debitorii gajiști.

Prin decizia din 30 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Victor Tabuica, s-a casat hotărîrea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău și s-a pronunțat o hotărîre nouă prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Victor Tabuica, s-a admis integral.

S-au anulat rezultatele licitației cu reducere din 11 mai 2015 și procesul-verbal nr.1 din 11 mai 2015 prin care a fost vândut de către S.R.L. „Finance Leasing Company” terenul cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX, care aparține cu drept de proprietate lui Victor Tabuica și Raisa Tabuica.

S-a declarat nul și fără efecte juridice contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 autentificat de notarul public Palancean Liliana încheiat între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, privind vânzarea terenului cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX.

S-au repus în poziția inițială S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. de până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, autentificat de notarul public Palancean Liliana și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, cu transmiterea de către vânzătorul S.R.L. „Finance Leasing Company” către cumpărătorul Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L a sumei de 950 000 lei, care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0.0877 ha și a casei de locuit individuală amplasate în XXX, urmând ca Victor Tabuica și Raisa Tabuica să restituie către S.R.L. „Finance Leasing Company” suma de 446 246,35 de lei, și rectificarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile prin intabularea dreptului de proprietate după Victor Tabuica și Raisa Tabuica în privința terenului cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX.

S-a încasat în mod solidar din contul S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în beneficiul lui Victor Tabuica cheltuielile pentru plata taxei de stat în mărime de 25 000 de lei.

Prin decizia din 16 mai 2018 a Curții Supreme de Justiție, s-a admis recursul declarat de către S.R.L. „Finance Leasing Company”, s-a casat decizia Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2017, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Victor Tabuica, s-a casat hotărârea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău și s-a emis o hotărâre nouă prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Victor Tabuica, s-a admis integral.

S-au anulat rezultatele licitației cu reducere din 11 mai 2015 și procesul-verbal nr.1 din 11 mai 2015 prin care a fost vândut de către S.R.L. „Finance Leasing Company” terenul cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX, care aparține cu drept de proprietate lui Victor Tabuica și Raisa Tabuica.

S-a declarat nul și fără efecte juridice contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 autentificat de notarul public Palancean Liliana încheiat între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de asigurări „Lux Asig” S.R.L. înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, privind vânzarea terenului cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX.

S-au repus în poziția inițială S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de asigurări „Lux Asig” S.R.L. de până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, autentificat de notarul public Palancean Liliana și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, și anume:

- s-a dispus transmiterea de către vânzătorul S.R.L. „Finance Leasing Company” către cumpărătorul Agent de asigurări „Lux Asig” S.R.L a sumei de 950 000 de lei, care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0.0877 ha și a casei de locuit individuală amplasate în XXX;

- s-a dispus restituirea de către Victor Tabuica și Raisa Tabuica către S.R.L. „Finance Leasing Company” suma de 446 246,35 de lei, cu rectificarea ulterioară a înscrierii în Registrul bunurilor imobile prin intabularea dreptului de proprietate a lui Victor Tabuica și Raisa Tabuica asupra terenului cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și asupra casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX. amplasate în XXX;

- s-a dispus menținerea tuturor grevărilor asupra terenului cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXX și asupra casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06, amplasate în XXX, notate în Registrul bunurilor imobile și existente pînă la încheierea și înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 799 din 12 mai 2015.

S-a încasat în mod solidar din contul S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în beneficiul lui Victor Tabuica cheltuielile pentru plata taxei de stat în mărime de 25 000 de lei.

Pentru a decide astfel, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău a constatat că la examinarea în fond a litigiului, prima instanță în corespundere cu art. 240 Cod de procedură civilă, urma în primul rînd să dea apreciere probelor prezentate în confirmarea faptului că creditorul S.R.L. „Finance Leasing Company”, nu a informat debitorii ipotecari Victor Tabuica și Raisa Tabuica, despre data, ora și locul, cînd a avut loc licitația, or, aceasta era una din principalele circumstanțe care avea importanță pentru soluționarea corectă a pricinii.

Astfel, S.R.L. „Finance Leasing Company” a determinat în mod unilateral prețul bunului ipotecat la suma de 1 900 000 de lei, în baza raportului de evaluare 04-042/14 întocmit de „Acona Imobil” S.R.L. din 25 iulie 2014, care nu a fost adus la cunoștință lui Victor Tabuica. Totodată, din pct. 6 și 7 din contractul de ipotecă investit cu formulă executorie din 06 decembrie 2013 valoarea de piață a bunului ipotecat constituie suma de 2 997 347 lei, valoare care a fost determinată în baza raportului de evaluare din 05 decembrie 2013 întocmit de SRL „Oxel Imobil” și care a fost acceptată de către S.R.L. „Finance Leasing Company” și debitorii ipotecari Victor Tabuica și Raisa Tabuica, adică prețul a fost diminuat esențial decât cel prevăzut în contract.

Instanța de apel a concluzionat că S.R.L. „Finance Leasing Company” absolut nejustificat a înstrăinat imobilul ipotecat la prețul de 950 000 de lei și respectiv la un preț necomercial și nerezonabil, în defavoarea debitorului, ca condiție pentru vânzarea acestuia.

La fel S.R.L. „Finance Leasing Company” nu a prezentat probe în sensul art.118 Cod de procedură civilă, care ar confirma că au fost întreprinse măsuri în vederea comunicării lui Victor Tabuica despre data petrecerii licitației, fiind prezentată doar notificarea privind intenția de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă nr. 3129 din 06 decembrie 2013 care a fost recepționată de Tabuica Raisa, dar nu și notificarea despre informare despre data și locul petrecerii licitațiilor.

Instanța de apel a indicat că creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company” s-a comportat cu rea-credință la vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 ha și a casei de locuit individuală cu suprafața 123,4 m.p. amplasate în XXX contra sumei de 950 000 de lei, deoarece nu s-a ținut cont de interesele debitorilor ipotecari Victor Tabuica și Raisa Tabuica, care au fost afectate prin aceea că un bun imobil cu valoarea de 2 997 347 de lei a fost înstrăinat contra sumei de 3 ori mai mică decât valoarea reală.

Creditorul S.R.L. „Finance Leasing Company” nu a informat debitorii ipotecari Victor Tabuica și Raisa Tabuica despre faptul că la 08 septembrie 2014, 24 martie 2015, 16 aprilie 2015, 04 mai 2015 sunt organizate licitații de vânzarea bunului ipotecat și nici care sunt condițiile, acțiuni prin ce a fost încălcat dreptul lor prevăzut de art.75 alin.(7) din Lege cu privire la gaj. S.R.L. „Finance Leasing Company” a acționat cu rea-credință și din intenții dolosive și de fraudă, prin faptul că anunțul despre petrecerea licitației cu reducere din 11 mai 2015 a fost publicat în ziarul Makler din 24 aprilie 2015, atunci când încă nu avuse loc licitația programată pentru data de 04 mai 2015.

Astfel, Colegiul a reținut că S.R.L. „Finance Leasing Company” a publicat la data de 24 aprilie 2015 anunțul despre petrecerea licitației cu reducere, fără să cunoască rezultatele licitație din 04 mai 2015, care încă nu a avut loc.

Colegiul a constatat că licitația din 11 mai 2015, care a fost organizată la doar câteva zile de la licitația din 04 mai 2015 și la care a participat doar Agentul de asigurări „Lux Asig” și care este administrată de una și aceeași persoană Adriana Bivol, care este concomitent și vice-directorul creditorului S.R.L. „Finance Leasing Company”, este una fictivă și urmează a fi anulată.

Ținând cont de efectele nulității actului juridic, Colegiul a considerat necesar de a restabili situația juridică a părților, prin repunerea părților în situația anterioară încheierii actului.

La 06 februarie 2019 S.R.L. „Finance Leasing Company” a declarat recurs în temeiul art.432 alin. (2) și alin. (4) Cod de procedură civilă, solicitând casarea deciziei din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 22 august 2016 a Judecătorei Centru, mun.Chișinău, cât și dispunerea încasării din contul intimaților a taxei de stat în sumă totală de 29 000 de lei, care se constituie din 14 500 de lei pentru prima cerere de recurs și 14 500 de lei pentru a doua cerere de recurs.

În susținerea și motivarea recursului a indicat dezacordul cu soluția instanței de apel, menționând că instanța de apel a stabilit eronat că nerecepționarea corespondenței de către debitorii-gajiști Victor Tabuica și Raisa Tabuica este fapt imputabil creditorului-gajist S.R.L. „Finance Leasing Company”. Conform jurisprudenței CEDO celor interesați le revine obligația să depună orice diligență pentru protejarea propriilor interese, și anume lor le revine obligația să ia măsurile pentru a se informa asupra evoluției procesului său. Prin urmare în cazul dat argumentele debitorilor-gajiști precum că nu erau informați, întrucât nu primeau corespondența expediată în adresa lor, urmează a fi calificat ca nejustificat, deoarece aceștia nu au prezentat nici un argument prin care se explică faptul că ei nu au recepționat trimerile poștale din motive întemeiate, dar nu pentru a târăgăna procedura de executare silită a hotărârii și de vânzare a bunului ipotecat.

Instanța a aplicat prevederile art. 75 a Legii cu privire la gaj, care nu trebuiau să fie aplicate, or vânzarea bunurilor ipotecate în baza contractului investit cu formula executorie se efectuează conform prevederilor speciale art. 33 (1) a Legii cu privire la ipotecă.

A indicat că instanța de apel a interpretat eronat prevederile legale a art.75 a Legii cu privire la gaj, care nu obligă creditorul-gajist să întreprindă careva măsuri pentru a aduce la cunoștința debitorului-gajist avize privind petrecerea licitației, în situația în care ei se eschivează cu rea-credință de la recepționarea corespondenței. Important este și faptul că toate anunțurile au fost publicate în Monitorul Oficial și în revista Makler, fapt care deja constituie dovada informării.

Greșit instanța a apreciat și faptul că prin neinformarea debitorului-gajist a fost încălcat dreptul de preemțiune a acestuia, or debitorul gajist nu are nici un fel de drept de preemțiune la cumpărarea propriului bun.

Instanța de apel a ignorat faptul că în adresa debitorilor a fost remisă notificarea nr. 1030 din 16 iunie 2014, unde s-a indicat intenția S.R.L. „Finance Leasing Company” creditorului gajist de a executa dreptul de ipotecă prin vânzarea bunului ipotecat către terț, propunând S.R.L. „BT Invest” stingerea datoriei în termen de 7 zile. La fel în adresa debitorilor s-a expediat notificări privind data licitațiilor, iar în avizul nr.2892 din 19 februarie 2015 a fost specificată procedura de vânzare a bunului ipotecat, precum și prețul inițial de vânzare de 1 900 000 de lei, fapt care era reflectat în decizia contestată a Curții de Apel Chișinău.

A susținut că instanța de apel a aplicat greșit și art.216, 217 și 220 Cod civil, întrucât vânzarea bunului ipotecat la un preț diferit de valoarea de piață nu constituie un motiv de nulitate absolută, la caz suntem în prezența unei nulități relative.

Eronat au fost interpretate și prevederile art.34 alin. (2) al Legii cu privire la ipotecă în cazul dat, or perioada în care a fost vândut bunul a fost influențată de petrecerea repetată a șapte licitații diferite. Prin aceasta s-a respectat interesul major al debitorului, pe când scurgerea timpului era în detrimentul debitorului, deoarece se acumulasă penalități și dobânzi, dar și a creditorului, creanța nerecuperată.

Instanța a interpretat eronat legea, considerînd pasibilă întoarcerea sumelor încasate de către creditorul-gajist în baza titlului executoriu, astfel instanța nu aplicat legea care trebuia să fie aplicată, și anume alin.2 art.10 Cod de executare,

Argumentele instanței și-a baza decizia pe declarații neconfirmate documentar.

Prin decizia contestată s-a încălcat principiul securității raporturilor juridice, fapt care constituie o încălcare gravă a dreptului la un proces echitabil.

Conform art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele dosarului confirmă faptul că decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată pentru cunoștință părților la proces la 03 decembrie 2018 (f.d. 228, vol.II), însă la dosar nu este prezentă confirmarea recepționării deciziei de către părțile la proces.

Astfel, recursul declarat de către S.R.L. „Finance Leasing Company” la 06 februarie 2019, se consideră a fi depus în termenul stabilit de lege.

La 28 februarie 2019, în adresa intimaților a fost expediată copia recursului declarat de S.R.L. „Finance Leasing Company”, cu înștiințarea de a depune referință la recurs.

La 08 aprilie 2019 Victor Tabuica, reprezentat de avocatul Ion Cernolev a depus referință la cererea de recurs depusă de S.R.L. „Finance Leasing Company”, prin care a solicitat declararea cererii de recurs ca fiind inadmisibilă.

În conformitate cu art. 441 din Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 22 mai 2019 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către S.R.L. „Finance Leasing Company”, a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din 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 hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 din Cod 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.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. f) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (3) din Cod de procedură civilă, în urma examinării recursului, instanța de recurs emite o decizie care rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se consideră a fi emisă din momentul plasării acesteia pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.

În conformitate cu art.432 alin. (2), (4) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Săvârșirea altor încălcări decît 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.

Actele cauzei confirmă faptul că la 28 iulie 2015 Victor Tabuica a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. privind declararea nulă și fără efecte juridice a actului juridic.

Pe parcursul examinării cauzei civile reclamantul a înaintat cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, potrivit căreia Victor Tabuica a solicitat anularea rezultatelor licitației cu reducere și a procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 prin care a fost vîndut de către creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company” terenul cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX amplasate în XXX care aparține proprietarilor Victor Tabuica și Raisa Tabuica; declararea nulă și fără efect juridic a contractelor de vînzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 încheiate între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de Asigurări „Lux Asig” S.R.L., autentificat de notarul public Palacean Liliana și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015 privind vînzarea terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p., cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX; repunerea S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în poziția inițială de pînă la semnarea contractului de vînzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 cu transmiterea de către vînzătorul S.R.L. „Finance Leasing Company” către cumpărătorul Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. a sumei de 950 000 de lei care reprezintă prețul de vînzare a terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX și încasarea în mod solidar de la S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în beneficiul lui Tabuica Victor a cheltuielilor pentru plata taxei de stat în mărime de 25 000 de lei (f.d. 89-95, vol. I).

Prin încheierea protocolară din 23 noiembrie 2015 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Raisa Tabuica și S.R.L. „BT Invest” (f.d.148-149, vol. I).

Judecînd cauza civilă, prima instanță prin hotărîrea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de

chemare în judecată depusă de Victor Tabuica către S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L., intervenient accesorii Raisa Tabuica și S.R.L. „BT Invest” cu privire la anularea rezultatelor licitațiilor cu reducere, procesului-verbal nr. 1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015.

Instanța de apel judecând pricina în ordine de apel, prin decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a admis apelul declarat de Victor Tabuica, a casat hotărîrea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău și a emis o hotărîre nouă prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Victor Tabuica, s-a admis integral.

S-au anulat rezultatele licitației cu reducere din 11 mai 2015 și procesul-verbal nr.1 din 11 mai 2015 prin care a fost vândut de către S.R.L. „Finance Leasing Company” terenul cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX amplasate în XXX, care aparține cu drept de proprietate lui Victor Tabuica și Raisa Tabuica.

S-a declarat nul și fără efecte juridice contractul de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 autentificat de notarul public Palancean Liliana încheiat între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de asigurări „Lux Asig” S.R.L. înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, privind vânzarea terenului cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX amplasate în XXX.

S-au repus în poziția inițială S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de asigurări „Lux Asig” S.R.L. de până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015, autentificat de notarul public Palancean Liliana și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015, și anume:

- s-a dispus transmiterea de către vânzătorul S.R.L. „Finance Leasing Company” către cumpărătorul Agent de asigurări „Lux Asig” S.R.L a sumei de 950000 de lei, care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0.0877 ha și a casei de locuit individuală amplasate în XXX;

- s-a dispus restituirea de către Victor Tabuica și Raisa Tabuica către S.R.L. „Finance Leasing Company” suma de 446 246,35 de lei, cu rectificarea ulterioară a înscrierii în Registrul bunurilor imobile prin intabularea dreptului de proprietate a lui Victor Tabuica și Raisa Tabuica asupra terenului cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral XXX și asupra casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX;

- s-a dispus menținerea tuturor grevărilor asupra terenului cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral XXX și asupra casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral XXX amplasate în XXX, notate în Registrul bunurilor imobile și existente până la încheierea și înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 799 din 12 mai 2015.

S-a încasat în mod solidar din contul S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în beneficiul lui Victor Tabuica cheltuielile pentru plata taxei de stat în mărime de 25 000 de lei.

Verificând legalitatea deciziei contestate, prin prisma argumentelor invocate și materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea cauzei date, Colegiul civil, comercial și de contencios

administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de S.R.L. „Finance Leasing Company” întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe din următoarele considerente.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Conform art. 130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform art. 512 alin. (1) Cod 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. 490 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), prevede transmiterea bunului gajat către creditorul gajist:

Bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vîndut, în condițiile legii.

Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită.

Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înainte expirării termenului indicat în preaviz, debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziția acestuia la momentul convenit.

Transmiterea silită are loc în baza unei hotărîri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Conform art. 491 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019) prevede vînzarea de către creditorul gajist a bunului gajat.

După ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus la registru un preaviz în modul prevăzut la art. 488 alin.(2), să procedeze la vînzarea, prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică, a bunului gajat, fără nici o întîrziere nejustificată, contra unui preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist.

Creditorul gajist care vinde bunul acționează în numele proprietarului și este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vînzării.

Cumpărătorul dobândește bunul grevat de drepturile reale existente la momentul înscrierii preavizului în registrul respectiv, fără dreptul de gaj al creditorului gajist care a vândut bunul și fără creanțele prioritare dreptului acestuia.

În cazul în care cumpărătorul bunului transmite instanței judecătorești în a cărei circumscripție se află, în totalitate sau în cea mai mare parte, bunurile gajate, dovada că vânzarea a fost efectuată cu respectarea prevederilor legale și că prețul a fost plătit integral, instanța emite o hotărâre de încetare și anulare a gajurilor, sechestrelor și drepturilor reale indicate în alin.(3).

În conformitate cu art. 33 alin. (1) a Legii cu privire la ipotecă, nr. 142-XVI din 26.06.2008 (în vigoare pînă la 01 martie 2019), executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanțe judecătorești, pronunțată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanță (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată, cu respectarea prevederilor [Codului de procedură civilă](#), sau în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie prevăzut la art.33<sup>1</sup>.

În conformitate cu art. 33<sup>1</sup> alin. (2) a Legii cu privire la ipotecă, nr. 142-XVI din 26.06.2008 (în vigoare pînă la 01 martie 2019), executarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea prevederilor art.30 și 31 și se referă doar la transmiterea bunului imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul executării de către acesta a dreptului de ipotecă în corespundere cu prevederile art.34 alin.(3), precum și la evacuarea locuitorilor în cadrul executării dreptului de ipotecă în corespundere cu prevederile art.36.

În conformitate cu art. 34 alin. (3), (8) a Legii cu privire la ipotecă, nr. 142-XVI din 26.06.2008 (în vigoare pînă la 01 martie 2019), creditorul ipotecar poate alege modalitatea de vânzare a bunului ipotecat: ofertă-tender, negocieri directe sau licitație publică, organizată în conformitate cu legislația în vigoare. În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a executării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc va aplica, ca modalitate de vânzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de executare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de prezenta lege.

Mijloacele obținute din vânzarea bunului ipotecat sînt distribuite în conformitate cu prevederile [Codului civil](#).

La caz, Victor Tabuica a solicitat anularea rezultatelor licitației cu reducere și a procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 prin care a fost vândut de către creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company” terenul cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX care aparține proprietarilor Victor Tabuica și Raisa Tabuica; declararea nulă și fără efect juridic a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 779 din 12 mai 2015 încheiate între S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agent de Asigurări „Lux Asig” S.R.L., autentificat de notarul public Palacean Liliana și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14 mai 2015 privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p., cu numărul cadastral XXX.06

amplasate în XXX; repunerea S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în poziția inițială de pînă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015 cu transmiterea de către vânzătorul S.R.L. „Finance Leasing Company” către cumpărătorul Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. a sumei de 950 000 de lei care reprezintă prețul de vânzare a terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral XXX și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral XXX.06 amplasate în XXX și încasarea în mod solidar de la S.R.L. „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” S.R.L. în beneficiul lui Tabuica Victor a cheltuielilor pentru plata taxei de stat în mărime de 25 000 de lei.

Colegiul relevă că prima instanță prin aplicarea și interpretarea corectă a normelor de drept pertinente litigiului dedus judecării corect a constatat netemeinicia acțiunii, însă instanța de apel ca urmare a aplicării eronate a normelor de drept material și aprecierii arbitrare a probelor, a admis integral acțiunea.

Întru justificarea acestei concluzii, Colegiul reține următoarele circumstanțe de fapt și de drept și anume, din materialele cauzei se constată că, la 06 decembrie 2013 a fost încheiat Contractul de ipotecă investit cu formulă executorie de către S.R.L. „Finance Leasing Company” în calitate de creditor ipotecar și Victor Tabuica și Raisa Tabuica în calitate de debitori ipotecari, potrivit căruia debitorii ipotecari în scopul garantării restituirii în termenul prevăzut de contractele de leasing nr.FL-0294 din 04.12.2013, nr.FL-0295 din 04.12.2013, nr. FL-0296 din 04.12.2013, nr. FL-0297 din 04.12.2013, nr.FL-0298 din 04.12.2013, nr.FL-0299 din 04.12.2013, nr.FL-0300 din 04.12.2013, nr.FL-0301 din 04.12.2013, nr.FL-0302 din 04.12.2013, nr. FL-0303 din 04.12.2013 a creditelor bancare, a dobînzii aferente, a dobînzii aferente majorate, comisioanelor și executarea în termena obligațiilor asumate de SRL „BT Invest” au consimțit pentru instituirea ipotecii asupra bunurilor imobile situate pe adresa mun.Chișinău, sect.Centru, str.Acad. Natalia Gheirghiu, nr.5 și anume: teren pentru construcții cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,0877 ha și casă de locuit cu suprafața de 123,4 m.p., cu nr.cadastral XXX.

Contractul de ipotecă a fost investit cu formulă executorie potrivit pct.24 al acestuia care prevede că: în baza prezentului contract investit cu formulă executorie, dreptul de ipotecă poate fi executat prin transmiterea obiectului ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul vânzării bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar. Contractul de ipotecă cu formulă executorie din 06.12.2013 a fost semnat de părți în persoana administratorului S.R.L. „Finance Leasing Company” – Colev Dmitri, Victor Tabuica și Raisa Tabuica în prezența Notarului Public Palancean Liliana care a autentificat notarial acest contract (f.d.8-13, vol.I).

La 16 iunie 2014 în adresa debitorului SRL „BT Invest” și debitorilor ipotecari Victor Tabuica și Raisa Tabuica, a fost expediată notificare, privind intenția de a exercita dreptul la ipotecă în baza contractului de ipotecă nr.3129 din 06.12.2013 (f.d.29-30, vol.I). Notificarea a fost recepționată potrivit avizeor de recepție de către SRL „BT Invest”, Victor Tabuica și Raisa Tabuica (f.d.31, vol.I).

La 26 iunie 2014 a fost emis preavizul de exercitare a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company” în privința debitorilor ipotecari Victor Tabuica și Raisa Tabuica, obiectul ipotecii constituind conform

contractului de ipotecă nr.3129 din 06.12.2013, bunurile imobile situate pe adresa XXX și anume: teren pentru construcții cu nr.cadastral XXX, cu suprafața de 0,0877 ha și casă de locuit cu suprafața de 123,4 m.p., cu nr.cadastral XXX.06 (f.d.32, vol.I).

La 12 mai 2015 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare potrivit căruia S.R.L. „Finance Leasing Company” în calitate de vânzător i-a vândut Agentului de Asigurări „Lux Asig” SRL în calitate de cumpărător la licitație cu reducere organizată de creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company”, bunurile imobile situate pe adresa XXX și anume: teren pentru construcții cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,0877 ha și casă de locuit cu suprafața de 123,4 m.p. cu nr.cadastral XXX. Contractul a fost autentificat notarial de Notarul Public Palancean Liliana (f.d.97-99, vol.I).

Contractul a fost încheiat ca urmare a organizării licitației publice de către S.R.L. „Finance Leasing Company” în calitate de creditor ipotecar care a aprobat condițiile de vânzare a bunurilor prin licitație publică în baza Ordinului Directorului General SRL „Finance Leasing Company” nr.48/14 din 23.07.2014, potrivit acestui ordin au fost stabilite condițiile generale privind organizarea licitației. Au fost evaluate bunurile imobile ipotecate în baza Raportului de Evaluare al proprietății nr.04-042/14 potrivit căruia valoarea de piață a imobilului la data de 25.07.2014 a constituit 1 900 000 de lei, iar valoarea de lichidare la data de 25.07.2014 a constituit 1 800 000 de lei (f.d.34-40, vol.I).

Potrivit proceselor-verbale nr.1-5 din 08.09.2014, 23.02.2015, 24.03.2015, 16.04.2015, 04.05.2015 licitațiile privind vânzarea bunurilor imobile situate pe adresa XXX și anume: teren pentru construcții cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,0877 ha și casă de locuit cu suprafața de 123,4 m.p. cu nr.cadastral XXX au fost declarate nule de către membrii comisiei de licitație, prețul de expunere la vânzare a acestor bunuri constituia 1 900 000 de lei (f.d.41-45, vol.I).

Anunțul privind organizarea licitațiilor de către S.R.L. „Finance Leasing Company” a bunurilor imobile scoase la vânzare prin licitație au fost publicate în mai multe surse mass-media (f.d.46-51, vol.I).

Potrivit procesului-verbal nr.1 privind rezultatele licitării cu reducere din 11 mai 2015, bunurilor imobile situate pe adresa XXX și anume: teren pentru construcții cu nr.cadastral XXX cu suprafața de 0,0877 ha și casă de locuit cu suprafața de 123,4 m.p. cu nr.cadastral XXX.06 au fost vândute singurului ofertant Agentul de Asigurări „Lux Asig” SRL la prețul de 950 000 de lei, fapt confirmat prin semnatura membrilor comisiei de licitație (f.d.52, vol.I).

Așadar, conform înscrisurilor menționate, Colegiul consideră oportun de a reține ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond precum că reieșind din prevederile legale, cele ale contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, cât și condițiile de vânzare a bunurilor prin licitație publică stabilite potrivit Ordinului nr.48/14 din 23.07.2017, s-a stabilit că licitația publică cu reducere a fost una legală cu respectarea condițiilor stabilite de creditorul ipotecar S.R.L. „Finance Leasing Company”.

Colegiul mai reține că din materialele cauzei se atestă că la 08 septembrie 2014, când a avut loc prima licitație publică anunțată de către S.R.L. „Finance Leasing Company” a fost încheiată tranzacția de împăcare între S.R.L. „Finance Leasing Company”, SRL „BT Invest”, Tabuica Andrei și Tabuica Victor, potrivit căreia

părțile au convenit referitor la graficul de achitare a datoriilor de către SRL „BT Invest” și în pct.1.2.7 al acestei tranzacții a fost prevăzut că S.R.L. „Finance Leasing Company” după primirea sumei de 120 000 de lei va suspenda organizarea licitației pentru vânzarea forțată a bunurilor imobile ipotecate conform Contractului de ipotecă nr.3129 din 06.12.2013. Din conținutul acestei Tranzacții de împăcare rezultă că reclamantul a cunoscut despre organizarea licitației privind vânzarea bunurilor ipotecate de către S.R.L. „Finance Leasing Company” (f.d. 53-54, vol.I).

În acest sens, Colegiul indică asupra corectitudinii constatării de către prima instanță privind aprecierea critică a alegărilor reclamantului precum că nu a cunoscut despre organizarea licitației publice privind vânzarea bunurilor imobile ipotecate.

Colegiul reține că prima instanță corect a constatat și faptul că creditorul gajist S.R.L. „Finance Leasing Company” a organizat 5 licitații publice cu anunțarea prețului stabilit în Raportul de evaluare al proprietății nr.04-042/14 de 1 900 000 de lei și potrivit punctul 4.12 al Condițiilor aprobate prin Ordinul nr.48/14 din 23.07.2014 care prevede că reducerea prețului poate continua pînă la 50 la sută de la prețul de expunere, respectiv suma de 950 000 de lei preț cu care au fost vîndute bunurile imobile ipotecate, astfel, dezacordul reclamantului referitor la diminuarea prețului pentru bunurile imobile ipotecate, urmează a fi respinse or, ultimul urma să-și onoreze obligațiile contractuale asumate.

În conformitate cu art. 76 ali. (1), (2) al Legii cu privire la gaj (în vigoare pînă la 01 martie 2019), după deducerea cheltuielilor confirmate documentar, suportate în legătură cu preluarea, transportarea, păstrarea și vânzarea bunului gajat, creditorul gajist distribuie produsul vânzării bunului creditorilor gajiști și altor creditori indicați la art.67 alin.(1) conform ordinii de prioritate.

Suma rămasă disponibilă se transmite debitorului gajist sau, cînd plata nu este posibilă, se consemnează în conformitate cu art.645 din [Codul civil](#), în termen de 3 zile de la finalizarea distribuirii conform alin.(1). În același termen creditorul gajist va transmite debitorului gajist un proces-verbal privind distribuirea produsului vânzării bunului gajat.

Astfel, apreciind materialele cauzei, instanța de recurs consideră că prima instanță just a concluzionat că creditorul gajist S.R.L. „Finance Leasing Company” a efectuat licitația publică ținînd cont de condițiile stabilite prin Ordinul nr.48/14 din 23.07.2014 și a distribuit mijloacele bănești opținute în conformitate cu art.76 alin.(1) al Legii cu privire la gaj și sumele bănești rămase au fost consemnate potrivit art. 645 Cod civil pentru a fi ridicate de către debitorii gajiști.

Prin urmare, reieșind din prevederile legale enunțate mai sus, Colegiul conchide că prima instanță just a stabilit că acțiunile pîrîților au fost legale și întemeiate.

În acest context, instanța de recurs reține ca greșită și contrară prevederilor normelor de drept enunțate, concluzia instanței de apel de casare a hotărîrii primei instanțe și emitere a unei hotărîri noi de admitere a acțiunii depuse de Victor Tabuica, fiind întemeiată critica recurentului în sensul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material și a dat o apreciere arbitrară probelor prezentate.

Totodată, Colegiul precizează că instanța de apel a examinat cererea de apel superficial, fără să dea o apreciere obiectivă tuturor circumstanțelor cauzei, precum

și probelor anexate la dosar, care se impunea în mod evident pentru soluționarea corectă a litigiului.

În contextul prevederilor art. 373 din Cod de procedură civilă, instanța de apel era obligată în limitele apelului să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, să aprecieze probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Prin urmare, Colegiul constată că instanța de fond a examinat pricina sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt caracteristice raportului juridic, legea materială și procedurală aplicabilă cazului. De asemenea, prima instanță a creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea dreptului părților la un proces echitabil, garantat de art.6 CEDO.

Soluția Curții de Apel Chișinău privind admiterea cererii de chemare în judecată depusă de către Victor Tabuica, este greșită, contradictorie probatoriului din dosar.

Prin urmare, avînd în vedere că decizia instanței de apel este neîntemeiată, iar hotărîrea primei instanțe este legală și întemeiată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul declarat de SRL „Finance Leasing Company” întemeiat și necesită a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. f) Cod 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Finance Leasing Company”.

Se casează decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Victor Tabuica împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Finance Leasing Company” și Agentul de Asigurări „Lux Asig” Societate cu Răspundere Limitată, intervenienți accesorii Raisa Tabuica și Societatea cu Răspundere Limitată „BT Invest” privind anularea rezultatelor licitației cu reducere și a procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015 și declararea nulă și fără efecte juridice a contractului de vânzare-cumpărare nr.779 din 12 mai 2015.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

judecătorii

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Maria Gervas

Victor Burduh