

Dosarul nr. 2ra-653/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. N. Iordachi)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, G. Dașchevici, A. Panov)

ÎNCHEIERE

13 mai 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Liliane Vasilevscaia și Ghenadie Ursu împotriva Societății pe Acțiuni „Banca Comercială Română Chișinău”, Victoriei Țurcan, Nicolae Țurcan și notarului public Daniela Țurcan cu privire la declararea nulă a procedurii de vânzare prin negocieri directe și a contractului de vânzare-cumpărare

împotriva deciziei din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu și menținută hotărârea din 7 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 12 septembrie 2016, Liliana Vasilevscaia și Ghenadie Ursu au depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Banca Comercială Română Chișinău” și Victoriei Țurcan cu privire la declararea nulă a procedurii de vânzare prin negocieri directe și a contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii au invocat că la 17 iulie 2008, au beneficiat de un credit de la SA „Banca Comercială Română Chișinău” conform contractului de credit nr. 2072 din 17 iulie 2008 în sumă de 470 000 lei.

În scopul asigurării executării creditului a fost încheiat contractul de gaj/ipotecă din 17 iulie 2008, autentificat notarial și înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 14282 la 17 iulie 2008, obiectul contractului constituind apartamentul nr. X, compus din 3 odăi, cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața

totală de 118,2 m² situat în mun. XXXXX str. XXXXX, cu valoarea de ipotecă în mărime de 476 000 de lei.

Au menționat că obligațiunile stabilite în contractul de credit nu au fost onorate și astfel în luna octombrie 2010, au acumulat datoriile la credit în mărime de 591 871 de lei.

Astfel, prin hotărârea din 20 decembrie 2010 a Judecătorei Ciocana mun. Chișinău, a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de SA „Banca Comercială Română Chișinău” și transmis silit de la debitorii ipotecari Ghenadie Ursu, XXXXX, XXXXX și Liliana Vasilevscaia în posesia creditorului ipotecar SA „Banca Comercială Română Chișinău” pentru a fi vândut apartamentul nr. X, compus din 3 odăi, cu suprafața de 118,2 m² situat în mun. XXXXX str. XXXXX, cu evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor din acest imobil.

Au remarcat că, după ce hotărârea judecătorească a devenit irevocabilă, au mai continuat să achite creditul după măsura posibilităților, mizând pe faptul că își vor obține bunul gajat.

Au comunicat că la 13 iunie 2016, Ghenadie Ursu a înregistrat la SA „Banca Comercială Română Chișinău” două cereri cu nr. intrare 17136 și 17133, prin care a solicitat începerea unui dialog cu privire la negocierile și comercializarea bunului imobil menționat și că este de acord să achite datoria față de bancă, la care însă nu a primit niciun răspuns.

La fel, la 2 septembrie 2016, Ghenadie Ursu s-a mai adresat cu o cerere înregistrată cu numărul 26460, în care a indicat că este de acord să achite datoria față de bancă și dorește să-și recapete bunul imobil înapoi, însă când s-a prezentat la bancă pentru a înregistra cererea, reprezentantul băncii i-a înmănat un răspuns, prin care i-a comunicat că imobilul dat este vândut.

Așadar, din răspunsul eliberat de SA „Banca Comercială Română Chișinău”, rezultă că la 31 mai 2016, a parvenit o ofertă de procurare a bunului imobil la prețul de 24 000 de euro, iar la 15 iunie 2016, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare și bunul imobil sus menționat a fost vândut la prețul de 24 000 de euro.

Au considerat că procedura de organizare și vânzare prin negocieri directe și contractul de vânzare-cumpărare sunt ilegale, deoarece pârâtul a vândut bunul imobil fără a-i informa pe ei, fiind încălcate astfel prevederile art. 34 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la ipotecă.

Au obiectat că la înstrăinarea bunului imobil nu s-a ținut cont de interesele debitorilor și a copiilor minori XXXXX și XXXXX, care la moment alt spațiu locativ nu au, fiind încălcate și prevederile art. 39 Legea cu privire la ipotecă.

La fel, au menționat că procedura de vânzare a bunului imobil a fost încălcată și din motiv că la acel moment la bancă parveniseră două cereri de procurare și astfel bunul urma să fi vândut la licitație, iar cea mai avantajoasă ofertă pentru bancă era cea propusă de el, deoarece a indicat că este de acord să achite integral datoria față de bancă.

Astfel, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil pârâtul a încălcat prevederile legislației în vigoare, cât și interesul prioritar al debitorului ipotecar.

Și-au întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 8, 9, 10, 11, 207, 216, 217, 220 Cod civil, art. 34, 39 din Legea cu privire la ipotecă, art. 75 din Legea cu privire la gaj, art. 166, 167, 174, 175 CPC.

Au solicitat admiterea acțiunii, anularea proceduri de organizare și vânzare prin negocieri directe, anularea contractului de vânzare-cumpărare din 15 iunie 2016 a bunului imobil situat în mun. XXXXX str. XXXXX, cu nr. cadastral XXXXX.

Prin încheierile protocolare din 8 februarie 2017 și 20 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău sediul Centru, au fost admise demersurile înaintate de Ghenadie Ursu și atrași în proces în calitate de copârți notarul Daniela Țurcan și Nicolae Țurcan.

Prin hotărârea din 7 mai 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Centru, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu și menținută hotărârea primei instanțe.

Prima instanță și instanța de apel au reținut că cererea depusă de Ghenadie Ursu la 13 iunie 2016 în adresa SA „BCR Chișinău” nu poate fi considerată ca o ofertă a unui cumpărător al bunului imobil litigios, deoarece Ghenadie Ursu și Liliana Vasilevscaia la acea dată deja erau proprietari ai acestui bun și prin prisma art. 753 Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), nu pot întruni concomitent în aceeași persoană calitatea de vânzător al bunului imobil și calitatea de cumpărător al aceluiași bun.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au constatat că, contrar prevederilor art. 118 alin.(1) CPC, Ghenadie Ursu nu a prezentat probe ce ar demonstra că intenția manifestată prin scrisoarea din 13 iunie 2016 de a achita definitiv suma creditului restantă a fost una reală, iar din răspunsul BC „BCR Chișinău” SA nr. 1018, eliberat lui Ghenadie Ursu la 13 iunie 2016, rezultă că banca a solicitat achitarea integrală a datoriei în sumă de 598 350 de lei până la 14 iunie 2016.

Totodată, prima instanță și instanța de apel au stabilit că Ghenadie Ursu nu a prezentat probe ce ar demonstra că după ce la 13 iunie 2016 și-a manifestat intenția de a achita integral creditul și după ce i-a fost comunicată suma restantă a făcut careva achitări.

La fel, instanțele de judecată ierarhic inferioare au conchis că bunul imobil a fost transmis în posesia băncii pentru a fi vândut încă la 20 decembrie 2010, astfel, Ghenadie Ursu și Liliana Vasilevscaia, în cazul în care au avut intenția reală de a achita creditul au avut posibilitate să-și exercite această opțiune timp de 6 ani până la 15 iunie 2016.

La 17 ianuarie 2020, Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu a declarat recurs împotriva deciziei din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu remiterea cauzei spre o nouă rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului a invocat că în urma aplicării eronate a normelor de drept material și de drept procesual a fost îngrădit accesul lui libert la justiție prin suprimarea dreptului de a modifica obiectul, temeiul acțiunii și majorarea volumului pretențiilor, împrejurări ce s-au confirmat prin restituirea cererii suplimentare și respingerea recursului împotriva încheierii din 25 aprilie 2018 a primei instanțe.

Instanța de apel la soluționarea cauzei nu s-a expus asupra argumentelor invocate de reprezentatul lui privind constatările eronate ale primei instanțe prin care se menționa că între el, Liliana Vasilevscaia și bancă a fost încheiat contractul de credit nr. 2072 din 17 iulie 2008, conform cărui dânsul și soția sa au luat un credit în sumă de 470 000 de lei, concluzii care contraveneau circumstanțelor reale ale litigiului, deoarece potrivit părții introductive a contractului de credit nr. 2072, calitatea de împrumutat îi revine numai lui, iar Liliana Vasilevscaia este indicată în calitate de girant plătitor, calitate care nu a putut fi confirmată de către reprezentantul băncii și nici nu a fost stabilită pe parcursul dezbaterilor judiciare la instanțele de judecată ierarhic inferioare.

Având în vedere prevederile art. 488 alin. (2) Cod civil, a remarcat că reprezentanții băncii au încălcat cerințele legale referitoare la vânzarea fără nicio întârziere nejustificată, la prețul comercial rezonabil, ignorând totodată și interesul major al debitorilor ipotecari, dar instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au luat în considerație argumentele reprezentantului lui prin care se confirma încălcarea acestei prevederi legale, fapt care în consecință a dus la adoptarea unor soluții neîntemeiate și ilegale.

Înstrăinarea bunului ipotecat a fost realizată contrar prevederilor art. 488 alin. (2) Cod civil, deoarece în urma unei diminuări cu o treime din prețul bunului ipotecat în raport cu prețurile ce figurau pe piața imobiliară a fost încălcată cerința legală referitoare la prețul comercial rezonabil și ceea ce ține de protecția interesului major al debitorului ipotecar.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au apreciat corect faptul că prin scrisoarea băncii nr. 1018 din 13 iunie 2018 nu s-a pretins de a stinge datoriile reale ale debitorului ipotecar, dar de-ai crea o imposibilitate să-și recupereze bunul ipotecat, acordându-i în acest sens un termen de o zi.

A mai notat că Victoria Țurcan și Nicolae Țurcan au intrat în posesia imobilului respectiv și atunci care era necesitatea de restituit creditul dacă bunul imobil ipotecat a fost deja vândut.

La 1 ianuarie 2020, în adresa intimațiilor a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Ghenadie Ursu, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele

dosarului (f. d. 25 vol. III), fiind recepționată de către SA „BCR Chișinău” la 11 martie 2020 și de Liliana Vasilevscaia la 12 martie 2020, ceea ce se atestă prin avizele de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 26, 27 vol. III), iar corespondența trimisă în adresa avocatului Olga Lozovanu a fost returnată de către Oficiul Poștal cu mențiunea „plecat” (f. d. 28 vol. III), cea trimisă în adresa Victoriei Țurcanu, Nicolae Țurcanu și notarului public Daniela Țurcanu cu mențiunea „nereclamat” (f. d. 29, 30 vol. III).

La 27 martie 2020, prin intermediul Oficiului Poștal, SA „BCR Chișinău” a depus referință la recursul declarat de Ghenadie Ursu, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care ceilalți intimați să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 4 noiembrie 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 250 vol. II), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 17 ianuarie 2020 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Ghenadie Ursu,

reprezentat de avocatul Ion Rusu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

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

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) CPC, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 CPC, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu urmează a fi considerat ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Ghenadie Ursu, reprezentat de avocatul Ion Rusu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Galina Stratulat

Nicolae Craiu