

Dosarul nr. 2rac-57/20

Prima instanță: Judecătoria Criuleni, sediul Central (jud: R. Țurcan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: V. Buhnaci, Iu. Cotruță, N. Simciuc)

DECIZIE

11 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial”, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „WeTrade” cu privire la repararea prejudiciului material,

împotriva deciziei din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial” și a fost menținută hotărârea din 22 aprilie 2019 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central,

c o n s t a t ă:

La data de 02 octombrie 2018, SRL „Eco-Mondial” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „WeTrade” cu privire la repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că la data de 07 aprilie 2016, între BC „Moldindconbank” SA în calitate de vânzător (creditor ipotecar), care acționa din numele lui Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în baza acordului de executare benevolă a contractului de ipotecă și SRL „Eco-Mondial”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919.

În baza contractului menționat, reclamanta a cumpărat următoarele terenuri agricole în extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești: terenul agricol cu suprafața de 2,0964 ha și nr. cadastral XXXXX; terenul agricol cu suprafața de 2,0643 ha și nr. cadastral XXXXX; terenul agricol cu suprafața de 1,3038 ha și nr. cadastral XXXXX; terenul agricol cu suprafața de 0,7601 ha și nr. cadastral XXXXX.

A indicat că achitarea pentru terenurile procurate a fost efectuată în totalitate, conform ordinului de plată nr. 33 din 12 aprilie 2016, iar dreptul de proprietate asupra

terenurilor cumpărate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 23 martie 2017.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, pe aceste terenuri agricole sunt amplasate bunuri imobile - plantații multianuale de viță-de-vie, care, potrivit Actului nr. 1 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație din 10 martie 2017, au fost transmise de către Gavriș Nicolai, lichidatorul SRL „Procult-Agro”, în procedura falimentului, în proprietatea pârâtei SRL „WeTrade” și anume: plantație multianuală de viță-de-vie, suprafața de 2,0964 ha cu nr. cadastral XXXXX; plantație multianuală de viță-de-vie, suprafața de 2,0643 ha cu nr. cadastral XXXXX; plantație multianuală de viță-de-vie, suprafața de 1,3038 ha cu nr. cadastral XXXXX; plantație multianuală de viță-de-vie, suprafața de 0,7601 ha cu nr. cadastral XXXXX.

Reclamanta a susținut că, deși conform Registrului bunurilor imobile pe terenurile agricole este amplasată viță-de-vie, în realitate însă pe aceste terenuri este amplasată și livadă de pruni. Faptul dat se confirmă prin Actul de constatare a faptelor și stărilor din 07 septembrie 2017, întocmit de către executorul judecătoresc Liliana Zadorojniuc. Astfel, în cazul dat urma să fie efectuate rectificări în Registrul bunurilor imobile, conformitate cu cap. VIII din Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

A afirmat că a investit o sumă considerabilă la cumpărarea terenurilor agricole, însă nu-și poate exercita dreptul de folosință asupra acestora, nu le poate prelucra pentru a obține roade, din motiv că pe terenurile care îi aparțin cu drept de proprietate sunt amplasate plantațiile multianuale transmise în baza Actului nr. 1 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație din 10 martie 2017 către SRL „WeTrade”. A atenționat de mai multe ori pârâta despre faptul că se folosește ilegal de proprietatea sa, în lipsa unui act juridic (contract de arendă), însă ultima s-a eschivat de la cerințele înaintate.

SRL „Eco-Mondial” a notat că la 16 august 2018, a expediat în adresa pârâtei pretenția nr. 28, prin care a solicitat repararea prejudiciului material cauzat sub forma venitului ratat din darea în arendă a terenurilor agricole, folosite de către pârâtă, samavolnic, în lipsa unui act juridic. Astfel, a cerut repararea prejudiciului material pentru anul 2017 în mărime de 809,19 dolari SUA și pentru anul 2018 – 809,19 dolari SUA, reieșind din prețul de 130 dolari SUA pentru un hectar de teren agricol, care urma a fi achitată în lei MDL, la cursul de schimb al Băncii Naționale a Moldovei, în termen de 7 zile de la data recepționării pretenției, care la data înaintării pretenției constituia 27 463,91 de lei (la cursul de schimb conform BNM 16,97 lei la 1 dolar SUA). Totodată, a solicitat încheierea unui contract de arendă pentru terenurile folosite.

A remarcat că achită la buget impozitul pe terenurile agricole ce îi aparțin, care de fapt, sunt folosite de către SRL „WeTrade”, ca unic beneficiar. Prin scrisoarea nr. 75M/09/18 din 28 septembrie 2018, pârâta a respins cerințele înaintate conform pretenției nr. 28 din 16 august 2018. Astfel, se constată îmbogățirea fără justă cauză a SRL „WeTrade”.

A solicitat încasarea din contul SRL „WeTrade” a sumei de 27 463,90 de lei cu titlu de prejudiciu sub forma venitului ratat pentru anii 2017 și 2018 și a sumei de 823,91 de lei cu titlu de taxă de stat.

Prin hotărârea din 22 aprilie 2019 a Judecătorei Criuleni, sediul Central, acțiunea depusă de SRL „Eco-Mondial” a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

La data de 02 mai 2019, SRL „Eco-Mondial” a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 22 aprilie 2019 a Judecătorei Criuleni, sediul Central și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral.

Prin decizia din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Eco-Mondial” și a fost menținută hotărârea din 22 aprilie 2019 a Judecătorei Criuleni, sediul Central, fiind încasată din contul SRL „Eco-Mondial” în beneficiul SRL „WeTrade” suma de 3000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

La data de 17 ianuarie 2020, SRL „Eco-Mondial” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie admisă integral, cu încasarea totodată a cheltuielilor de judecată din contul SRL „WeTrade”.

În motivarea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală, fiind reiterate circumstanțele de fapt și de drept susținute în cererea de chemare în judecată.

Recurenta a indicat că instanțele ierarhic inferioare au dat o apreciere greșită referitor la foștii proprietari ai bunurilor imobile, stabilind că atât terenurile agricole, cât și plantațiile înființate pe respectivele terenuri aparțineau unui singur proprietar, mai exact lui Ruslan Zelenenco, care era și administratorul SRL „Procult-Agro”, nefiind întocmit un contract de arendă între aceștia. Or, aprecierea instanțelor de judecată nu corespunde situației de fapt și anume, dreptul de proprietate asupra terenurilor era înregistrat după persoana fizică Zelenenco Ruslan, iar dreptul de proprietate asupra plantațiilor amplasate pe terenurile agricole - după persoana juridică SRL „Procult-Agro”, fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile.

A menționat că la înființarea plantației, proprietarul acesteia era obligat, în conformitate cu pct. 90 din Instrucțiunea nr. 112 din 22 iunie 2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de a înregistra un contract de arendă. Acest act normativ, care prevede obligația de a încheia contractul de arendă, a fost emis la 22 iunie 2005 (publicat în M.O. nr. 142-144 din 28 octombrie 2005), pe când Actul de înființare a plantațiilor amplasate pe terenurile agricole datează cu 23 aprilie 2009. Astfel, anume actul normativ menționat reglementează raporturile juridice dintre subiecți și respectiv, în speță urma a fi aplicată analogia legii.

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

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 23 octombrie 2019.

Potrivit scrisorii de însoțire nr. 12246, decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa recurente la data de 20 noiembrie 2019 (f.d. 155) și a fost recepționată la 22 noiembrie 2019 (f.d. 160).

Astfel, recursul, declarat la data de 17 ianuarie 2020, este în termen.

La 07 februarie 2020, copia recursului a fost expediată în adresa intimă SRL „WeTrade” (f.d. 169), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Intimata nu și-a valorificat dreptul respectiv și nu a depus referință.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 05 august 2020 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins, cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că prin contractul de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, BC „Moldindconbank” SA a acordat agentului economic SRL „Realty Capital” un credit în sumă de 5 000 000 de lei, cu termenul final de rambursare la 20 ianuarie 2017.

Întru asigurarea rambursării în termen a contractului de credit, Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de debitori ipotecari, au ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 207 din 22 ianuarie 2014 bunurile imobile: teren agricol cu suprafața de 2,0964 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 20964 m.p., număr cadastral XXXXX; teren agricol cu suprafața de 2,0643 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 20643 m.p., număr cadastral XXXXX; teren agricol cu suprafața de 1,3038 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 13038 m.p., număr cadastral XXXXX; teren agricol cu suprafața de 0,7601 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 7601 m.p., număr cadastral XXXXX, amplasate în extravilanul com. Gura Camencii, raionul Florești.

La acel moment, potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile, terenurile agricole aparțineau cu drept de proprietate lui Zelenenco Ruslan, iar plantațiile multianuale de viță-de-vie Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” (f.d. 36-62).

SRL „Realty Capital” nu și-a onorat obligațiile contractuale ce reies din contractul de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, motiv din care la 11 martie 2016 Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro” în calitate de debitori ipotecari au executat benevol dreptul de ipotecă asupra imobilelor menționate, transmitând benevol în posesia creditorului ipotecar BC „Moldindconbank” SA bunurile respective.

Prin contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016 (f.d. 10-13), încheiat între Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de vânzători, în numele cărora a acționat BC „Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial” în calitate de cumpărător, au fost vândute bunurile imobile:

- teren agricol cu suprafața de 2,0964 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 20964 m.p., număr cadastral XXXXX;
- teren agricol cu suprafața de 2,0643 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 20643 m.p., număr cadastral XXXXX;
- teren agricol cu suprafața de 1,3038 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 13038 m.p., număr cadastral XXXXX;
- teren agricol cu suprafața de 0,7601 ha, număr cadastral XXXXX și plantația multianuală de viță-de-vie, cu suprafața de 7601 m.p., număr cadastral XXXXX.

Potrivit hotărârii din 08 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți a fost constatată insolvabilitatea și intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL „Procult-Agro”, iar, prin încheierea din 19 octombrie 2016 a Curții de Apel Bălți a fost dispusă intrarea debitorului în faliment, în calitate de lichidator fiind desemnat administratorul autorizat Gavriș Nicolae.

Prin hotărârea Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017, menținută prin decizia din 20 decembrie 2017 a Curții Supreme de Justiție, a fost admisă acțiunea înaintată de lichidatorul SRL „Procult-Agro”, Gavriș Nicolae și a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016, încheiat între Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de vânzători, în numele cărora a acționat BC „Moldindconbank” SA, și SRL „Eco-Mondial” în calitate de cumpărător, autentificat de către notarul public Bondarciuc Olga, în partea vânzării plantațiilor multianuale de viță-de-vie înregistrate în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Florești, ÎS „Cadastru” cu numerele cadastrale: XXXXX, amplasate în extravilanul com. Gura Camencii, raionul Florești, care aparțin cu drept de proprietate SRL „Procult-Agro”. Părțile au fost readuse la poziția inițială încheierii contractului de vânzare-cumpărare (f.d. 69 verso -76).

În consecință, SRL „Eco-Mondial” a devenit proprietar doar a terenurilor agricole cu numerele cadastrale XXXXX, dreptul de proprietate asupra acestora fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 23 martie 2017 (f.d. 15-18).

Potrivit Actului nr. 1 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație din 10 martie 2017 lichidatorul SRL „Procult-Agro”, Gavriș Nicolai a transmis în proprietatea creditorului cu drept preferențial - SRL „WeTrade” plantațiile multianuale de viță-de-vie cu numerele cadastrale: XXXXX (f.d. 67).

În temeiul acestui act, la 10 martie 2017 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „WeTrade” asupra plantațiilor multianuale de viță-de-vie (f.d. 15-18).

La 16 august 2018, SRL „Eco-Mondial” a expediat în adresa SRL „WeTrade” pretenția nr. 28, prin care a solicitat repararea prejudiciului material cauzat sub forma venitului ratat din darea în arendă a terenurilor agricole, folosite de către pârâtă, samavolnic, în lipsa unui act juridic. Astfel, a cerut repararea prejudiciului material pentru anul 2017 în mărime de 809,19 dolari SUA și pentru anul 2018 – 809,19 dolari SUA, reieșind din prețul de 130 dolari SUA pentru un hectar de teren agricol, care urma a fi achitată în lei MDL, la cursul de schimb al Băncii Naționale a Moldovei, în termen de 7 zile de la data recepționării pretenției, care la data înaintării pretenției constituia

27 463, 91 de lei (la cursul de schimb conform BNM 16,97 lei la 1 dolar SUA). Totodată, a solicitat încheierea unui contract de arendă pentru terenurile folosite (f.d. 19-20).

Prin răspunsul nr. 76M/09-18 din 28 septembrie 2018, SRL „WeTrade” a refuzat satisfacerea cerințelor din pretenție, menționând că a dobândit cu bună-credință plantațiile de viță-de-vie (f.d. 21-22).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Eco-Mondial” a solicitat încasarea din contul SRL „WeTrade” a sumei de 27 463,90 de lei cu titlu de prejudiciu sub forma venitului ratat pentru anii 2017 și 2018 și a sumei de 823,91 de lei cu titlu de taxă de stat, invocând că, deși este proprietarul terenurilor agricole, nu poate exercita dreptul de folosință asupra acestora și nu le poate prelucra pentru a obține roade, pârâta refuzând să încheie un contract de arendă.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, respingând-o integral.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de SRL „Eco-Mondial”, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia, menținând hotărârea primei instanțe ca fiind legală și întemeiată.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au constatat că SRL ”WeTrade” este dobânditor de bună credință al plantațiilor multianuale adjudecate în cadrul procesului de insolvență a SRL „Procult-Agro” și nu se constată că prin acțiunile acestuia se încalcă drepturile SRL ”Eco-Mondial”, care la rândul ei a cumpărat terenurile agricole în urma executării contractului de ipotecă.

Totodată, instanțele de judecată au remarcat că în conținutul contractului de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2016, la pct. 11 este expres menționat că, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra imobilului stipulat la pct. 1 al prezentului contract, la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. Dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile abia la data de 23 martie 2017. Iar, SRL ”WeTrade” a obținut dreptul de proprietate asupra plantațiilor multianuale litigioase anterior, la data de 10 martie 2017, înregistrat la aceeași dată în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult ca atât, anterior datei la care a fost încheiat contractul în temeiul căruia reclamantul își întemeiază acțiunea, și anume anterior de 07 aprilie 2016, a fost admisă spre examinare cererea introductivă a SRL „Procult-Agro” privind intentarea procesului de insolvență a companiei, iar asupra bunurilor ce au aparținut SRL „Procult-Agro” la acea dată, s-a aplicat sechestru de către instanța de insolvență. În conținutul pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare este indicat că BC “Moldindconbank” SA transmite cumpărătorului bunurile imobile cu toate grevările existente pe bunurile imobile.

Prin urmare, în accepțiunea celor enumerate, instanța de apel a apreciat ca întemeiată concluzia instanței de fond referitor la netemeinicia pretenției reclamantului în partea prejudiciului sub forma venitului ratat, or, prejudiciul pretins de către SRL ”Eco-Mondial” este o consecință a viciilor de ordin juridic al bunurilor procurate de la BC ”Moldindconbank” SA în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2016.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

constată că este întemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu privire la respingerea acțiunii, din următoarele motive.

Conform art. 14 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

Conform art. 610 alin. (1)-(3) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat. Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale. Este reparabil numai prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit (direct) al neexecutării.

Reieșind din prevederile legale citate, venitul este ratat dacă ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avându-se în vedere un comportament obișnuit în cadrul participării la circuitul civil obișnuit. Venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

La determinarea venitului ratat se iau în considerare măsurile întreprinse de creditor pentru obținerea acestuia și acțiunile întreprinse în acest scop.

În acest sens, creditorul este obligat să demonstreze că profitul este ratat din vina debitorului. Sarcina de a dovedi existența și mărimea profitului pierdut îi revine părții vătămate, care trebuie să dovedească faptul că ea putea și trebuia să obțină anumite venituri, iar numai încălcarea obligațiilor de către pârât a constituit motivul care a lipsit-o de posibilitatea de a obține profit. Suplimentar, pentru a revendica profitul ratat este necesar ca partea vătămată să dovedească fiecare componentă a „cauzării prejudiciului”, inclusiv legătura causală între încălcarea obligațiilor și apariția profitului pierdut.

La caz, materialele dosarului atestă că la 20 decembrie 2005 a fost întocmit actul de înființare a plantației pomicole, potrivit căruia, pe terenurile agricole ale SRL „Procult-Agro”, în luna aprilie a anului 2006 a fost înființată livada de specii sămburoase pe o suprafață totală de 6 ha (f.d. 63).

Potrivit actului de înființare a plantației viticole din 23 aprilie 2009, pe terenurile agricole ale SRL „Procult-Agro” în luna iulie a anului 2006 s-a efectuat plantarea viilor pe o suprafață totală de 8,79 ha (f.d. 64).

Conform certificatului eliberat de Primăria com. Gura Camencii, în anul 2009 SRL „Procult-Agro” deținea o suprafață de livadă de 6,2176 ha, printre care se regăsesc și terenurile litigioase, și anume: o suprafață de vii totală de 8,7186 ha, din care soiuri de masă 6,1923 ha, cu numere cadastrale: XXXXX - 0,7601 ha; XXXXX - 1,3038 ha; XXXXX - 2,0643 ha (...) și soiuri tehnice 2,5263 ha, cu numere cadastrale: (...), XXXXX - 2,0964 ha (f.d. 65).

Din actele de înființare menționate și extrasele din registrul bunurilor imobile anexate la dosar, se constată că terenurile agricole în litigiu au aparținut lui Ruslan Zelenenco, iar plantațiile înființate pe aceste terenuri aparțineau SRL „Procult-Agro”, nefiind întocmit un contract de arendă între Ruslan Zelenenco și societatea pe care o administra.

După cum a fost constatat supra, la 10 martie 2017, în temeiul Actului nr. 1 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație, a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „WeTrade” asupra plantațiilor multianuale de viță-de-vie cu numerele cadastrale: XXXXX (f.d. 15-18).

Ulterior, la 23 martie 2017 SRL „Eco-Mondial” a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole cu numerele cadastrale XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2016 (f.d. 15-18).

Conform art. 321 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Se reține că potrivit pct. 11 din contractul de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2016 (f.d. 10-12), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra imobilului stipulat la pct.1 al prezentului contract, la data înscrierii în registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, reieșind din consecutivitatea și logica tranzacțiilor enunțate mai sus, reiese că SRL „WeTrade” este un dobânditor de bună-credință al plantațiilor multianuale neadjudicate în cadrul procesului de insolvență și nu se constată că prin acțiunile acestuia se încalcă drepturile SRL „Eco-Mondial”.

Mai mult ca atât, anterior datei la care a fost încheiat contractul în temeiul căruia recurenta își întemeiază acțiunea și anume, anterior de 07 aprilie 2016, a fost admisă spre examinare cererea introductivă a SRL „Procult-Agro” privind intentarea procesului de insolvență a companiei, iar asupra bunurilor ce au aparținut SRL „Procult-Agro” la acea dată, s-a aplicat sechestru de către instanța de insolvență.

În conținutul pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare se indică că BC „Moldindconbank” SA transmite cumpărătorului bunurile imobile cu toate grevările existente pe bunurile imobile.

Astfel, în accepțiunea celor enumerate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că este întemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare cu privire la netemeinicia solicitării reparării prejudiciului sub forma venitului ratat, or, prejudiciul pretins de către SRL „Eco-Mondial” este o consecință a viciilor de ordin juridic al bunurilor procurate de la BC „Moldindconbank” SA în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2016.

Relevante situației respective, sunt și prevederile art. 764 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), potrivit cărora vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii de natură juridică (liber de drepturile unui terț asupra lui), cu excepția cazului când cumpărătorul a consimțit să încheie contractul cunoscând drepturile terțului asupra bunului. Se consideră viciu de natură juridică și situația în care în registrul bunurilor imobile este înscris un drept inexistent.

Conform art. 765 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), drepturile cumpărătorului în privința viciilor sunt excluse dacă, în momentul încheierii contractului, cunoștea aceste vicii. Cumpărătorul poate beneficia numai atunci de drepturile care rezultă din viciul pe care nu l-a cunoscut în urma unei culpe grave când vânzătorul a trecut sub tăcere în mod dolosiv viciul sau a preluat o garanție pentru existența unei caracteristici.

În conformitate cu art. 307 alin.(1) și (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), este considerat posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată. Posesiunea de bună-credință încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferențial înaintează posesorului pretenții întemeiate.

Iar, art. 319 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019) prevede că schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terților asupra bunului, dobândite cu bună-credință anterior transmiterii dreptului de proprietate.

Deci, este cert faptul că SRL „WeTrade” a dobândit dreptul de proprietate asupra plantațiilor multianuale ca urmare a neajudecării lor în cadrul procesului de insolabilitate a SRL „Procult-Agro”, iar circumstanțele potrivit cărora SRL „WeTrade” nu acceptă semnarea unui contract de arendă, nu pot fi tratate drept acțiuni ilicite, or, în virtutea dispozițiilor art. 1 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), legislația civilă este întemeiată pe recunoașterea egalității participanților la raporturile reglementate de ea, inviolabilității proprietății, libertății contractuale, inadmisibilității imixtiunii în afacerile private, necesității de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată și de apărare judiciară a lor. Persoanele fizice și juridice sânt libere să stabilească pe bază de contract drepturile și obligațiile lor, orice alte condiții contractuale, dacă acestea nu contravin legii.

Totodată, conform art. 667 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor când obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Astfel, nimeni nu poate fi forțat să intre în raporturi contractuale și nimeni nu poate forța pe celălalt să încheie un contract, deoarece, libertatea contractuală, consecință primară a autonomiei de voință se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract.

Respectiv, instanțele ierarhic inferioare au concluzionat corect că SRL „Eco-Mondial” nu a probat venitul, precum și nu a demonstrat cum l-a ratat.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial”.

Se menține decizia din 23 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 22 aprilie 2019 a Judecătorei Criuleni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „WeTrade” cu privire la repararea prejudiciului material.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

judecătorii

Ala Cobăneanu

Dumitru Mardari

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Mariana Pitic