

dosarul nr. 2ra-1124/22

2-19098390-01-2ra-16082022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. I. Țonov)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud.A. Panov, M. Anton, O. Cojocaru)

ÎNCHEIERE

30 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului,
judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Irina Prijilevscaia-Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Irina Prijilevscaia-Moșenscaia împotriva Societăți pe Acțiuni „Electrosistem” și Băncii Comerciale „Energbank” Societate pe Acțiuni, intervenient accesoriu Igor Moșenscoi cu privire la declararea nulității absolute a contractului de ipotecă, radierea din registrul bunurilor imobile a înscrisului cu privire la ipotecă și radierea restricției instituită în baza contractului de ipotecă,

împotriva deciziei din 12 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Irina Prijilevscaia-Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva și a fost menținută hotărârea din 24 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

c o n s t a t ă:

La 23 aprilie 2019, Irina Prijilevscaia-Moșenscaia a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Electrosistem” și BC „Energbank” SA, intervenient accesoriu Moșenscoi Igor solicitând declararea nulității contractului de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014 în partea instituirii (extinderii) ipotecii asupra obiectului imobil din bd. Mircea cel Bătrîn 8/2, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100311.002.01.047, suprafața totală de 210,6 m.p., cu radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrisului cu privire la ipotecă instituită de SA „Electrosistem” în folosul BC „Energbank” SA și ridicarea restricției instituită în baza contractului de ipotecă.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la data de 29 ianuarie 2014, SA „Electrosistem” și BC „Energbank” SA au încheiat contractul de ipotecă la nr. 366 din 29 ianuarie 2014 cu suma contractului în valoare de 5 220 622,93 lei.

A menționat reclamanta că, ca garanție pentru executarea contractului de credit menționat, părțile au încheiat contractul de ipotecă, în baza căruia întru garantarea rambursării sumelor eliberate, conform contractului de credit, a fost instituită ipoteca, inclusiv asupra oficiului nr. 3 pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 8/2,

mun. Chișinău, nr. cadastral 0100311.002.01.047. Contractul de ipotecă fiind ulterior înregistrat la OCT Chișinău.

A susținut reclamanta că, contractul de ipotecă din 29 ianuarie 2014 este un contract bilateral, încheiat între SA „Electrosistem” și BC „Energbank” SA, unde BC „Energbank” SA este indicată în calitate de creditor ipotecar, iar SA „Electrosistem” în calitate de debitor ipotecar.

A afirmat reclamanta că, la momentul încheierii contractului de ipotecă la nr. 366 din 29 ianuarie 2014 a fost deja încheiat și achitat parțial contractul de leasing cu nr. 16/12 din 24 august 2012 încheiat cu Irina Prijilevscaia-Moșenscaia.

A declarat reclamanta că, potrivit contractului de leasing, SA „Electrosistem” s-a obligat să asigure și să garanteze Irinei Prijilevscaia-Moșenscaia posesiunea și folosința temporară a obiectului leasingului încăperea nr.3 conform destinației (salon de frumusețe) pe întreaga durată a contractului.

A relatat reclamanta că, plățile efectuate de Irina Prijilevscaia-Moșenscaia în beneficiul SA „Electrosistem” în baza contractului de leasing din 24 august 2012, inclusiv dobânzile, comisioanele și alte plăți aferente achitării plăților de leasing constituie suma în valoare de 27829,49 euro (rată de leasing).

Invocă faptul că, după încheierea contractului de leasing, Irina Prijilevscaia-Moșenscaia a investit în obiectul leasingului suma de 498897,17 lei, care au constat în costurile reparației (lucrări de finisare și materiale), necesare pentru inițierea afacerii, adică funcționarea salonului de frumusețe (conform destinației stabilite în pct. 1.3. al contractului).

A declarat reclamanta că, la încheierea contractului de ipotecă, a lipsit acordul beneficiarului - locatar, care în temeiul contractului de leasing din 24 august 2012, deține calitatea de persoană terță, având în vedere că ipoteca instituită se extinde și asupra oficiului nr. 3 de pe bd. Mircea cel Bătrân, nr. 8/2, mun. Chișinău, ca parte integră a construcției gajate.

Afirmă că, a investit 40% din valoarea de piață a obiectului comercial, conform contractului de leasing cu nr. 16/12 din 24 august 2012, prin ce de facto și de iure, Irina Prijilevscaia - Moșenscaia a devenit beneficiar asupra obiectului imobil în sensul art. 206 din Codul civil, în vigoare la momentul încheierii actelor juridice. Legiferarea acestui drept de posesie urmând să fie exercitată după achitarea ratelor de leasing, conform prevederilor din contract.

A explicat reclamanta că, contractul de ipotecă a fost încheiat în lipsa acordului locatarului (posesorul de drept) asupra obiectului nelocativ din bd. Mircea cel Bătrân, 8/2, mun. Chișinău și, ca urmare, este lovit de nulitate în ceea ce privește ipotecarea oficiului nr. 3 ce aparține reclamantului-posesor de drept (investitorul în construcție), iar încheierea contractului de ipotecă vădit contravine dispozițiilor legale invocate prin prezenta acțiune.

A menționat reclamanta că, BC „Energbank” SA nu și-a executat obligațiunea prevăzută de art. 25 al Legii cu privire la instituțiile financiare nr. 550 din 21 iulie 1997 și pct. 1.4 din Regulamentul privind activitatea de creditare a băncilor, aprobat prin hotărârea Consiliului de Administrare a Băncii Naționale a Moldovei nr. 153 din 25 februarie 1997, potrivit căruia banca în procesul de creditare urmează să verifice procesul de creditare, să verifice riscul, situația economică și financiară a debitorului pe baza unei analize profunde a credibilității acestuia, mai ales în situația în care BC „Energbank” SA și SA „Electrosistem” sînt persoane afiliate, întrucît BC

„Energbank” SA este acționar care deține, singur sau împreună cu persoanele sale afiliate, peste 25% din acțiunile cu drept de vot ale SA „Electrosistem”.

A comunicat reclamanta că, BC „Energbank” SA era obligată să indice exact valoarea, descrierea bunurilor ipotecate, existența relațiilor dintre Irina Prijilevscaia - Moșenscaia și SA „Electrosistem” și să nu indice prevederile generale de genul - oficiul nr. 3 din bd. Mircea cel Bătrân, 8/2, mun. Chișinău, fapt ce confirmă ca părțile au urmărit scopul ascunderii de reclamant a gajării bunului ce îi aparține conform contractului de leasing nr. 16/12 din 24 august 2012.

A invocat reclamanta că, este cert faptul că BC „Energbank” SA cunoștea despre existența relațiilor dintre Irina Prijilevscaia - Moșenscaia și SA „Electrosistem”, care constau în obligația locatorului să îi asigure posesiunea și folosința temporară a unui bun, contra unei plăți periodice (rată de leasing), iar la expirarea contractului să respecte dreptul de opțiune al locatarului de a cumpăra bunul, însă, din motivele încă necunoscute, nu a verificat documentele contabile la eliberarea creditului, ceea ce constituie o încălcare esențială a prevederilor Regulamentului privind activitatea de creditare a băncilor, circumstanța foarte importantă ce duce inevitabil la declararea nulității contractului de ipotecă la nr. 366 din 29 ianuarie 2014 în aspectul legat de extinderea ipotecii asupra oficiului nr. 3.

A afirmat reclamanta că, atât SA „Electrosistem” cât și BC „Energbank” SA cunoșteau despre faptul că prin aplicarea ipotecii pe oficiul nr. 3 se încalcă esențial dreptul de posesiune și de folosință, precum și dreptul de dispoziție a beneficiarului asupra bunului achitat, conform contractului de leasing nr. 16/12 din 24 august 2012.

A susținut reclamanta că, transmiterea/predarea de către SA „Electrosistem” a bunului imobil BC „Energbank” SA cu titlu de ipotecă, fără acordul favorabil al reclamantului, constituie o încălcare extrem de esențială a legislației curente în materie respectivă, adică nu există nici o dovadă, nici măcar un indiciu că s-ar fi primit acordul respectiv al locatarului.

A solicitat reclamanta Irina Prijilevscaia - Moșenscaia admiterea prezentei cererii, constatarea și declararea nulității absolute a contractului de ipotecă la nr. 366 din 29 ianuarie 2014, încheiat între SA „Electrosistem” și BC „Energbank” SA, în partea extinderii ipotecii asupra oficiului nr. 3 pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, nr. 8/2 (nr. cadastral 0100311.002.01.047), cu suprafața totală de 210,6 m.p., cu radierea înregistrării în Registrul bunurilor imobile înscrisului cu privire la ipotecă, instituită de SA „Electrosistem” în folosul BC „Energbank” SA, conform contractului de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014 asupra acestui obiect imobil, precum și ridicarea restricțiilor aplicate asupra bunului din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân 8/2, nr. cadastral 0100311.002.01.047, cu suprafața totală de 210,6 m.p., instituită în baza contractului nr. 366 din 29 ianuarie 2014.

Prin hotărârea din 24 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Irina Prijilevscaia - Moșenscaia. Totodată, s-a respins capătul de cerere că privire la ridicarea restricției aplicată asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrân, 8/2, cu nr. cadastral 0100311.002.01.047, instituită în baza contractului de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014.

La 29 septembrie 2021, Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, a depus apel nemotivat iar la 21 ianuarie 2022 a depus cerere de apel motivată împotriva hotărârii din 24 septembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău,

sediul Centru, solicitând casarea hotărârii din 21 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 12 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

În argumentarea soluției instanța de apel a reținut că prima instanță a examinat pricina, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale. Astfel, respingând acțiunea reclamantei, prima instanță întemeiat a reținut că la instituirea ipotecii în nu era necesar acordul reclamantei/apelantei, or, locatarul-reclamanta, în baza contractului de leasing nu a obținut dreptul de dispoziție, potrivit art. 10 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, dar a dobândit doar dreptul de posesiune și folosință. Astfel, în lipsa atributului de dispoziție, acordul posesorului-reclamant nu era necesar.

La fel, instanțele au stabilit că, contractul de leasing la care face referire reclamanta, cu toate că a fost încheiat pe un termen ce depășește 3 ani nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, fiind încetat la o dată pe care ambele părți nu au dorit să o probeze, din motivul neachitării ratelor de leasing.

La 02 august 2022, prin intermediul oficiului poștal, Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că instanța de fond și instanța de apel nu au stabilit toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, au fost încălcate normele de drept material și de drept procedural.

Consideră recurenta că în speță urmează a fi aplicată direct jurisprudența CEDO, stabilită în cauza Ganiyeva și alții vs Azerbajan din 18 februarie 2021, unde a fost stabilită încălcarea art. 1 a Protocolului 1 al CEDO, or, la data încheierii contractului de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014, bunul ipotecat, se afla în posesia și folosința persoanelor terțe în raportul de ipotecă, și anume a locatarului Irina Prijilevscaia – Moșenscaia.

A susținut recurenta că a solicitat în instanță declararea nulității contractului de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014 încheiat între SA „Electrosistem” și BC „Energbank” SA, instanța de fond nu a fost în posibilitate să examineze legalitatea și temeinicia actului juridic, atât timp cât actul care a stat la baza formulării pretenției sale nu a fost prezentat în instanță. Cu toate acestea, instanța de apel a menținut fără modificări hotărârea primei instanțe.

A afirmat că, la baza emiterii hotărârii primei instanțe au fost reținute exclusiv informațiile prezentate din Registrul bunurilor imobile, iar la examinarea cauzei în instanța de apel nu a fost prezentat nici cercetat actul juridic propriu zis, contractul de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014, dat fiind faptul că o copie a contractului contestat i-a fost prezentată abia în instanța de apel, circumstanță ce constituie o încălcare a dreptului la apărare și de acces la justiție, iar prezentarea actului juridic veridic în eventualitatea sa, putea înainta și alte obiecții/pretenții privind ilegalitatea acestuia, împrejurare de care a fost îngădită.

A declarat că, în fața instanței de apel a invocat necesitatea stabilirii cercului participanților la proces care urmează a fi introduși, este vorba de notarul care a

autentificat contractul de ipotecă nr. 366 din 29 ianuarie 2014, încheiat între SA „Electrosistem” și BC „Energbank” SA, cerință asupra căreia instanța de apel nu a dat nici un răspuns.

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.

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 12 mai 2022 și a fost expediată la adresa poștală a recurenteii la data de 27 iunie 2022, dar date care ar confirma recepționarea acesteia la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, recursul depus la 02 august 2022, este în termen.

La 16 august 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților SA „Energbank”, SA „Electrosistem” și Igor Moșenscoi cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 91, Vol. II).

Prin referința depusă la data de 19 septembrie 2022, SA „Energbank” a solicitat respingerea ca fiind inadmisibilă a cererii de recurs depusă de Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva.

Prin referința depusă la 19 septembrie 2022, lichidatorul SA „Electrosistem”, Nicolae Bostan a solicitat declararea ca fiind inadmisibil a recursului declarat de Irina Prijilevscaia – Moșenscaia.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, 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.

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;
- b¹) 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.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

În acest context, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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) din Codul de procedură civilă.

Totodată, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Irina Prijilevscaia – Moșenscaia, reprezentată de avocatul Alexandru Savva, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Victor Burduh

Mariana Pitic