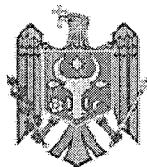


**CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE
A REPUBLICII MOLDOVA**



**THE SUPREME COURT OF JUSTICE
OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA**

mun. Chișinău, str. P. Rareș, nr.18,
Republica Moldova, MD-2005,
tel./fax:(+ 373 22) 218768
e-mail: info@csj.md

Chișinău, P.Rareș, 18 street,
Republic of Moldova, MD-2005,
tel./fax:(+373 22) 218768
e-mail: info@csj.md

Nr. 2ra-608/19 din 27.06.2019

Curții Constituționale a RM

Prin prezenta, în baza încheierii din 19 iunie 2019, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție Vă expediază cererea depusă de Victor Tabuică privind controlul constituționalității unor sintagme din art. 75 alin.(2) din Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001, art.34 alin.(2) din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008, art. 491 alin.(1) Cod civil, art.764 alin.(2) Cod civil (în vigoare de la 01 martie 2019).

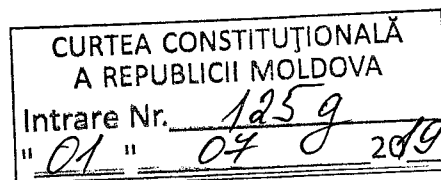
Anexă: copia încheierii din 19 iunie 2019 pe 11 pagini, cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate adresată Curții Supreme de Justiție pe 8 pagini, sesizarea adresată Curții Constituționale a RM pe 13 pagini.

Cu respect,

**Președintele Colegiului civil,
comercial și de contencios administrativ al
Curții Supreme de Justiție**

T.Vieru

Ex: T.Bradu



CURTEA CONSTITUȚIONALĂ A REPUBLICII MOLDOVA

SESIZARE

PRIVIND EXCEPȚIA DE NECONSTITUȚIONALITATE

**al unor prevederi din art. art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001
art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008,
art.491 alin.1 Codul Civil art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019)**

prezentată în conformitate cu articolul 135 alin. (1) lit. a) și lit.g) din Constituție

I. AUTORUL SESIZĂRII

1. Nume Tabuica

2. Prenume Victor

3. Funcția -----

4. Adresa str. Acad. Natalia Gheorghiu,1,

5. Tel.,

6. Numele și prenumele reprezentantului - Cernolev Ion

7. Ocupația reprezentantului - avocat

8. Adresa reprezentantului - Biroul asociat de Avocați „Facultatea de drept”
mun. Chișinău, A. Mateevici 60, MD-2009,

9. Tel. 060009998

10. Fax -

11. -

II. OBIECTUL SESIZĂRII

12. Prezenta sesizare are ca obiect de examinare:

verificarea constituționalității dispozițiilor cuprinse în textul art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1 Codul Civil art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019), care conțin sintagma” *la un preț comercial rezonabil*”. Această sintagmă **”la un preț comercial rezonabil”** din dispozițiile normelor sus indicate nu corespund criteriilor de calitate a legii - nu sunt previzibile și clare, aplicarea lor contravine principiului legalității, al preeminenței dreptului într-un stat democratic, încalcă dreptul privind accesul liber la justiție - art. 20 din Constituție, dreptul fiecărui om de a-și cunoaște drepturile și îndatoririle-art. 23 alin.2 din Constituție, la apărare - art. 26 din Constituție,

Conform dispozițiilor art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001 prevede că creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără nici o întârziere nejustificată, la **un preț comercial rezonabil** și ținînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vînzare, dacă nu s-a convenit altfel în conformitate cu prevederile alin.(8).

Conform dispozițiilor art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008 prevede că creditorul ipotecar trebuie să vîndă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și **la un preț comercial rezonabil**, ținînd cont de interesele debitorului ipotecar.

Conform dispozițiilor art.491 alin.1 Codul Civil prevede că 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 întârziere nejustificată, **contra unui preț comercial rezonabil** și în interesul major al debitorului gajist.

Conform dispozițiilor art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019) prevede că Creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întârziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispozițiile art.765 alin.(1) și ținînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vînzare.

III. CIRCUMSTANȚELE LITIGIULUI EXAMINAT DE CĂTRE INSTANȚA DE JUDECATĂ

13.

La 28 iulie 2015, Tabuica Victor s-a adresat cu cererea de chemare în judecată împotriva S.R.L."Finance Leasing Company" și S.R.L."Agent de asigurări Lux Asig" solicitând declararea nulă și fără efect juridic contractul de vânzare-cumpărare nr.779 din 12.05.2015 încheiat între S.R.L."Finance Leasing Company" și Agent de asigurări "Lux Asig" S.R.L. și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14.05.2015, privind vânzarea terenului cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral 0100101.355 și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Academicianului Natalia Gheorghiu nr.5 și încasarea cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat și cheltuieli pentru asistență juridică.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la data de 13.07.2015 a primit prin poștă de pîrît S.R.L. S.R.L."Finance Leasing Company" o notificare prin care a fost informat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.779 bunul imobil format din teren cu suprafața de 0.0877 ha cu numărul cadastral 0100101.355 și casă de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5 au fost înstrăinate către co-pârâtul Agent de asigurări Lux Asig" SRL. Bun imobil situat în mun. Chișinău, sect. Centru str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5 îmi aparține cu drept de proprietate lui Tabuica Victor și Tabuica Raisa și a fost ipotecat în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie din 6 decembrie 2013 semnat între debitorii ipotecari Tabuica Victor, Tabuica Raisa și creditorul ipotecar SRL „Finance Leasing Company”.

Menționează că bunul care constituit obiectul contractului îi aparține cu drept de proprietate lui Tabuica Victor și Tabuica Raisa și a fost ipotecat în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie din 6 decembrie 2013 semnat între debitorii ipotecari Tabuica Victor, Tabuica Raisa și creditorul ipotecar SRL „Finance Leasing Company”.

Conform punctului 6, 7 din contractul de ipotecă investit cu formulă executorie din 6 decembrie 2013 se indică că valoarea de piață a bunului ipotecat constituie suma de 2 997 347 lei, valoare care a fost determinată în baza raportului de evaluare f/n din 05 decembrie 2013 întocmit de SRL "OXEL IOMOBIL". Conform notificării primite de la pârâtul SRL „Finance Leasing Company” privind restituirea deferenței din 13.07.2015 se indică că vânzarea bunului ipotecat a avut loc în baza contractului de vânzare cumpărare din 12.05.2015 la prețul de 950 mii lei.

Consideră că înstrăinarea bunului imobil contra sumei de 950 000 lei a avut loc contrar intereselor debitorilor gajist și la un preț mult diminuat care nu este unul comercial rezonabil și cu încălcarea normelor imperative ale legislației în vigoare.

Consideră că vânzarea bunului gajat a avut loc contrar prevederilor art.75 alin,(2) din Legea cu privire la gaj anume că a nu a fost respectat dreptul debitorului gajist de a vinde la un preț comercial rezonabil și ținând cont de interesele debitorului gajist. Și-a mai motivat poziția invocând prevederile art.491 alin.(1), art.488 alin.(2), art.220 Cod civil al RM.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr.779 din 12.05.2015 încheiat între S.R.L."Finance Leasing Company" și Agentul de asigurări "Lux Asig" și înregistrat în registrul bunurilor imobile la data de 14.05.2015 potrivit căruia a fost vândut terenul cu suprafața de 0,0877 ha cu numărul cadastral 0100101.355 și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p. cu

numărul cadastral 01000101.355.06 amplasate în Chișinău sect. Centru str. Acad. Nataliei Gheorghiu nr.5 este nul din motiv că vânzarea bunului imobil nu a avut loc contra unui preț rezonabil și în interesele majore ale debitorilor gaj iști. Consideră că această tranzacție încheiată de către S.R.L. "Finace Leasing Company" a urmărit scopul deposedării ilicite de proprietate a debitorilor ipotecari și vânzarea la un preț mult mai diminuat în mărime de 950 000 lei față de valoarea de piață care este de 2 997 347 lei.

La fel mai indică că vânzarea bunului imobil a avut loc contrar dispozițiilor art.75 din Legea cu privire la gaj și creditorul nu a informat debitorii ipotecari Tabuică Victor și Tabuică Raisa despre data și locul când a avut loc licitația, încălcând dreptul de preemțiune la răscumpărarea bunului ipotecat. Indică că această tranzacției de vânzare-cumpărare este una fictivă și creditorul a urmărit scopul de a deveni proprietar al acestui imobil.

Prin hotărârea Judecătorei Centru, mun. Chișinău din 22 august 2016 acțiunea a fost respinsă.

14. În procesul de examinare a cauzei în instanța de apel, apărarea a constatat că există incertitudine privitor la constituționalitatea **sintagmei** " *la un preț comercial rezonabil*" **din dispozițiile cuprinse în textul art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1 Codul Civil , art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019)**

în raport cu prevederile **art. art 20, art. 23 alin. (2), 26 alin. (2), din Constituția Republicii Moldova.**

IV. EXPUNEREA PRETINSEI SAU A PRETINSELOR ÎNCĂLCĂRI ALE CONSTITUȚIEI, PRECUM ȘI A ARGUMENTELOR ÎN SPRIJINUL ACESTOR AFIRMAȚII

14.

EXCEPȚIE DE NECONSTITUȚIONALITATE

al sintagma ”*la un preț comercial rezonabil*” cuprinsă în textul art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1 Codul Civil, art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019)

Sintagma ” *la un preț comercial rezonabil*” cuprinsă de normele prevăzute la art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1 Codul Civil art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019) este una incertă, legislația în vigoare nu oferă nici o tălmăcire care sunt indicii cantitativi ai preț comercial rezonabil.

Legea trebuie să fie accesibilă într-un mod adecvat: cetățeanul trebuie să aibă un indiciu adecvat, în circumstanțe concrete, asupra reglementărilor legale aplicabile [...] (cauza *Silver c. Regatului Unit*, Hotărârea din 25 martie 1983; cauza *Rotaru c. României*, Hotărârea din 29 martie 2000, § 55).

Totodată, legea trebuie să fie una exactă astfel că justițiabilul, citind textul dispoziției pertinente și, în caz de necesitate, cu ajutorul interpretării acesteia de către instanțele judecătorești, poate să știe ce prevede aceasta .

Mai mult decât atât, legea internă pertinentă, care înglobează atât dreptul scris, cât și pe cel nescris, trebuie să fie formulată cu o precizie suficientă pentru a permite persoanelor interesate, care pot apela, la nevoie, la sfatul unui specialist, să prevadă într-o măsură rezonabilă, consecințele care pot rezulta dintr-un act determinat (cauza *Wingrove c. Regatului Unit*, Hotărârea din 25 noiembrie 1996; cauza *Sunday Times c. Regatului Unit*, Hotărârea din 26 aprilie 1979). Adică, este evident faptul că, pentru a respecta legea, aceasta (adică legea) urmează a fi **cunoscută și înțeleasă**, iar pentru a fi înțeleasă, legea trebuie să fie suficient de precisă, clară (când nu generează interpretări neunivoce) și previzibilă (când permite persoanelor care cad sub incidența ei să-și ajusteze conduita socială, astfel încât să nu le fie lezat dreptul). În acest curs de premise, devine evidentă legătura dintre principiul legalității și principiul securității juridice.

Principiul legalității presupune **precizia** (pentru stabilirea exactă a sensului unor norme, termeni sau expresii, cerințe consacrate la nivel național (art. 53 alin. (3) din Legea privind actele legislative nr. 780 din 27 decembrie 2001), cât și la nivelul jurisprudenței Curții Europene a

Drepturilor Omului – în continuare CtEDO (cauza *Broniowski c. Poloniei*, Hot. 22 iunie 2004, § 147; cauza *Hutten-Czapska c. Poloniei*, Hot. 22 februarie 2005, § 47).

Astfel, nu numai că formularea unui act normativ sau norme trebuie să permită persoanei interesate să prevadă în mod rezonabil conduita pe care trebuie să o adopte, dar claritatea și previzibilitatea sânt elemente *sine qua non* ale constituționalității, care dă relevanță corelării cu alte acte normative și a aptitudinii acesteia de a fi aplicată efectiv și eficient. Legea trebuie să reglementeze în mod unitar, să asigure o legătură logico-juridică între dispozițiile pe care le conține, iar în cazul unor instituții juridice cu o structură complexă - să prevadă elementele care disting particularitățile lor (*Hotărârea Curții Constituționale nr. 17 din 19 mai 2016*, pct. 61).

De altfel, Curtea Constituțională a Republicii Moldova, în jurisprudența sa, consacră legalitatea și calitatea normei la nivel de „*condiții esențiale sau elemente fundamentale ale preeminenței dreptului și ale statului de drept*”.

În Hotărârea nr. 21 din 22 iulie 2016, Curtea Constituțională a Republicii Moldova a subliniat faptul că *unul dintre elementele fundamentale ale preeminenței dreptului și ale statului de drept îl constituie principiul legalității*.

De asemenea, în Hotărârea nr. 13 din 15 mai 2015, Curtea Constituțională a Republicii Moldova a menționat că [...] *art. 23 alin. (2) din Constituție pune în sarcina statului obligația de a face accesibile toate legile și actele normative. Deși art. 23 din Constituție cuprinde expres doar criteriul de accesibilitate și claritate al legii, Curtea, prin jurisprudența sa, a reținut că normele adoptate de autoritățile publice urmează a fi și suficient de precise și previzibile (pct. 105). Orice act normativ trebuie să respecte principiile și normele constituționale, precum și exigențele de tehnică legislativă, menite să asigure claritatea, previzibilitatea, predictibilitatea și accesibilitatea actului. (pct. 108). Prin reglementările de tehnică legislativă, legiuitorul a impus o serie de criterii obligatorii pentru adoptarea oricărui act normativ, a căror respectare este necesară pentru a asigura sistematizarea, unificarea și coordonarea legislației, precum și conținutul și forma juridică adecvată ale fiecărui act normativ. Astfel, respectarea acestor norme concurează la asigurarea unei legislații care respectă principiul securității raporturilor juridice, având claritatea și previzibilitatea necesară (pct. 109).*

În Hotărârea nr. 26 din 23 noiembrie 2010, Curtea Constituțională a Republicii Moldova statuează faptul că *pentru a corespunde celor trei criterii de calitate – accesibilitate, previzibilitate și claritate – norma de drept trebuie să fie formulată cu suficientă precizie, astfel încât să permită persoanei să decidă asupra conduitei sale și să prevadă, în mod rezonabil, în funcție de circumstanțele cauzei, consecințele acestei conduite. În caz contrar, cu toate că legea conține o normă de drept care aparent descrie conduita persoanei în situația dată, persoana poate pretinde că nu-și cunoaște drepturile și obligațiile. Într-o astfel de interpretare, norma ce*

nu corespunde criteriilor clarității este contrară art. 23 din Constituție, care statuează obligația statului de a garanta fiecărui om dreptul de a-și cunoaște drepturile (pct. 10).

În interpretările raportate la dispozițiile constituționale, Curtea Constituțională a Republicii Moldova evidențiază încălcarea principiilor de previzibilitate, claritate, accesibilitate, inclusiv prin referirea la:

- art. 20 alin. (1) al Constituției Republicii Moldova, care prevede că *Orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă (s. n.) din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime;*

- art. 23 alin. (2) al Constituției Republicii Moldova, unde se indică la faptul că *Statul asigură dreptul fiecărui om de a-și cunoaște (s. n.) drepturile și îndatoririle. În acest scop statul publică și face accesibile (s. n.) toate legile și alte acte normative;*

- art. 26 alin. (2) al Constituției Republicii Moldova, care prevede că *Fiecare om are dreptul să reacționeze independent, prin mijloace legitime, la încălcarea drepturilor și libertăților sale;*

- art. 54 alin. (1) al Constituției Republicii Moldova, care statuează că *în Republica Moldova nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua (s. n.) drepturile și libertățile fundamentale ale omului și cetățeanului.*

În accepțiunea Curții Constituționale a Republicii Moldova, consacrată în Hotărârea nr. 55 din 14 octombrie 1999 și Hotărârea nr. 10 din 16 aprilie 2010, organele de drept, inclusiv Curtea Constituțională și instanțele judecătorești, în limitele competențelor ce le revin, sânt în drept să aplice, în procesul examinării unor cauze concrete, normele dreptului internațional în cazurile stabilite de legislație. În caz de neconcordanță dintre normele dreptului internațional și dispozițiile constituționale privind drepturile fundamentale ale omului, prioritate au prevederile internaționale.

Consiliul Consultativ al Judecătorilor Europeni, în Avizul nr. 11 (2008) *privind calitatea hotărârilor judecătorești* fundamentează că *hotărârile judecătorești se bazează în primul rând pe legile adoptate de Parlament, care, ca surse ale dreptului, stabilesc nu numai drepturile de care dispun justițiabilii și acțiunile pedepsite de legea penală, ci definesc, de asemenea, cadrul procedural în care se iau hotărârile judecătorești. Calitatea hotărârilor judecătorești poate fi afectată de schimbările prea dese ale legislației, de o redactare prea puțin satisfăcătoare sau de un conținut neclar al legilor (s. n.; pct. 11). Legiuitorul trebuie să acționeze în așa fel, încât legislația să fie clară și simplă de folosit și să fie conformă cu CEDO. Pentru a facilita interpretarea, lucrările pregătitoare ale legilor trebuie să fie accesibile într-un limbaj inteligibil (pct. 12).*

Conform dispozițiilor art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001

prevede că creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără nici o întîrziere nejustificată, la **un preț comercial rezonabil** și ținînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vînzare, dacă nu s-a convenit altfel în conformitate cu prevederile alin.(8).

Conform dispozițiilor art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008 prevede că creditorul ipotecar trebuie să vîndă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și **la un preț comercial rezonabil**, ținînd cont de interesele debitorului ipotecar.

Conform dispozițiilor art.491 alin.1 Codul Civil prevede că 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.

Conform dispozițiilor art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019) prevede că Creditorul gajist trebuie să vîndă bunurile gajate fără întîrziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil la data vînzării în conformitate cu dispozițiile art.765 alin.(1) și ținînd cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vînzare.

*Astfel sintagma de **un preț comercial rezonabil are un crater ambiguu și nu există nici o reglementare ce ar statua criteriile după care acest preț urmează a fi apreciat ca fiind unul rezonabil. Prin utilizarea în legea civilă a Republicii Moldova a acestor noțiuni „de un preț comercial rezonabil” se încalcă principiul legalității și al echității, ele fiind deci dăunătoare.”***

Altă problemă ce pune la îndoială întrunirea cerințelor de calitate a legii civile privind reglementarea vînzării de către creditor a bunurilor gajate, constituie neclaritatea ce o implică modalitatea de stabilire a criteriilor după care un preț este rezonabil pentru debitorul ori creditorul gajist. Maniera ambiguă de redactare, ca și utilizarea unor sintagme neclare, sunt neconforme cu prevederile art. 23 alin. (2) al Constituției RM.

V. CERINȚELE AUTORULUI SESIZĂRII

15. Prin prezenta sesizare, se solicită Curții Constituționale de a iniția procedura de verificare a constituționalității

a sintagmei ” *la un preț comercial rezonabil*” din dispozițiilor cuprinse în textul art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1 Codul Civil, art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019) Această sintagmă ”*la un preț comercial rezonabil*” din dispozițiile normelor sus indicate nu corespund criteriilor de calitate a legii - nu sunt previzibile și clare, aplicarea lor contravine principiului legalității, al preeminenței dreptului într-un stat democratic, încalcă dreptul privind accesul liber la justiție - art. 20 din Constituție, dreptul fiecărui om de a-și cunoaște drepturile și îndatoririle-art. 23 alin.2 din Constituție, la apărare - art. 26 din Constituție.

VI. DATE SUPLIMENTARE REFERITOARE LA OBIECTUL SESIZĂRII

16. Exercițarea controlului constituționalității din art.75 alin. 2 din Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1, art.764 alin.2 Codul Civil (în vigoare din 1 martie 2019) Codul Civil ține de atribuțiile exclusive ale Curții Constituționale (*art. 135 alin. (1) lit. a) din Constituția Republicii Moldova*).

Excepția de neconstituționalitate reprezintă o procedură de inițiere de către instanța ordinară de judecată, la inițiativa părților sau din oficiu, a controlului conformității unei legi sau a unui alt act normativ, cu normele constituționale. Ea reflectă existența raportului triunghiular între *partea aflată în proces, instanța de judecată*, în fața căreia se invocă neconstituționalitatea, și *Curtea Constituțională, chemată să soluționeze excepția de neconstituționalitate*. Astfel, potrivit Hotărârii Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016 privind interpretarea articolului 135 alin. (1) lit. a) și lit. g) din Constituție, s-a stabilit procedura de exercitare a controlului constituționalității legilor de către Curtea Constituțională. Prin urmare vom analiza admisibilitatea prezentei excepții de neconstituționalitate prin filtrul stabilit în Hotărârea enunțată anterior.

a. Suntem în prezența unei incertitudini privind constituționalitatea unei legi, în speță, a unor dispoziții din art.75 alin. 2 Legea cu privire la gaj nr.449 din 30.07.2001, art.34 alin. 2 din Lege cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, art.491 alin.1 Codul Civil, *norme care urmează a fi aplicată la soluționarea cauzei civile aflate pe rol la Curtea Supremă de Justiție*.

b. *Potrivit art. 135 alin. (1) lit. a) din Constituția Republicii Moldova, susmenționate pot constitui obiectul unei excepții de neconstituționalitate, fiind lege organică*.

c. *Excepția de neconstituționalitate este ridicată de către o parte din proces (intimat-reclamant) a căror drepturi și interese pot fi afectate prin aplicarea unei norme neconstituționale la soluționarea cauzei*.

d. *Nu există o hotărâre anterioară a Curții Constituționale având ca obiect prevederile contestate sau o formulare similară a normei invocate*.

Reamintim faptul că verificarea constituționalității normei contestate este de **competența exclusivă** a Curții Constituționale. Astfel, *judecătorii ordinari nu sânt în drept să refuze părților sesizarea Curții Constituționale*, decât în cazul neîntrunirii condițiilor menționate *supra*. În aceste circumstanțe, în cazul existenței incertitudinii privind constituționalitatea normelor, **instanța de judecată este obligată să sesizeze Curtea Constituțională**.

În speță, fiind întrunite condițiile de admisibilitate a sesizării, în sensul definit de Curtea Constituțională în Hotărârea nr. 2 din 9 februarie 2016 pentru interpretarea art. 135 alin. (1) lit. a)

și g) din Constituție, instanța de judecată este obligată de a sesiza Curtea Constituțională, însă pînă la pronunțarea Curții Constituționale asupra excepției de neconstituționalitate se amîină pledoariile.

VII. LISTA DOCUMENTELOR

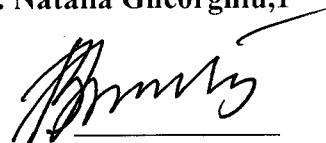
materialele cauzei civile

VIII. DECLARAȚIA ȘI SEMNATURA

18. Declar pe onoare ca informațiile ce figurează în prezentul formular de sesizare sânt exacte.

**Chișinău,
18 iunie 2019**

**intimat Tabuica Victor
dom. str. Acad. Natalia Gheorghiu,1**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Victor Tabuica', is written over a horizontal line.

Dosarul nr.2ra-608/2019

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

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

ÎNCHEIERE

19 iunie 2019

mun.Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând cererea depusă de către Victor Tabuica cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate și sesizarea Curții Constituționale a Republicii Moldova,

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

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 efect juridic a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 779 din 12 mai 2015.

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 teren cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral 0100101.355 și casa de locuit individuală cu suprafața 123,4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, str.Acad.Natalia Gheorghiu nr. 5 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 lui 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 primite de la S.R.L. „Finance Leasing Company” privind restituirea diferenței din 13 iulie 2015 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 gajști 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 gajști. 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 mai indică 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 când a avut loc licitația, 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 pârte au aceeași adresă juridică mun. Chișinău, str. Tighina nr.49/4, 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 0100101.355 și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Academicianului Natalia Gheorghiu, nr. 5 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 0100101.355 și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun.Chișinău, sect.Centru, str.Acad.Natalia Gheorghiu, nr.5 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 Palancean 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 0100101.355 și casa de locuit individuală cu suprafața de 123,4 m.p., cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun.Chișinău, sect.Centru, str.Acad.Natalia Gheorghiu, nr.5; 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 0100101.355 și a casei de locuit individuale cu suprafața de 123,4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun.Chișinău, sect.Centru, str.Acad.Natalia Gheorghiu, nr.5 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 0100101.355 și casa de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5, 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 0100101.355 și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5.

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 mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5, 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 0100101.355 și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5.

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 hotărîrea din 22 august 2016 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău și s-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 0100101.355 și casa de locuit individuală cu suprafața de 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5, 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 0100101.355 și a casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5.

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 mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5;

– 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 0100101.355 și asupra casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06 amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5;

– s-a dispus menținerea tuturor grevărilor asupra terenului cu suprafața de 0,0877 ha, cu numărul cadastral 0100101.355 și asupra casei de locuit individuală cu suprafața 123.4 m.p. cu numărul cadastral 0100101.355.06, amplasate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Acad. Natalia Gheorghiu, 5, 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 rând 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, când 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 mun. Chișinău, sect. Centru str.Acd. Natalia Gheorghiu 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 licitației din 04 mai 2015, care încă nu a avut loc.

Colegiul constată 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 la 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 Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, cât și dispunerea încasării din contul intimațiilor 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 acumulau 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.

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

La 08 aprilie 2019 Victor Tabuica, reprezentat de avocatul Ion Cernolev, a depus referință, solicitînd respingerea recursului declarat de S.R.L. „Finance Leasing Company” împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2018 ca fiind inadmisibil.

Prin încheierea din 22 mai 2019 a Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de S.R.L. „Finance Leasing Company”, a fost considerat admisibil.

La data de 18 iunie 2019, Victor Tabuica a depus cerere cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate în vederea verificării constituționalității unor sintagme din art. 75 alin. (2) din Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001, art.34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008, art. 491 alin. (1) Cod civil, art. 764 alin. (2) Codul civil (în vigoare de la 01 martie 2019).

Examinînd cererea de ridicare a excepției de neconstituționalitate depusă de către Victor Tabuica, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată necesitatea ridicării excepției de neconstituționalitate cu sesizarea Curții Constituționale.

În conformitate cu art. 12¹ alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul existenței incertitudinii privind constituționalitatea legilor, a hotărîrilor Parlamentului, a decretelor Președintelui Republicii Moldova, a hotărîrilor și ordonanțelor Guvernului ce urmează a fi aplicate la soluționarea unei cauze, instanța de judecată, din oficiu sau la cererea unui participant la proces, sesizează Curtea Constituțională.

La ridicarea excepției de neconstituționalitate și sesizarea Curții Constituționale, instanța nu este în drept să se pronunțe asupra temeiniciei sesizării sau asupra conformității cu Constituția a normelor contestate, limitîndu-se exclusiv la verificarea întrunirii următoarelor condiții:

a) obiectul excepției intră în categoria actelor prevăzute la art.135 alin.(1) lit.a) din Constituție;

b) excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia ori este ridicată de către instanța de judecată din oficiu;

c) prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei;

d) nu există o hotărâre anterioară a Curții Constituționale având ca obiect prevederile contestate.

Conform paragrafului 82 din Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 09 februarie 2016, pentru interpretarea articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, judecătorul ordinar nu se va pronunța asupra temeiniciei sesizării sau asupra conformității cu Constituția a normelor contestate, ci se va limita exclusiv la verificarea întrunirii următoarelor condiții: obiectul excepției intră în categoria actelor cuprinse la articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție; excepția este ridicată de către una din părți sau reprezentantul acesteia, sau este ridicată de către instanța de judecată din oficiu; prevederile contestate urmează a fi aplicate la soluționarea cauzei; nu există o hotărâre anterioară a Curții având ca obiect prevederile contestate.

În paragraful 83 din Hotărârea menționată, Curtea Constituțională a reținut că, verificarea constituționalității normelor contestate constituie competența exclusivă a Curții Constituționale, iar judecătorii ordinari nu sunt în drept să refuze părților sesizarea Curții Constituționale, decât doar în condițiile menționate la paragraful 82.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că sunt întrunite condițiile necesare pentru ridicarea excepției de neconstituționalitate stabilite în art. 12¹ alin. (2) Cod de procedură civilă și de Curtea Constituțională în Hotărârea nr. 2 din 09 februarie 2016.

La caz, obiectul cererii de ridicare a excepției de neconstituționalitate constituie sintagma „la un preț comercial rezonabil” din dispozițiile cuprinse în textul art. 75 alin. (2) din Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001, art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008, art. 491 alin. (1) Cod civil, art. 764 alin. (2) Cod civil (în vigoare de la 01 martie 2019).

Colegiul atestă că obiectul excepției de neconstituționalitate face parte din categoria actelor cuprinse la articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, excepția este ridicată de către Victor Tabuica, care este parte a prezentului litigiu, iar prevederile contestate sunt aplicabile cauzei.

Totodată, s-a constatat că o hotărâre anterioară a Curții Constituționale, având ca obiect prevederile invocate de solicitant nu există, motiv din care cererea privind ridicarea excepției de neconstituționalitate urmează a fi admisă.

Instanța de recurs menționează că cererea de sesizare a Curții Constituționale privind verificarea constituționalității normelor indicate supra, depusă de către Victor Tabuica constituie o prerogativă a părții din proces.

Cu referire la acest aspect, Colegiul subliniază că obiectul recursului declarat de S.R.L. „Finance Leasing Company”, cu care a fost sesizată instanța de recurs îl constituie decizia din 06 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Victor Tabuica, fiind casată hotărârea Judecătoriei Centru, mun.Chișinău din 22 august 2016, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Victor Tabuica împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Finance Leasing Company” și Agent de Asigurări „Lux Asig”

Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Raisa Tabuica și Societatea cu Răspundere Limitată „BT Invest” privind anularea 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.

Prin urmare, prevederile legale a căror control constituțional se solicită de către intimatul/reclamantul Victor Tabuica sunt pertinente soluționării litigiului dedus judecătii, or excepția de neconstituționalitate este ridicată asupra prevederilor art. 75 alin. (2) din Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001, art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008, art. 491 alin. (1) Cod civil, art. 764 alin. (2) Cod civil (în vigoare de la 01 martie 2019), pe care și-au întemeiat poziția instanțele ierarhic inferioare la emiterea soluției de respingere /admitere a pretențiilor lui Victor Tabuica, în special, în motivarea soluției fiind pus accentul pe noțiunea contra unui preț comercial rezonabil.

Totodată, ca rezultat al admiterii cererii cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a amâna examinarea recursului în prezenta cauză, reieșind din dispozițiile art. 12¹ alin. (3) Cod de procedură civilă, conform cărora ridicarea excepției de neconstituționalitate se dispune printr-o încheiere care nu se supune niciunei căi de atac și care nu afectează examinarea în continuare a cauzei, însă până la pronunțarea Curții Constituționale asupra excepției de neconstituționalitate se amână pledoariile.

În urma celor relatate Colegiul civil comercial și contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite cererea depusă de către Victor Tabuica privind ridicarea excepției de neconstituționalitate a sintagmei „La un preț comercial rezonabil” din dispozițiile cuprinse în textul art. 75 alin. (2) din Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001, art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008, art. 491 alin. (1) Cod civil, art. 764 alin. (2) Cod civil (în vigoare de la 01 martie 2019), cu amânarea examinării recursului până la pronunțarea Curții Constituționale asupra excepției de neconstituționalitate.

În conformitate cu art. 12¹, art. 269 - 270 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se admite cererea depusă de către Victor Tabuica, privind ridicarea excepției de neconstituționalitate.

Se transmite Curții Constituționale cererea depusă de către Victor Tabuica privind controlul constituționalității unor sintagme din art. 75 alin. (2) din Legea cu privire la gaj nr.449-XV din 30 iulie 2001, art. 34 alin. (2) din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008, art. 491 alin. (1) Cod civil, art. 764 alin. (2) Cod civil (în vigoare de la 01 martie 2019).

Se amână examinarea recursului declarat de către S.R.L. „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 Agent de Asigurări „Lux Asig” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Raisa Tabuica și Societatea cu Răspundere Limitată „BT Invest” privind anularea rezultatelor licitației cu reducere, a procesului-verbal nr.1 din 11 mai 2015,

declararea nulă și fără efect juridic a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 779 din 12 mai 2015, până la pronunțarea Curții Constituționale asupra excepției de neconstituționalitate.

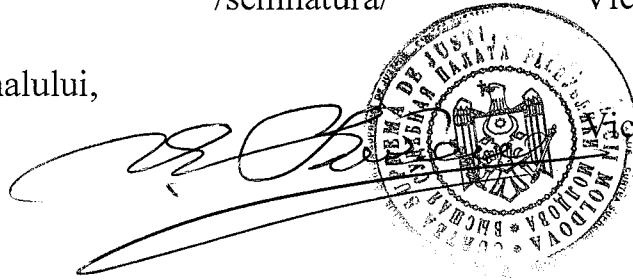
Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

/semnătura/
/semnătura/
/semnătura/
/semnătura/
/semnătura/

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Victor Burduh

Copia corespunde originalului,
judecător

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Victor Burduh'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal features the coat of arms of the Republic of Moldova in the center, surrounded by the text 'ROMANIA DE JUSTITIA' at the top and 'REPUBLICA MOLDOVA' at the bottom. The name 'VICTOR BURDUH' is also visible within the seal's border.

Victor Burduh