Dosarul nr. 3-31/25
2-25051175-02-3-14042025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii
dispozitiv

26 ianuarie 2026 municipiul Chișinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier Morozov Sabrina

a examinat în ședință publică, în ordinea contenciosului administrativ acțiunea înaintată de SRL ”Agroil Exim” împotriva Băncii Naționale a Moldovei, persoană terță SA ”Banca de Economii”- în proces de lichidare cu privire la anularea actelor administrative și obligarea aprobării operațiunii de înstrăinare a bunurilor imobile, încasarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Agroil Exim” împotriva Băncii Naționale a Moldovei, persoană terță SA ”Banca de Economii”- în proces de lichidare cu privire la anularea parțială a hotărârii Comitetului Executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12. 12. 2024, în partea respingerii cererii de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****. 063, amplasat în s. *****r-nul *****, anularea hotărârii nr. 57 din 13. 03. 2025 adoptată în procedura prealabilă, obligarea aprobării operațiunii de vânzare a bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este executorie, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 (două) luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei

Dosarul nr. 3-31/25
2-25051175-02-3-14042025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 ianuarie 2026 municipiul Chișinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei
Grefier Morozov Sabrina

examinând în ședință publică, în ordinea contenciosului administrativ acțiunea înaintată de SRL ”Agroil Exim” împotriva Băncii Naționale a Moldovei, persoană terță SA ”Banca de Economii”- în proces de lichidare cu privire la anularea actelor administrative și obligarea aprobării operațiunii de înstrăinare a bunurilor imobile, încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Pretențiile reclamantului

La data de 14 aprilie 2025, SRL „Agroil Exim” a înaintat cerere de chemare în

judecată împotriva Băncii Naționale a Moldovei, persoană terță SA ”Banca de Economii”- în proces de lichidare, solicitând:

- anularea parțială a Hotărârii Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024, în partea respingerii cererii BEM de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****amplasat în satul *****raionul *****, adjudecat de SRL „Agroil Exim” la prețul de 2.102.065 lei, în cadrul licitației cu strigare organizate de Banca de Economii SA în proces de lichidare la 18 aprilie 2023;
- anularea Hotărârii Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 57 din 13 martie 2025, prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea prealabilă a SRL „Agroil Exim”;
- obligarea Băncii Naționale a Moldovei să aprobe operațiunea de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în satul *****raionul ***** adjudecat de SRL „Agroil Exim” la prețul de 2.102.065 lei în cadrul licitației cu strigare organizate de Banca de Economii SA în proces de lichidare la 18 aprilie 2023;
- încasarea de la pârât în folosul reclamantului a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că în cadrul licitației cu strigare din 18 aprilie 2023, organizată de SA „Banca de Economii” în proces de lichidare, în calitate de creditor ipotecar, SRL „Agroil Exim” a adjudecat următoarele bunuri ce aparțineau debitorului ipotecar SRL „Clasic SV” și anume: teren pentru construcții cu suprafața de 0.5 ha cu nr. cadastral *****. 063, amplasat în extravilanul satului *****raionul *****, la prețul de 2.102.065 lei; teren agricol cu suprafața de 0,4 ha cu nr. cadastral *****.064, amplasat în extravilanul satului *****raionul *****, la prețul de 1.295.800 lei.

Ulterior, prin scrisoarea 16-05/04/475 din 12 iunie 2023, lichidatorul BEM a solicitat Băncii Naționale a Moldovei aprobarea tranzacțiilor în cauză în temeiul art. 38^4 pct. 1) lit. g) din Legea privind lichidarea băncilor, având în vedere că suma tranzacțiilor depășea un milion de lei.

După o perioadă exagerată de timp, cu încălcarea tuturor termenilor rezonabili desfășurării procedurii administrative reglementate la art. 60 Cod administrativ, peste un an și 6 luni, prin hotărârea Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024 (recepționată la data de 04 februarie 2025) s-a admis parțial cererea Băncii de Economii SA în proces de lichidare nr. 16-05/04/475 din 12 iunie 2023, cu privire la aprobarea operațiunii de vânzare a activelor în valoare de peste 1 milion de lei, s-a aprobat operațiunea de vânzare a terenului agricol cu nr. cadastral *****.064 și s-a respins aprobarea operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****.

Nefiind de acord parțial cu hotărârea în cauză, la 10 februarie 2025, SRL „Agroil Exim” printr-o cerere prealabilă a solicitat anularea ei în partea respingerii cererii BEM de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****. 063 la prețul de 2.102.065 lei adjudecat de SRL „Agroil Exim” în cadrul licitației cu strigare din 18 aprilie 2023, cu aprobarea acestei operațiuni.

La cererea prealabilă înaintată, a recepționat scrisoarea BNM nr. 23-01011/8/920 din 19 februarie 2025, prin care a fost informată că se preconizează adoptarea unui act defavorabil (respingerea cererii prealabile ca neîntemeiată) și s-a solicitat expunerea opiniei în formă scrisă, în baza art. 11 alin. (3/4) din Legea 548/1995 cu privire la Banca Națională a Moldovei.

La această notificare a trimis opinia scrisă, prin scrisoarea din 25 februarie 2025 și prin hotărârea Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 57 din 13 martie 2025 (recepționată la data de 17 martie 2025), s-a respins ca neîntemeiată cererea prealabilă.

Reclamanta nu este de acord cu hotărârile Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024 și nr. 57 din 13 martie 2025, și solicită anularea lor în partea respingerii cererii BEM de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****la prețul de 2.102.065 lei adjudecat de SRL „Agroil Exim” în cadrul licitației cu strigare din 18 aprilie 2023, cu obligarea BNM de aprobare a acestei operațiuni.

De fapt, reclamanta a subliniat că întru motivarea soluției sale de respingere a aprobării operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0.5 ha cu nr. cadastral *****, BNM a invocat faptul că terenul în cauză a fost subevaluat prin raportul de evaluare efectuat de SRL „Vibimobil” în luna septembrie 2022 (571.800 lei), făcând în acest sens trimitere la un nou raport de evaluare efectuat deja la situația lunii februarie 2024 de SRL „Proestim Imobil” (3.165.270 lei) și la opinia Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile a Agenției Relații Funciare și Cadastru (documentele date se conțin în dosarul administrativ).

Cu aceste motive nu este de acord, or terenul pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, nu a fost expus la licitația din 18 aprilie 2023 la prețul de 571.800 lei conform raportului de evaluare din septembrie 2022 efectuat de SRL „Vibimobil”, dar a fost expus la licitație la un preț de aproape 4 ori mai mare de 2.071.000 lei.

Astfel, argumentele BNM cu privire la carențele Raportului de evaluare inițial din septembrie 2022, efectuat de SRL „Vibimobil”, puteau fi invocate doar în situația în care terenul pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, avea să fie expus la licitație la prețul de 571.800 lei, dar acest lucru nu s-a

întâmplat, or comisia de licitație a BEM la acel moment a luat în calcul inclusiv valoarea datoriei și creșterea prețurilor la terenurilor din acea zonă.

Mai mult ca atât, reclamanta susține că potrivit extrasului din procesul-verbal nr. 7 al ședinței Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din 22 septembrie 2023, Raportul de evaluare nr. 199/BEM din 16 septembrie 2023 a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha (nr. cadastral *****. 063) amplasat în raionul ***** satul *****extravilan, elaborat de SRL „Vibimobil", a fost elaborat cu respectarea în general a metodologiei de evaluare, stabilită de legislație, însă cu unele erori și abateri, or luând în considerație că acest teren a fost expus la licitație cu un preț de aproape 4 ori mai mare decât prețul stabilit în acest raport de evaluare, nu credem că acele erori și abateri neînsemnate puteau să influențeze cumva corectitudinea prețului de pornire de 2.071.000 lei.

Prin urmare, reclamanta consideră că BNM urma să solicite o evaluare la data (perioada) efectuării licitației – 18 aprilie 2023, a prețului terenului pentru construcții cu superfața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, pentru a verifica dacă acesta a fost expus la licitație la un preț corect - 2.071.000 lei, dar nu să solicite o evaluare valabilă pentru situația lunii februarie 2024 (adică aproape peste un an) și să invoce valoarea terenului de 3.165.270 lei.

În context, reclamanta consideră că nu se poate compara valoarea unui teren la situație lunii aprilie 2023 cu una efectuată la situația lunii februarie 2024, or între timp valoarea terenurilor pentru construcții a crescut de câteva ori, însă acest fapt nu poate fi imputat reclamantului și pus la baza respingerii aprobării operațiunii de vânzare a terenului cu nr. cadastral *****.

Chiar și cu această evaluarea ulterioară de 3.165.270 lei a terenului la situația lunii februarie 2024, prețul de expunere la licitație de 2.071.000 lei la situația luni aprilie 2023, oricum se încadrează în tendința de creștere a prețurilor la terenuri înregistrată în perioada 2022-2023 de 25%-33%, invocată însăși de BNM, nemaivorbind de tendința de creștere 2023-2024 care este mult mai mare și care nu știm din ce considerente nici nu a fost indicată de BNM procentual, or evaluarea de 3.165.270 lei a terenului s-a făcut la situația lunii februarie 2024.

Consideră că BNM a omis intenționat o evaluare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****la data petrecerii licitației (aprilie 2023), pentru a evita astfel să se pomenească în situația similară cu al doilea teren alăturat expus la licitație, agricol cu suprafața de 0,4 ha cu nr. cadastral *****.064, la care prețul de expunere la aceiași licitație de 1.240.000 lei (aprilie 2023) a fost mai mare chiar și decât prețul de evaluare peste 10 luni de 713.231 lei.

Prin urmare, în procesul examinării cererii BEM în proces de lichidare nr. 16-05/04/475 din 12 iunie 2023, cu privire la aprobarea operațiunii de vânzare a activelor în valoare de peste 1 milion de lei, BNM chiar dacă a dorit să facă o

evaluare suplimentară, urma să dispună această evaluare a terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****la situația la situația primei jumătăți a anului 2023 când a avut loc licitația, dar nu la situația anului 2024, când a avut loc examinarea solicitării BEM.

Reclamanta susține că se creează impresia că BNM în mod special a tergiversat examinarea cererii BEM în proces de lichidare nr. 16-05/04/475 din 12 iunie 2023 o perioadă de 1 an și jumătate ca să-și poată justifica cumva decizia de respingere a aprobării operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu faptul că între timp valoarea acestui teren s-a majorat.

În consecință, consideră evident tendențioasă abordarea BNM cu privire la valoarea terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, în detrimentul și cu încălcarea drepturilor SRL „Agroil Exim", or această companie a avut „speranță legitimă" în sensul art. 1 Protocolul 1 al CEDO și o așteptare rezonabilă de a beneficia de acest bun achiziționat în procesul licitației organizate legal și conform procedurilor în vigoare la acel moment.

Argumentele pârâtei

La data de 07 mai 2025, Banca Națională a Moldovei a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acțiunii.

La 23 decembrie 2025, Banca de Economii (în proces de lichidare) a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acțiunii.

Argumentele participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

Reprezentantul reclamantei SRL „Agroil Exim" – avocatul Tighinean Sorin, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia, precum a fost formulată.

Reprezentanții pârâtei Banca Națională a Moldovei – Chirica Valeria și Cociorva Mihail, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată.

Reprezentantul Băncii de Economii, în ședința de judecată nu s-a prezentat din motive necunoscute instanței, procedura citării legale fiind respectată, din care considerente Completul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa părții neprezente legal citate.

Aprecierea instanței

Audiind reprezentanții părților prezente în cadrul ședinței de judecată, studiind materialele dosarului și înscrisurile administrate, analizând argumentele expuse în cererea de chemare în judecată și în referința depusă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru concluzionează că acțiunea

este admisibilă, însă este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din considerentele ce succed.

În privința admisibilității acțiunii în contencios administrativ, instanța de judecată reține următoarele.

Conform art. 20 Cod administrativ, dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acțiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod. Totodată, art. 189 alin. (1) Cod administrativ prevede că, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor de contencios administrativ reține că admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ este condiționată, inter alia, de revendicarea de către reclamant a încălcării unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice. La caz, aceste condiții sunt întrunite și în conformitate cu art. 39 Cod administrativ.

Conform art. 5 Cod administrativ, activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii și se aplică nemijlocit legea.

La caz, Hotărârea Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024, și Hotărârii Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 57 din 13 martie 2025, emisă la cererea prealabilă a SRL „Agroil Exim”, sunt acte administrative individual defavorabil.

Conform art. 10 alin. (1) Cod administrativ, actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Totodată, art. 11 alin. (1) lit. a) Cod administrativ prevede că, actul administrativ individual defavorabil este actul care impune destinatarilor lor obligații, sancțiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat.

Dispoziția art. 17 Cod administrativ prevede că drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

În sensul pretențiilor din acțiune, reclamantul revendică apărarea pe calea

controlului judecătoresc a unui drept în sensul art. 17 Cod administrativ și anume anularea în parte a Hotărârii Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024, în partea respingerii cererii BEM de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în satul *****r-nul *****, adjudecat de SRL „Agroil Exim" la prețul de 2.102.065 lei, în cadrul licitației cu strigare organizate de Banca de Economii SA în proces de lichidare la 18 aprilie 2023.

În conformitate cu prevederile art. 11 alin. (1), (4), (6) din Legea nr. 548 din 21 iulie 1995 „*cu privire la Banca Națională a Moldovei*", în scopul îndeplinirii atribuțiilor sale, Banca Națională are dreptul să emită hotărâri, regulamente, instrucțiuni și ordonanțe. Actele Băncii Naționale sunt supuse controlului de legalitate în instanțele de contencios administrativ conform procedurii stabilite de Codul administrativ, în măsura în care aceasta nu contravine prezentei legi. Dispozițiile altor legi pot fi aplicate în cazurile privind contestarea actelor Băncii Naționale doar în măsura în care nu contravin normelor stabilite de prezenta lege. Acțiunile de contencios administrativ privind actele Băncii Naționale sau privind nesoluționarea de către aceasta în termen legal a unei cereri se înaintează la Curtea de Apel Chișinău, cu condiția respectării obligatorii a procedurii prealabile prevăzute la alineatele (5^1)–(5^3). Contestarea sau acțiunea în justiție nu suspendă executarea actelor emise de Banca Națională.

Astfel, Completul specializat consideră că motive de inadmisibilitate, în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) Cod administrativ, în privința acțiunii înaintată nu se regăsesc.

În privința fondului acțiunii în contenciosul administrativ, instanța de judecată reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sunt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Conform art. 21 Cod administrativ, autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative. Exercitarea atribuțiilor legale nu poate fi contrară scopului pentru care acestea au fost reglementate. Autoritățile publice și instanțele de judecată competente nu pot dispune limitarea exercitării drepturilor și a libertăților persoanelor decât în cazurile și în condițiile expres stabilite de lege.

Totodată, art. 36 în coroborare cu prevederile art. 21 Cod administrativ, reglementează principiul supremației dreptului. În esență, supremația dreptului constă în aceea că instanța de judecată competentă să soluționeze acțiunile în contencios administrativ este obligată să respecte principiul supremației dreptului,

în conformitate cu care demnitatea omului, drepturile și libertățile lui sunt considerate valori supreme și sunt garantate de stat. Instanțele de judecată competente aplică principiul supremației dreptului cu luarea în considerare a jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.

Astfel, conform jurisprudenței CtEDO, instanța de judecată, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii (*Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09 decembrie 1994 §27; Georgiadis v. Greciei nr. 21522/93 din 29 mai 1997 §43*).

Conform art. 219 alin. (1) Cod administrativ, instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți.

Corespunzător art. 220 alin. (1) Cod administrativ, obținerea probelor în procedura contenciosului administrativ are loc conform art. 87-93, iar potrivit art. 221 alin. (1) al aceluiași act normativ, autoritățile publice sunt obligate să prezinte instanței de judecată, concomitent cu referința, dosarele administrative. La solicitarea instanței de judecată, autoritățile publice sunt obligate să prezinte suplimentar și alte documente pe care le dețin, inclusiv cele electronice, și să acorde informații.

În virtutea art. 93 Cod administrativ, care stabilește sarcina probațiunii, fiecare participant probează faptele pe care își întemeiază pretenția. Prin derogare de la prevederile alin. (1), fiecare participant probează faptele atribuite exclusiv sferei sale. Reglementări suplimentare sau derogatorii sânt admisibile doar în baza prevederilor legale.

Din actele cauzei rezultă că în temeiul ordinului lichidatorului SA „Banca de Economii” în proces de lichidare, nr. 7 din 20 martie 2023, Banca a expus spre comercializare terenul agricol (nr. cad. *****.064, cu S=0,4 ha) și terenul pentru construcții (nr. cad. *****) cu S=0.5 ha, amplasat în sat. Măgdăcești, r-nul *****.

În cadrul licitației „cu strigare” din 18 aprilie 2023 ambele terenuri au fost adjudecate către SRL „Agroil Exim” după cum urmează: terenul agricol - la prețul de 1.295.800 lei și terenul pentru construcții - la prețul de 2.102.065 lei.

La data de 12 iunie 2023, SA „Banca de Economii” a depus la Banca Națională cerere (nr. 16-05/04/475), prin care a solicitat aprobarea prealabilă a operațiunii de vânzare a activelor în valoare de peste 1 milion de lei:

1) terenul pentru construcții (nr. cad. *****) cu S=0,5 ha, amplasat în sat. Măgdăcești, r-nul ***** - la prețul de 2.102.065 lei;

2) terenul agricol (nr. cad. *****.064) cu S=0,4 ha, amplasat în sat. *****r-nul ***** - la prețul de 1.295.800 lei.

Prin Hotărârea Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024 a fost admisă cererea Băncii în partea aprobării operațiunii de vânzare a terenului agricol (nr. cad. *****.064) și totodată respinsă cererea Băncii în partea aprobării operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții (nr. cad. *****).

Astfel, la data de 10 februarie 2025, SRL „Agroil Exim" a depus la Banca Națională cerere prealabilă, prin care a solicitat anularea Hotărârii Comitetului executiv al BNM nr. 318 din 12 decembrie 2024 în partea respingerii cererii cu privire la aprobarea operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții (nr. cad. *****), precum și aprobarea de către BNM a acestei operațiuni.

Prin Hotărârea Comitetului executiv al BNM nr. 57 din 13 martie 2025, cererea prealabilă depusă de către SRL „Agroil Exim" a fost respinsă ca neîntemeiată.

Astfel, manifestând dezacord cu poziția abordată de Banca Națională, SRL „Agroil Exim" a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând anularea Hotărârii Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 57 din 13 martie 2025, prin care s-a respins cererea prealabilă a SRL „Agroil Exim", anularea parțială a Hotărârii Comitetului executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12 decembrie 2024, în partea respingerii cererii de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****amplasat în satul *****raionul *****, adjudecat de SRL „Agroil Exim" la prețul de 2.102.065 lei, în cadrul licitației cu strigare organizate de Banca de Economii SA, în proces de lichidare, la 18 aprilie 2023 și obligarea Băncii Naționale a Moldovei să aprobe operațiunea de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în satul *****raionul *****, adjudecat de SRL „Agroil Exim" la prețul de 2.102.065 lei în cadrul licitației cu strigare organizate de Banca de Economii SA, în proces de lichidare, la 18 aprilie 2023.

În contextul pretențiilor deduse judecății, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ subliniază că în conformitate cu prevederile art.38[4] alin. (1) lit. g) din Legea nr. 550 din 21 iulie 1995 „*cu privire la lichidarea băncilor*", lichidatorul are atribuții depline și exclusive de a conduce, a gestiona și a controla banca (în continuare – *gestiunea băncii*) și de a lua orice măsuri în vederea lichidării ei eficiente și obținerii sumei maxime din vânzarea activelor, inclusiv dreptul de a executa în numele băncii orice operațiuni, ținând cont de necesitatea obținerii aprobării prealabile a Băncii Naționale pentru efectuarea următoarelor operațiuni: - vânzarea sau altă formă de lichidare a oricărui activ al băncii în valoare de peste 1 milion de lei; - acordarea de garanții pe baza activelor băncii în favoarea creditorului care acordă băncii un credit nou de peste 500 de mii de lei; - reducerea sau anularea oricărei creanțe față de bancă, a cărei

validitate este îndoielnică, dacă aceasta depășește 200 de mii de lei; - onorarea oricăror creanțe față de bancă (cu excepția creanțelor care decurg din angajamentele asumate de lichidator în exercițiul funcțiunii) înainte de încheierea procedurilor prevăzute la art.38^9 și 38^{10}, inclusiv achitarea cu deponenții și alți creditori în sumele care, în opinia Băncii Naționale, pot fi folosite în acest scop, dar ținându-se totodată cont de faptul că toți deponenții și alți creditori aflați în situații similare trebuie să fie tratați în mod egal.

Conform prevederilor art. 764 alin. (1)-(2) Cod civil, după ce a obținut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art. 752 alin. (9), să procedeze la vânzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului gajat. În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a exercitării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc aplică, ca modalitate de vânzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispozițiile prezentului alineat. Creditorul gajist trebuie să vândă bunurile gajate fără întârziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil la data vânzării în conformitate cu dispozițiile art. 765 alin. (1) și ținând cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vânzare.

În context, potrivit pct. 6.1. din Regulamentul cu privire la comercializarea activelor preluate/transmise în posesia SA „Banca de Economii” în proces de lichidare (*aprobat la 01 decembrie 2015, cu modificările ulterioare*), după semnarea procesului - verbal cu privire la rezultatele licitației și aprobarea rezultatelor licitației de către lichidatorul Băncii, Direcția administrare Gaj în termeni rezonabili, pentru activele cu o valoare de peste un milion de lei, va solicita Băncii Naționale a Moldovei, aprobarea operațiunii de vânzare a lotului respectiv adjudecat la licitație.

Potrivit pct. 2.2.3 din Regulament, după ce Banca a preluat în posesie activele gajate/ipotecate, în baza actelor confirmative, Direcția administrare Gaj va asigura existența rapoartelor de evaluare a activelor propuse spre comercializare, întocmite cu maximum 12 luni înainte de inițierea procedurii de comercializare.

La caz, instanța de judecată reține că reieșind din evaluarea petrecută de SRL „Vibimobil”, bunurile transmise în posesia SA „Banca de Economii”, au fost evaluate, după cum urmează: teren de pământ pentru construcții (nr. cad. *****) cu S=0.5 ha, amplasat în r-nul *****, sat. Măgdăcești, extravilan – 571.800 lei; teren de pământ agricol (nr. cad. *****.064) cu S=0.4 ha, amplasat în r-nul *****, sat. Măgdăcești, extravilan - 202 900 lei.

În continuare, instanța de judecată reține că în contextul obținerii aprobării prealabile a Băncii Naționale a Moldovei, în vederea vânzării bunurilor imobile menționate supra, la recomandarea Băncii Naționale, SA „Banca de Economii” solicitat la data de 05 octombrie 2023 opinia Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din cadrul Agenției Relații Funciare și Cadastru cu privire la corespunderea rapoartelor menționate cu actele legislative și metodologia evaluării în vederea stabilirii valorii de piață reală a terenului agricol (nr. cad. *****.064) și a terenului pentru construcții (nr. cad. *****) stabilită în rapoartele de evaluare întocmite de către SRL „Vibimobil”.

Potrivit răspunsului Agenției Relații Funciare și Cadastru din 26 octombrie 2023, SA „Banca de Economii” a fost informată că rapoartele de evaluare respective au fost examinate anterior la solicitarea Direcției generale urmărire penală a IGP.

În legătură cu aceasta, conform extrasului din procesul-verbal nr. 7 al ședinței Comisiei din 22 septembrie 2023, Comisia a concluzionat ca „*Raportul de evaluare nr. 198/BEM din 16 septembrie 2022 a terenului agricol (nr. cadastral *****.064) și Raportul de evaluare nr. 199/BEMdin 16 septembrie 2022 a terenului pentru construcții (nr. cadastral *****) întocmite de către SRL „Vibimobil” au fost elaborate cu respectarea în general a metodologiei de evaluare, stabilită de legislație, însă cu unele erori și abateri. Totodată, utilizarea datelor inițiale neconfirmate prin anexe (privind panta de 50 de grade), precum și lipsa argumentării aplicării corecțiilor putea să rezulte în diminuarea valorii finale obținute. Măsura acestor diminuări este posibil de determinat în rezultatul unei evaluări alternative*”.

În aceste condiții, Banca a solicitat o evaluare repetată a bunurilor imobile de către o altă companie de evaluare și anume SRL „ProEstim Imobil”.

De altfel, din rapoartele de evaluare din 14 februarie 2024 întocmite de către SRL „ProEstim Imobil” rezultă că valoarea de piață a ambelor terenuri este cu mult mai mare decât cea stabilită în rapoartele de evaluare a terenurilor la situația din 16 septembrie 2022 întocmite de către SRL „Vibimobil”. Mai mult ca atât, rezultatele evaluării alternative arată că valoarea de piață a terenului pentru construcții (nr. cad. *****) este de 5,5 ori mai mare decât valoarea de piață a acestuia stabilită în Raportul de evaluare din 16 septembrie 2022.

Raportând circumstanțele elucidate la argumentele din acțiune, Completul judiciar consideră că Comitetul executiv al Băncii Naționale a Moldovei a ajuns la o concluzie corectă, în privința respingerii cererii BEM de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0.5 ha cu nr. cadastral *****amplasat în satul *****raionul *****, adjudecat de SRL „Agroil Exim” la prețul de 2.102.065 lei, în cadrul licitației cu strigare organizate de Banca de

Economii SA, în proces de lichidare, la 18 aprilie 2023.

Or, erorile și abaterile ce au fost admise în procesul de evaluare a terenurilor respective și de întocmire de către SRL „Vibimobil” a rapoartelor de evaluare din 16 septembrie 2022 nu sunt neînsemnate.

Acestea sunt consemnate în procesul-verbal al Comisiei și se rezumă la următoarele: analiza pieței a fost efectuată la general, nu au fost examinate prețurile de piață în zona amplasării obiectului evaluării. În raportul examinat este aplicată o metodă de evaluare - metoda analizei comparative a vânzărilor. Metoda cheltuielilor și metoda venitului nu au fost aplicate, evaluatorul nu a prezentat argumentele de neaplicare a acestora. La aplicarea metodei analizei comparative a vânzărilor nu au fost argumentate prin calcule mărimile ajustărilor pentru obiectele comparabile. Comparabilele selectate pentru terenul evaluat au suprafața mult mai mică decât obiectul evaluării. Toate obiectele comparabile se află în intravilanul localităților Pașcani și Măgdăcești, fiind după suprafață perfecte pentru construcția unei case de locuit sau a unei vile. Obiectul evaluării, având suprafața de 50 ari, poate fi utilizat pentru construcțiile comerciale sau industriale și poate genera venituri de la exploatarea construcțiilor edificate, factor care nu a fost luat în considerație. Ajustarea pentru pantă este destul de mare - 20%, iar veridicitatea datelor despre panta obiectului evaluării în mărime de 50 de grade este îndoielnică.

În ceea ce privește luarea în calcul a creșterii anuale a prețurilor, invocată de reclamant, este de subliniat că potrivit experților în domeniul imobiliar, valoarea de piață a loturilor de teren pentru construcții în anul 2022 din suburbiile mun. Chișinău era în mediu de 3.000 – 4.000 euro pentru 1 ar, iar în anul 2023 - în mediu de 4.000 – 5.000 euro pentru 1 ar.

Astfel fiind înregistrată o creștere de 25 - 33% a valorii, or, în cazul terenului pentru construcții (nr. cad. *****), evaluat la situația din 14 februarie 2024, comparativ cu evaluarea efectuată la situația din 16 septembrie 2022 se observă o creștere cu peste 400%, ceea ce ar putea să nu corespundă cu evoluția reală de creștere a prețurilor pe piața imobiliară locală.

Totodată, instanța de judecată menționează că indicele prețurilor de ofertă pentru proprietățile rezidențiale (RPPI) din mun. Chișinău, calculat de către BNM, a înregistrat o creștere de 13,3% la situația de la finele trimestrului I al anului 2024 comparativ cu finele trimestrului III al anului 2022.

Prin urmare, în condițiile evaluării terenului pentru construcții cu admiterea erorilor și abaterilor, prețul de expunere spre vânzare a terenului respectiv (2.071.000 lei) a fost influențat de o astfel de evaluare, deoarece conform pct. 2.9.1 din Regulamentul SA „Banca de Economii” în proces de lichidare cu privire la comercializarea activelor preluate/transmise în posesia băncii (aprobat prin ordinul lichidatorului nr. 19 din 12 aprilie 2022), la expunerea spre vânzare a activelor

deținute în posesie „*valoarea inițială de expunere se stabileşte a fi nu mai mică decât valoarea cea mai mare dintre valoarea datoriei repartizate proporţional între fiecare obiect al gajului şi valoarea de piaţă stabilită în raportul de evaluare*”, în consecință Banca a expus spre vânzare la licitație terenul pentru construcții la prețul de 2.071.000 lei, care a fost stabilit din valoarea totală a datoriei debitorului SRL „Turbilon-Teh” față de Bancă, care era mai mare decât valoarea terenului stabilită la situația din 16 septembrie 2022 în Raportul de evaluare întocmit de către SRL „Vibimobil”, dar cu mult mai mică decât cea stabilită în Raportul de evaluare din 14 februarie 2024, întocmit de către SRL „ProEstim Imobil”.

Astfel, expunerea spre vânzare la licitația din 18 aprilie 2023 a terenului respectiv la prețul de 2.071.000 lei, a fost determinată de valoarea datoriei debitorului, dar nu de evaluarea Comisiei de licitație a Băncii, care nu deține competențe în domeniul evaluării de piață a bunurilor imobile și nu putea să ia în calcul creșterea prețurilor la terenurile din acea zonă.

Ca efect, vânzarea terenului la prețul de 2.102.065 lei nu conduce la obținerea de către Bancă a sumei maxime din vânzare, corespunzător, aprobarea de către BNM a acestei vânzări nu ar corespunde obiectivelor și cerințelor legii.

În context, referitor la susținerile părții reclamante, precum că autoritatea trebuia să dispună o evaluare a terenului la situația lunii aprilie 2023 (data licitației), nu la situația lunii februarie 2024, instanța de judecată menționează că reieșind din condițiile art. 38^4 alin. (1) lit. g) din Legea privind lichidarea băncilor, BNM era îndreptățită să solicite o evaluare actualizată la momentul examinării cererii, pentru a verifica dacă prețul adjudecat reflecta valoarea reală a bunului și dacă tranzacția nu prejudicia masa credală. O evaluare la data examinării nu este ilegală, ci corespunde obligației autorității de a decide în cunoștință de cauză, în baza situației reale existente la momentul adoptării actului administrativ.

Mai mult, instanța de judecată consideră irelevante aspectele expuse de reclamant, precum că terenul nu a fost expus la prețul din raportul inițial al SRL „Vibimobil”, ci la un preț mai mare și anume 2.071.000 lei, or acest fapt nu înlătură obligația BNM de a verifica dacă și acest preț reflectă valoarea de piață.

De altfel, după cum a arătat raportul ulterior întocmit de SRL „Proestim Imobil”, valoarea terenului a fost semnificativ mai mare și anume 3.165.270 lei, or chiar diferența substanțială dintre valoarea de piață stabilită ulterior și prețul de adjudecare, justifică în mod rezonabil concluzia că bunul ar fi putut fi valorificat la un preț superior, în interesul creditorilor băncii aflate în lichidare.

Suplimentar, instanța de judecată consideră declarative argumentele reclamantului referitor la condițiile de înstrăinare a terenului agricol (nr. cadastral *****.064), or, fiecare bun are particularități distincte (categoria de folosință,

potențial de dezvoltare, amplasament, regim urbanistic), iar analiza valorii se face individual. Faptul că în cazul unui alt teren evaluarea ulterioară ar fi indicat o valoare diferită nu obligă autoritatea să adopte o soluție identică într-o situație juridică și economică diferită.

În altă ordine de idei, cu referire la termenul de examinare a cererii Băncii, instanța subliniază că acesta a fost determinat de faptul că procesul de aprobare prealabilă a operațiunilor de vânzare a activelor băncilor în proces de lichidare ale căror valoare depășește 1 milion de lei este unul complex și necesită timp în vederea examinării unui volum mare de documente și informații.

Totodată, durata examinării cererii Băncii cu privire la aprobarea operațiunilor de vânzare a terenurilor respective a depins de lipsa în dosarul prezentat de către Bancă a unor documente/informații și de necesitatea obținerii de către Bancă a unei noi evaluări a terenurilor respective în legătură cu depistarea erorilor și abaterilor sus-enunțate în procesul de evaluare a acestor terenuri și de examinarea rezultatelor acesteia.

Analizând circumstanțele cauzei în coroborare cu normele legale care reglementează activitatea Băncii Naționale a Moldovei, Completul judiciar a stabilit că Hotărârea nr. 318 din 12 decembrie 2024 este legală și întrunește cerințele unui act administrativ individual. Actul a fost emis cu respectarea prevederilor legale, în limitele competenței BNM și ale organelor sale de conducere, în cadrul dreptului discreționar conferit de lege, precum și cu respectarea procedurii de emitere a actelor administrative. Totodată, hotărârea este motivată în fapt și în drept, indicând circumstanțele relevante ale cauzei și normele legale pe care se întemeiază.

Învederând circumstanțele cauzei, prin raportare la normele legale aplicabile, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor de contencios administrativ din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru apreciază că se impune respingerea ca neîntemeiată, a acțiunii formulate de SRL „Agroil Exim”.

În conformitate cu prevederile art. 224 alin. (1) lit. f) Cod administrativ, instanța de judecată,

h o t ă r ă ș t e:

Acțiunea în contencios administrativ înaintată de SRL ”Agroil Exim” împotriva Băncii Naționale a Moldovei, persoană terță SA ”Banca de Economii”- în proces de lichidare cu privire la anularea parțială a hotărârii Comitetului Executiv al Băncii Naționale a Moldovei nr. 318 din 12.12.2024, în partea respingerii cererii de aprobare a operațiunii de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în s. *****r-nul *****, anularea hotărârii

nr. 57 din 13.03.2025 adoptată în procedura prealabilă, obligarea aprobării operațiunii de vânzare a bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este executorie, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 (două) luni, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei