Dosarul nr.2-2347/2023
2-23017536-12-2-03022023-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

14.04.2026 mun.Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru,
Președintele ședinței, judecător Liudmila Holevițcaia,
Grefier Ana Maria Onica,

examinând în ședința de judecată publică cauza civilă, intentată la acțiunea reclamantei Elena Rusnac împotriva BC"Banca Socială"SA, intervenient accesoriu Banca Națională a Moldovei privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces:

Reclamantă – Elena Rusnac, acționând prin avocatul Tatiana Iovu, la data de 02.02.2023 s-a adresat cu acțiune în judecată împotriva BC"Banca Socială"SA, intervenient accesoriu Banca Națională a Moldovei prin care a solicitat:

- recunoașterea valabilitãii contractului de vânzare-cumpărare încheiat prin adjudecare între BC"Banca Socială"SA,, în proces de lichidare și Rusnac Elena privind încăperea locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr. cadastral **********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p, nr. cadastral *****, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei, cu transmiterea bunurilor imobile adjudecate în drept de proprietate după Rusnac Elena;
- compensarea din contul BC"Banca Socială"SA în proces de lichidare, în beneficiul Rusnac Elenei a cheltuielilor de judecată;

În argumentarea acțiunii depuse, partea reclamantă a indicat că, în fapt, la data de 01 august 2017 de către BC"Banca Socială"SA, în proces de lichidare, a fost organizată licitația privind înstrăinarea lotul ***** - încăpere locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p, nr.cadastral **********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr.cadastral *****, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei, la care a participat și pentru care, la data de 28 iulie 2017 a achitat acontul în mărime de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului licitat în mărime de 268043 lei.

Licitația privind înstrăinarea bunului imobil s-a desfășurat în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor BC„Banca Socială"SA, în proces de lichidare, aprobat de lichidator la data de 12.04.2017.

Conform procesului verbal de desfășurare a licitației nr.*****, reclamantei Rusnac Elena, în calitate de câștigător al licitației a fost vândut bunul lotul ***** - încăpere locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr. cadastral **********și garaj

***** cu suprafața 56,0 m.p, nr.cadastral *****, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Condițiile vânzării-cumpărării a bunului imobil au fost consemnate în procesul verbal ***** din 01 august 2017 privind rezultatele licitației, semnat de membrii comisiei de licitație și reclamanta, Rusnac Elena, în calitate de cumpărător.

De asemenea, potrivit procesului verbal ***** din 01 august 2017 privind rezultatele licitației părțile au convenit asupra semnării contractului de vânzare-cumpărare a bunului, perfectat de vânzător, conform legislației, condițiilor licitației și a prezentului proces-verbal, achitării de cumpărător a prețului licitat în termen de 10 zile de la notificarea de către bancă, a taxei de stat pentru autentificarea notarială a contractului și înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

În scopul achitării diferenței de preț pentru apartamentul adjudecat a prezentat informații privind proveniența mijloacelor bănești și certificat de la instituția bancară privind disponibilitatea acordării unui credit în scopul procurării bunului imobil.

Din informația comunicată de lichidatorul BC„Banca Socială”SA, în proces de lichidare, la data de 10 august 2017 BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a solicitat Băncii Naționale a Moldovei (BNM) aprobarea prealabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare la prețul 2 680 425 lei a bunului imobil.

La data de 09 august 2018 BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a retras cererea respectivă cu setul de documente depus la BNM, invocând necesitatea stabilirii existenței sau lipsei relațiilor de interdependență între SRL„Cedrus Com” și SRL„Aurelia Bruno”.

La data de 04 noiembrie 2020 BC„Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a depus o nouă cerere către BNM prin care a solicitat aprobarea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil adjudecat la prețul 2 680 425 lei.

Din conținutul acestei cereri rezultă că la data de 28.12.2017 prin scrisoarea nr.2530/2406 BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a sesizat Centrul Național Anticorupție și a solicitat de a fi stabilit dacă în acțiunile persoanelor responsabile în cadrul băncii există semne ale infracțiunii prevăzute de art.239 Cod penal și a solicitat examinarea acțiunilor persoanelor responsabile în cadrul SRL„Aurelia Bruno” prin prisma art.251. Concomitent banca a solicitat verificarea/efectuarea investigației existenței interdependenței între SRL„Cedrus Com” și „Aurelia Bruno”, cu scopul de a stabili dacă activitatea ultimei nu a fost afectată de această relație. Această scrisoare a și fost invocată ca temei de retragere la 09 august 2018 a cererii depuse la BNM privind aprobarea prealabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare de către reclamanta la prețul 2 680 425 lei a bunului imobil.

Tot din conținutul cererii din 04 noiembrie 2020 se atestă că prin răspunsul nr.03/37-3200 din 03.08.2020 Centrul Național Anticorupție a informat BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, că nici Elena Rusnac, nici persoana juridică SRL”Cedrus Com”, asociat și administrator al cărei este nu avea calitatea de bănuit sau învinuit în cauza penală investigată de CNA privind acordarea creditelor de către BC”Banca Socială”SA.

Între timp a actualizat informația cu privire la disponibilitatea mijloacelor bănești pentru achitarea bunului adjudecat la licitație. Însuși lichidatorul BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a constatat prin cererea din 04 noiembrie 2020 adresată BNM că ”cumpărătorul și sursa mijloacelor financiare sunt identificate și nu prezintă suspiciuni care cad sub incidența Legii cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului”, fapt pentru care a și solicitat repetat aprobarea prealabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare la prețul 2 680 425 lei a bunului imobil.

În procedura de examinare a cererii lichidatorului BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, din 04 noiembrie 2020 privind aprobarea tranzacției, BNM a solicitat Serviciului Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor informația cu privire la stabilirea existenței sau lipsei relațiilor de interdependență între SRL”Cedrus Com” și SRL”Aurelia Bruno”, Rusnac Serghei, Rusnac Elena, dacă sunt implicate în tranzacții suspecte și dacă există careva restricții referitor la tranzacțiile efectuate de persoanele respective.

La 25 ianuarie 2021 Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor a informat BNM că persoanele menționate nu au fost și nu sunt subiecți ai investigațiilor financiare referitor la implicarea în activități de spălare a banilor.

Prin scrisoarea din 24 februarie 2021 BNM a solicitat Centrului Național Anticorupție informație despre existența sau lipsa relațiilor de interdependență între SRL”Cedrus Com” și SRL”Aurelia Bruno”, Rusnac Serghei, Rusnac Elena și statutul persoanelor respective în cauze penale pentru finalizarea operațiunilor de aprobare a tranzacției.

La 13 martie 2021 CNA a informat BNM că persoanele menționate nu sunt vizate în cauza penală pornită pe faptul încălcării regulilor de creditare și organul de urmărire penală nu deține informație privind afilierea acestora. De asemenea, s-a menționat că organul de urmărire penală nu are competență de a se expune cu privire la decizia de aprobare a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunurilor asupra cărora au fost constituite garanții în favoarea băncii.

La 29 martie 2021 BNM a solicitat actualizarea informației din partea subsemnatei privind proveniența mijloacelor bănești și reconfirmarea disponibilității instituției financiare privind acordarea creditului pentru procurarea bunului imobil. Informația solicitată a fost actualizată și prezentată BNM.

La data de 13 iulie 2021 a fost informată de BNM precum că, este la etapa de finalizare a procesului de examinare a cererii lichidatorului BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, fiind necesară doar clarificarea unor aspecte privind proprietatea bunului imobil în cauză.

La 21 iulie 2021 BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a informat BNM că a îndeplinit toate măsurile pentru implementarea recomandărilor indicate.

La 29 septembrie 2021 și 01 decembrie 2021 BNM solicită din nou Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor informație privind tranzacțiile între SRL”Cedrus Com” și SRL”Aurelia Bruno” și dacă ar fi fost implicată reclamanta în activități și tranzacții suspecte.

La 07 decembrie 2021 Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor a informat BNM că nu este subiect ai investigațiilor financiare.

Ulterior, a fost informată de BNM că despre decizia adoptată privind aprobarea tranzacției va fi informată prin intermediul lichidatorului băncii.

La 11 martie 2022 în adresa reclamantei a parvenit scrisoarea lichidatorului BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, nr.2530/152 din 17 februarie 2022 prin care a fost informată că setul de acte privind aprobarea tranzacției a fost retras de la BNM, fiind invocată precum că ”a apărut necesitatea clarificării unor aspecte legate de contractarea creditelor bancare de către debitorul ”Aurelia Bruno”SRL, și anume utilizarea creditelor, stabilirea persoanelor fizice și juridice implicate în aceste operațiuni”.

La solicitarea reclamantei către BNM de a interveni în soluționarea chestiunii privind definitivarea procedurii de aprobare a tranzacției, prin scrisoarea din 25 martie 2022, cu nr.23-01011/5/895, BNM a menționat că nu poate interveni în raporturile stabilite între bănci și alte persoane, inclusiv în relații contractuale, precum și nu poate utiliza împuternicirile sale de supraveghere și reglementare a activității băncilor în scopul soluționării conflictelor apărute între bănci și persoane terțe.

Astfel, la 22 iulie 2022 a solicitat lichidatorului BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, executarea și definitivarea procedurilor legate de aprobarea prealabilă de către BNM a tranzacției privind bunurile imobile adjudecate la licitația din 01 august 2017 organizată de BC”Banca Socială”SA cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare a încăperii locative (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr. cadastral **********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun.Chișinău, ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Prin scrisoarea din 29 iulie 2022, cu nr.2530/521 lichidatorul BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare a menționat că la data de 09 februarie 2022 BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a retras de la BNM cererea privind aprobarea tranzacției cu setul de documente, motivând că la 11 ianuarie 2022 a depus la Procuratura Generală o scrisoare pentru stabilirea existenței sau lipsa relațiilor de interdependență între SRL ”Cedrus Com” și SRL”Aurelia Bruno”, Rusnac Serghei, Rusnac Elena și statutul persoanelor respective în cauze penale. Iar în dependență de rezultatul examinării demersului băncii vor fi luate deciziile corespunzătoare.

Printr-un alt răspuns din 19 octombrie 2022, care a fost dat la solicitare, BNM a reiterat aceiași poziție manifestată în scrisoarea sa din 25 martie 2022, cu nr.23-01011/5/895 și i-a recomandat să se adreseze în instanța de judecată.

Între timp a solicitat Centrului Național Anticorupție să-i prezinte informația dacă este vizată în vre-o cauză penală pe faptul încălcării regulilor de creditare privind obținerea creditelor de către SRL”Aurelia Bruno” și Rusnac Serghei și dacă plângerea lichidatorului BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare privind stabilirea existenței sau lipsei relațiilor de interdependență între SRL”Cedrus Corn”, SRL”Aurelia Bruno” și reclamanta Rusnac Elena în obținerea creditelor de către SRL”Aurelia Bruno” și Rusnac Serghei a fost examinată și care este rezultatul examinării.

Prin scrisoarea nr.03/27-5283 din 21.11.2022 CNA confirmă faptul că nu are nici un statut procesual în cauza penală privind acordarea creditelor de către BC”Banca Socială”SA persoanei juridice SRL”Aurelia Bruno” și persoanelor fizice Rusnac Serghei și Lungu Victor. Astfel, la data de 15.12.2022 a solicitat lichidatorului BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare definitivarea procedurilor legate de aprobarea prealabilă de către Banca Națională a Moldovei a tranzacției privind bunurile imobile adjudecate la licitația din 01 august 2017 organizată de BC”Banca Socială”SA cu încheierea contractului de vînzare-cumpărare a încăperii locative (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr. cadastral **********și garaj nr. 6 cu suprafața 56,0 m.p, nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Prin răspunsul nr. 2530/813 din 23.12.2022 lichidatorul BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare nu a dat curs cererii, deși atestă că nici subsemnata nici SRL”Cedrus Com” nu are calitate de bănuit sau învinuit în cauza penală investigată. Mai mult, însuși lichidatorul indică că organul de urmărire penală nu a stabilit prezența semnelor componenței de infracțiune prevăzute de dispozițiile normelor indicate de către Bancă în solicitările cu nr. 2530-14/17 din 11.01.2022 și 2530-101 din 28.01.2022.

Consideră că lichidatorul BC "Banca Socială” SA, în proces de lichidare în mod nejustificat și abuziv refuză definitivarea procedurilor legate de încheierea contractului de vînzare - cumpărare a încăperei locative (apartament nr. *****cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p, nr. cadastral **********și garaj nr. 6 cu suprafața 56,0 m.p, nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Din analiza situației de fapt descrise mai sus observă că lichidatorul BC "Banca Socială" SA, în proces de lichidare, a retras cererea și setului de documente de aprobare prealabilă a tranzacției de către BNM pe aceleași motive, care nu au fost confirmate până în prezent de organele competente. Unicul argument invocat în refuzul încheierii contractului de vânzare-cumpărare fiind necesitatea stabilirii existenței sau lipsei relațiilor de interdependență între SRL "Cedrus Com", SRL "Aurelia Bruno" și subsemnata Rusnac Elena în obținerea creditelor de către SRL "Aurelia Bruno" și Rusnac Serghei.

Observă că acest argument nu a fost confirmat nici după 09 august 2018, atunci când a fost retrasă cererea de la BNM pe acest motiv, fiind depusă la 04 noiembrie 2020 o nouă cerere de aprobare a tranzacției, deoarece lichidatorul a apreciat că cumpărătorul și sursa mijloacelor financiare sunt identificate și nu prezintă suspiciuni care cad sub incidența Legii cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, și nici după 22 februarie 2022, când a retras repetat cererea.

Mai mult, instituțiile competente și organul de urmărire penală nu au semnalat pe parcursul a mai bine de 5 ani, careva semne că în privința reclamantei ar aplana suspiciuni de implicare în careva activități legate de creditele acordate de BC "Banca Socială" SA. Pe parcursul a 5 ani lichidatorul BC "Banca Socială" SA, în proces de lichidare, nu a prezentat nici un argument care ar ridica în mod rezonabil probleme în legalitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat, ceia ce constituie o încălcare a obligațiilor la care s-a angajat prin vânzarea bunului la licitație.

Prin Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15 noiembrie 2018 (în vigoare Ia 14.01.2019, cu unele excepții), a fost modificat și modernizat Codul Civil, fiind republicat în Monitorul Oficial nr.66-75 art.132 din 01 martie 2019.

Astfel, reieșind art. 7 Cod civil, în speță sunt aplicabile prevederile legislației civile până la modificarea și modernizarea Codului civil în partea ce ține de vânzarea bunului la licitație, iar în partea semnării contractului de vânzare-cumpărare, sunt aplicabile prevederile Codului civil în vigoare, având în vedere că raporturile juridice stabilite între subsemnata și BC "Banca Socială" SA sunt în derulare.

Potrivit art. 809 Cod civil (în redacția pînă la 01 martie 2019) vînzarea la licitație poate fi benevolă și silită. În sensul art. 810 Cod civil (în redacția pînă la 01 martie 2019) condițiile vînzării sunt stabilite de vînzător. Iar prevederile art. 813 Cod civil (în redacția pînă la 01 martie 2019) specifică expres că vînzarea la licitație este încheiată prin adjudecarea bunului de către adjudecător ultimului ofertant, înscrierea în registrul adjudecătorului a numelui sau a denumirii adjudecatarului și a ofertei acestuia face proba vînzării, dar, dacă lipsește o asemenea înscriere, este admisă proba cu martori.

După cum a menționat, în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor BC "Banca Socială" SA, aprobat de lichidator la data de 12 aprilie 2017, s-a desfășurat licitația din 01 august 2017 în urma căreia a adjudecat bunul imobil - încăpere locativă (apartament nr. *****cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p, nr. cadastral **********și garaj nr. 6 cu suprafața 56,0 m.p, nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Condițiile și prețul de vânzare au fost stabilite de BC"Banca Socială"SA, în proces de lichidare, în calitate de vînzător, iar reclamanta le-a acceptat prin participarea la licitație, achitînd acontul în mărime de 10% din prețul stabilit, ceia ce constituie 268043 lei. Prin adjudecarea

bunului s-a realizat vînzarea acestuia, iar BC„Banca Socială” SA, în proces de lichidare, a recunoscut valabilitatea și legalitatea desfășurării licitației.

În speță, lichidatorul BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, nu a dat dovadă de bună credință în îndeplinirea obligațiilor, care și le-a asumat prin vînzarea bunului la licitație. Eschivarea acestuia în definitivarea procedurii de vânzare se face pe motive formale, fără să aibă la bază aspect factologic întemeiat, care să justifice acțiunile sale.

Conform art.10 Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Prin vînzarea bunului imobil la licitație au fost stabilite clauze esențiale a contractului de vînzare-cumpărare, acceptate de ambele părți, fapt pentru care contractul de vînzare-cumpărare se consideră încheiat, or, părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Iar prevederile art.1029 alin.2) Cod civil stabilește că sînt esențiale clauzele care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord. Natura contractului de vînzare-cumpărare presupune ca vînzătorul să predea un bun în proprietate Cumpărătorului, iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. BC„Banca Socială”SA, în proces de lichidare, a vîndut bunul la licitație, iar reclamanta în calitate de cumpărător a acceptat prețul și a achitat acondul de 10% în modul solicitat de vînzător. Prețul total urma să-l achite în termen de 10 zile de la notificare de către bancă.

Mai mult, potrivit art.1046 Cod civil la licitație, contractul se încheie prin adjudecare, iar prevederile art.1047 Cod civil contractul se consideră încheiat în momentul primirii acceptului de către ofertant. Astfel, prin procesul verbal privind rezultatele licitației ***** din 01 august 2017 se constată că bunul imobil a fost adjudecat, respectiv între părți a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare. Prin contrasemnarea procesului verbal a acceptat oferta BC„Banca Socială”SA, în proces de lichidare.

Consideră că în calitate de cumpărător a îndeplinit cerințele legale pentru procurarea bunului, fiind un cumpărător de bună credință și dispune de resursele financiare pentru a achita deplin prețul imobilului adjudecat, în condițiile Regulamentului, pe când BC„Banca Socială”SA, în proces de lichidare, nejustificat nu își îndeplinește obligațiile la care s-a angajat. Din circumstanțele descrise se observă că pîrîta mai mult de 5 ani se eschivează de la semnarea contractului de vînzare-cumpărare a bunului adjudecat, fapt pentru care este necesar concursul instanței.

Potrivit art.1000 alin.1) și alin.3) Cod civil în cazul neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre care să țină loc de contract definitiv. Dată a încheierii contractului se va considera data rămînerii definitive a hotărîrii judecătorești. Hotărîrea judecătorească care va ține loc de contract definitiv se va pronunța chiar și atunci cînd promitentul nu deține drepturi suficiente pentru a putea transmite sau, după caz, constitui în folosul beneficiarului dreptul de care se dispune prin contract și nici nu are împuterniciri de a dispune de acel drept. În acest caz, devin incidente dispozițiile art.358.

Prevederile art.358 alin.3) Cod civil stipulează că transmițătorul este obligat să înlăture ineficiența și să asigure efectul juridic al transmiterii sau, după caz, al constituirii dreptului respectiv de către titularul său în folosul dobînditorului (obligație de a da).

Aici reține că prin Acordul privind transmiterea bunului ipotecat în posesia creditorului ipotecar din 03 mai 2016 debitorul ipotecar a transmis în posesia creditorului ipotecar (BC„Banca Socială”SA) - încăperea locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr.cadastral **********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr.cadastral *****, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, ***** în scopul onorării obligațiilor pecuniare ce rezultă din contractele de credit în baza cărora creditorul ipotecar a acordat împrumuturi SRL„Aurelia Bruno”.

BC„Banca Socială”SA, în proces de lichidare a intrat în posesia bunului imobil ipotecat în favoarea sa, anume în scopul stingerii datoriilor SRL„Aurelia Bruno”. Prin urmare, nu este de înțeles comportamentul băncii în eschivarea de a-și revendica drepturile sale pecuniare, rezultate dintr-un contract de credit, cu care nu are nici o atribuție. Nu este clar în ce măsură, modul de creditare a SRL„Aurelia Bruno” poate afecta legalitatea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat, în condițiile în care nu au fost semnalate suspiciuni cu privire la proveniența mijloacelor bănești care vor fi utilizați la achitarea bunurilor adjudecate, iar mijloacele bănești vor fi îndreptate stingerii datoriilor față de bancă.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentanta reclamantei, avocata Tatiana Iovu, împuternicită în baza mandatului avocațial seria MA nr.*****din 01.02.2023(f.d.12) a susținut acțiunea în sensul formulat și a solicitat admiterea integrală a acesteia, reiterându-și argumentele expuse în scris.

Pârâta - BC”Banca Socială”SA, prin referința depusă(f.d.52-55), a solicitat respingerea acțiunii reclamantei, considerând-o neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, pârâta, în referința prezentată, a invocat următoarele contraargumente: BC„Banca Socială”SA în proces de lichidare (Hotărîrea Comitetului executiv a Băncii Naționale a Moldovei nr.63 din 16.10.2015), solicită instanței de judecată să respingă acțiunea înaintată de către Elena Rusnac cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, ca fiind neîntemeiată.

Opinează că, în urma studierii cererii de chemare în judecată, se desprinde faptul că Elena Rusnac în mod nejustificat și/sau intenționat omite să expună unele circumstanțe importante și pertinente prezentei spețe, întru aflarea adevărului și stabilirea echității judiciare, ori în lipsa acestor elemente definitorii, afirmă că reclamanta nu urmărește altceva decît inducerea în eroare a instanței de judecată, iar scopul fiind obținerea unei eventuale hotărîri judecătorești în favoarea sa, de obligare a băncii, la definitivarea în mod forțat a unui raport juridic civil, născut anterior dintre părți.

Or, la etapa actuală, raportul juridic civil sus enunțat nu este posibil de finalizat, datorită circumstanțelor și bănuelilor rezonabile de comitere a unor ilegalități de ordin financiar de către unele persoane/subiecți afiliați reclamantei (grad de rudenie), care au contractat credite bancare în sume importante de la Bancă, iar în rezultat mijloacele financiare nu au fost rambursate, de altfel, aceste împrejurări sunt investigate de către organele de drept al Republicii Moldova.

La caz, BC„Banca Socială”SA în proces de lichidare (în continaure „Banca”), menționează că, conform Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor băncii, aprobat de către lichidator în anul 2017, a expus spre comercializare/la licitație bunurile imobile formate din încăpere locativă (apartament cu 4 odăi) nr.cadastral *****, cu suprafața de 168,6 m.p., respectiv, garaj, nr. cadastral *****, cu suprafața de 56,0 m.p., amplasate mun.Chișinău, str.*****.

Precizează că, bunurile imobile sus indicate au fost transmise în posesia băncii în mod

benevol, în anul 2016, de către debitorii ipotecari Elena Rusnac și Serghei Rusnac.

Subsecvent, relevă că, bunurile imobile în cauză au servit garanție pentru eliberarea de către Bancă a mijloacelor financiare lui Serghei Rusnac și „Aurelia Brno"SRL, în baza următoarelor contracte de credit bancar:

- contractul de credit nr.***** din ***** în sumă de 4 500 000 lei („Aurelia Brno"SRL);
- contractul de credit nr.***** din ***** în sumă de 69 520 319,93 lei („Aurelia Brno"SRL);
- contractul de credit nr.***** din ***** în sumă de 492 867 lei (Serghei Rusnac);

Învederează că, Banca la moment se află în litigiu judiciar (Judecătoria Chișinău, sediul Centru, Judecător Eleonora Badan - Melnic), cu persoana fizică Serghei Rusnac(fost soț a reclamantei Elena Rusnac), unde pretinde încasarea de la acesta a datoriei în sumă totală 74329955,95 lei.

Revenind la caz, în cadrul licitației organizate de către Bancă (la data de 01.08.2017), bunurile imobile sus menționate au fost adjudecate de către persoana fizică Elena Rusnac la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Totodată, aduce la cunoștința instanței de judecată că, la data de 31.07.2017(anterior licitației organizate), Elena Rusnac a fost înștiințată de către Bancă despre faptul că bunurile adjudecate în cadrul licitației și al căror valoare depășesc suma de 1 (un) milion de lei, va fi efectuată după primirea acordului Băncii Naționale a Moldovei (BNM), fapt pentru care a și semnat (se anexează cererea de participare la licitație a persoanei fizice).

În cadrul examinării setului de documente prezentate de către Bancă în adresa Băncii Naționale a Moldovei pentru aprobarea tranzacției de vînzare - cumpărare a bunurilor imobile adjudecate la licitație de către Elena Rusnac, s-a constatat necesitatea prezentării informației suplimentare atît de la Bancă cît și de la alte autorități competente ale statului.

În această ordine de idei, Banca la data de 28.12.2017, a depus sesizare către Centrul Național Anticorupție, prin care a solicitat investigarea acțiunilor persoanelor fizice din cadrul „Aurelia Brno"SRL prin prisma art.251 Codul penal al Republicii Moldova *(însușirea în cazul nepermis de lege, tăinuirea bunurilor gajate),* precum și, efectuarea investigaților cu privire la existența interdependenței între „Aurelia Brno"SRL și „Cedrus Com"SRL, unde statut de administrator și fondator are Elena Rusnac.

Avînd în vedere investigarea dosarului de către organele de drept și necesitatea stabilirii verificării proveniență mijloacelor-financiare care urmau a fi utilizate pentru achitarea bunurilor imobile adjudecate la licitație și, respectiv, clarificarea altor chestiuni, Banca, la data de 09.08.2018, a restras de la BNM setul de acte privind aprobarea prealabilă.

Urmare a informațiilor acumulate de către Bancă, aceasta a depus repetat setul de acte la BNM (data de 03.11.2020), însă în mod repetat de către instituția de resort (BNM) a fost solicitată informația suplimentară.

Astfel, BC„Banca Socială"SA în proces de lichidare, s-a adresat din nou organelor de drept (Procuratura Republicii Moldova) pentru clarificarea unor aspecte legate de contractarea creditelor bancare de către debitorul „Aurelia Brno"SRL și utilizarea acestora, precum și stabilirea persoanelor fizice și juridice implicate în aceste operațiuni financiare.

În asemenea circumstanțe, Banca a fost nevoită să retragă setul de acte de la BNM, pînă la clarificarea tuturor împrejurărilor cauzei, fapt despre care reclamanta Elena Rusnac a fost informată prin scrisoarea băncii din 17.02.2022.

Atrage atenția instanței de judecată că, prin răspunsurile organelor de drept (CNA), inclusiv din data de 14.06.2023, Banca a fost informată că urmărirea penală în cauza nr.*****,

nu este finisată, iar despre alte acțiuni aceasta va fi informată suplimentar.

Așadar, din circumstanțele sus enunțate, este evident faptul de ce nu a fost și nu este posibilă finalizarea tranzacției de vînzare-cumpărare dintre Bancă și Elena Rusnac, fapt ce nu poate fi imputat uneia sau alteia.

Consideră, și la moment că tranzacția de vînzare-cumpărare nu poate fi finalizată atîta timp cît nu există o decizie finală a organelor de anchetă, pe marginea sesizărilor depuse, avînd în vedere sumele importante eliberate unor persoane fizice și juridice ce ar avea posibile legături directe sau/și indirecte cu reclamanta Elena Rusnac.

În cadrul ședințelor de judecată, reprezentantul pârâtului, Valeriu Gureu, împuternicit în baza procurilor anexate la dosar, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, reiterându-și argumentele expuse în scris, în referința depusă.

Intervenientul accesoriu - Banca Națională a Moldovei, prin referința depusă(f.d.68-71) nu a recunoscut acțiunea reclamantei Elena Rusnac și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În argumentarea poziției sale procesuale, intervenientul accesoriu a explicat că, în drept, potrivit art.38^1 alin.(3), (6) din Legea nr.550 din 21.07.1995 cu privire la lichidarea băncilor (în continuare - „Legea nr.550/1995", pînă la 02.05.2020 denumită „Legea instituțiilor financiare"), lichidarea silită a unei bănci se desfășoară în mod extrajudiciar, de către lichidatorul numit de BNM. Lichidatorul băncii are atribuții depline și exclusive de a conduce, a gestiona și a controla banca și de a lua orice măsuri în vederea lichidării ei eficiente și obținerii sumei maxime din vînzarea activelor, inclusiv de a executa în numele băncii orice operațiuni. Totodată, unele operațiuni ale băncii în proces de lichidare, inclusiv vînzarea unui activ în valoare de peste 1 milion de lei, se efectuează cu aprobarea prealabilă a BNM (art.38^4 alin.(1) lit g) din legea indicată).

Vânzarea activelor băncii în proces de lichidare se efectuează prin proceduri transparente, astfel încât alte bănci și persoane interesate să poată face oferte pentru aceste active, iar lichidatorul are obligația de a lua orice măsuri în vederea obținerii sumei maxime din vânzarea activelor, inclusiv să evalueze ofertele alternative luând în considerare valoarea de piață a activelor (art.38^4 alin.(1), art.38^6 alin.(2), art.38^7 alin.(27) din Legea nr.550/1995).

Învestirea BNM cu dreptul de a aproba operațiunea de vânzare sau altă formă de lichidare a oricărui activ în valoare de peste un milion de lei al băncii în proces de lichidare are ca scop supravegherea respectării prevederilor legii referitoare la lichidarea activelor semnificative ale băncii în proces de lichidare, pentru protejarea intereselor creditorilor de a obține plata maximă a creanțelor sale, prin verificarea respectării de către bancă a cerințelor privind transparența vânzării.

În fapt, potrivit datelor de care dispune BNM, la data de 31.07.2017 reclamanta a depus la Bancă cererea de participare la licitația cu privire la comercializarea lotului ***** constituit din încăpere locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr.cad.**********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr.cad.*****, amplasate în mun.Chișinău, str.Mihai Eminescu nr.41/1.

La data de 01.08.2017 Banca a organizat licitația de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile menționate. Conform procesului-verbal al licitației ***** din 01.08.2017, reclamanta fost desemnată câștigător al licitației.

La data de 10.08.2017, lichidatorul Băncii a depus la BNM cererea (scrisoarea nr.2530/1647, copia se anexează) și setul de acte în scopul obținerii aprobării prealabile a

operațiunii de vânzare a activelor în valoare de peste un milion de lei, constituite din bunurile imobile sus-indicate, adjudecate reclamantei în cadrul licitației din 01.08.2017 la prețul de 2 680 425 lei.

În procesul de examinare a cererii Băncii și setului de acte prezentat, BNM a solicitat Băncii și unor autorități prezentarea informațiilor și efectuarea unor investigații în vederea clarificării eventualelor relații de afiliere între debitorul Băncii SRL„Aurelia Brno” (unul dintre fondatori și fidejusori ai căreia este fostul soț al reclamantei - dl Rusnac Serghei) și „Cedrus Com”SRL (al cărei fondator și administrator este reclamanta). Informațiile respective erau necesare pentru a preveni procurarea imobilelor respective (depuse în gaj) din contul mijloacelor bănești acordate ca credit de către bancă debitorului SRL„Aurelia Brno” și Rusnac Serghei (la data licitației datoria totală constituia 85 510 020,92 lei).

Ca urmare, Banca a prezentat unele acte și informații la BNM, și totodată, s-a adresat către Centrul Național Anticorupție cu solicitarea privind verificarea/investigarea existenței interdependenței între „Cedrus Com”SRL și „Aurelia Brno”SRL. Ulteriror, la 09.08.2018 Banca a solicitat retragerea cererii și setului de acte prezentat la BNM, în vederea stabilirii sursei de proveniență a mijloacelor financiare ale reclamantei, analizei relațiilor între ea, „Cedrus Com”SRL și „Aurelia Brno”SRL și clarificarea altor aspecte. Prin scrisoarea nr.23-01013/17/3111 din 10.08.2018, BNM a restituit Băncii cererea și setul de acte prezentat.

La 03.11.2020 Banca a prezentat repetat la BNM cererea privind aprobarea prealabilă a operațiunii de vânzare a activului menționat.

La 21.12.2020, prin scrisoarea nr.23-01006/54/3381, BNM a solicitat informații de la Serviciul prevenirea și combaterea spălării banilor (SPCSB) cu privire la existența/inexistența interdependenței între Rusnac Elena, Rusnac Serghei, SRL„Aurelia Brno”, SRL„Cedrus-Com”, precum și existența/lipsa măsurilor asiguratorii sau altor restricții/interdicții aferent tranzacțiilor efectuate de către persoanele menționate, inclusiv dacă acestea sunt sau au fost subiecte în cadrul analizelor și investigațiilor de spălare a banilor și/sau finanțare a terorismului.

Prin scrisoarea nr.02/1-21-123 din 21.01.2021, SPCSB a informat BNM că în rezultatul verificării din oficiu a informațiilor deținute în temeiul prevederilor Legii nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălări banilor și finanțării terorismului a fost constatat că persoanele fizice indicate în solicitarea BNM nu sunt și nu au fost subiecți ai investigațiilor financiare demarate de către SPCSB referitor la implicarea în activități de spălare a banilor.

La 24.02.2021, BNM a solicitat informații de la CNA cu privire la afilierea persoanelor Rusnac Elena, Rusnac Serghei, SRL„Aurelia Brno”, SRL„Cedrus-Com” și date actualizate referitor la mersul dosarului penal (despre care Banca a comunicat în cererea din 03.11.2021) și statutul dnei Rusnac Elena și SRL„Cedrus-Com” în acest dosar (scrisoarea BNM nr.23-01006/5/568, copia este anexată la cererea de chemare în judecată).

Prin scrisoarea nr.03/37-1292 din 12.03.2021, CNA a comunicat BNM că în cadrul urmăririi penale sunt examinate acțiunile angajaților B.C.„Banca Socială”S.A. responsabili la acel moment de creditarea persoanelor fizice și juridice, nu și acțiunile factorilor de decizie ai debitorului - SRL„Aurelia Brno”. Totodată, referitor la afilierea între persoanele vizate, CNA a informat că nu deține altă informație, decît cea comunicată prin demersul BNM nr.23-01006/5/568 din 24.02.2021.

În perioada 23.03.2021-21.07.2021, BNM a solicitat Băncii actualizarea informației cu privire la sursa de proveniență a mijloacelor bănești preconizate a fi utilizate de către reclamanta pentru cumpărarea imobilelor menționate, concretizarea unor date, prezentarea unor

informații/concluzii suplimentare și efectuarea unor rectificări în registrul bunurilor imobile, informațiile solicitate fiind prezentate de Bancă.

Prin scrisoarea nr.28-01107/67/2887 din 28.09.2021, referitor la tranzacțiile efectuate de către Rusnac Elena prin intermediul „Cedrus-Com"SRL, BNM a solicitat suplimentar SPCSB de a comunica dacă aceste tranzacții cad sub incidența Legii nr. 308/2017 și dacă aceste fapte denotă implicarea dnei Elena Rusnac în tranzacții suspecte de spălare a banilor sau participarea la comiterea infracțiunii.

La data de 01.12.2021 BNM repetat a expediat o solicitare către SPCSB privind prezentarea rezultatelor examinării interpelării BNM din 28.09.2021. Prin scrisoarea nr.02/1-21-1771 din 06.12.2021, SPCSB a informat BNM despre faptul că entitățile menționate în solicitare nu au fost subiecți ai investigațiilor financiare desfășurate de către SPCSB.

Deoarece la acel moment Banca nu a recepționat nici un răspuns de la organele de urmărire penală (ca urmare a sesizării depuse la Procuratura Generală prin scrisoarea nr.2530-14/17 din 11.01.2022), prin scrisoarea nr.2530-4/126 din 09.02.2022, Banca a solicitat restituirea cererii și setului de acte prezentat BNM cu privire la aprobarea prealabilă a operațiunii de vânzare a bunurilor menționate. Ca răspuns, prin scrisoarea nr.23-01013/2/414 din 10.02.2022, BNM a restituit cererea și setul de acte.

Astfel, la momentul de față BNM nu are la examinare vreo cerere a „Banca Sociala"S.A. în proces de lichidare cu privire la aprobarea prealabilă a operațiunii de vânzare către reclamanta a bunurilor imobile amplasate pe str.*****, mun.Chișinău.

În ședințele de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu - BNM, nu s-a prezentat; în textul referinței depuse, a solicitat examinarea cauzei în absența reprezentantului său.

Intervenient accesoriu - Rusnac Serghei, prin referința prezentată instanței(f.d.187-188) a susținut cererea de chemare în judecată înaintată de Elena Rusnac către BC"Banca Socială"SA și considerând-o întemeiată, a solicitat admiterea acesteia.

În argumentarea poziției sale procesuale, intervenientul accesoriu Rusnac Serghei a explicat că, bunurile imobile care fac obiectul litigiului și anume apartamentul nr. 06 cu nr.cadastral **********și garajul cu nr.cadastral *****, amplasate pe adresa mun.Chișinău, ***** au servit garanție pentru executarea contractelor de credit, care le-a încheiat cu BC"Banca Socială"SA. Prin acordul din 03 mai 2016 a transmis benevol bunurile ipotecate - apartamentul **********cu nr.cadastral **********și garajul cu nr.cadastral *****, amplasate pe adresa mun.Chișinău, ***** în posesia băncii în scopul vânzării pentru a fi stins creditul acordat.

Potrivit pct.2.3. din acord creditorul BC"Banca Socială"SA, dispune de dreptul de vânzare a bunurilor imobile menționate întru stingerea datoriilor conform contractului de credit și restructurare a datoriei la un preț stabilit în procesul licitației.

Potrivit pct.2.4. din acord creditorul BC"Banca Socială"SA, s-a obligat să organizeze procesul de vânzare, iar sumele obținute în urma vânzării să fie îndreptate pentru stingerea datoriilor. Conform pct.2.5. a acordului procedura de vânzare a bunurilor urma să fie inițiată în ziua încheierii acordului. Prevederile pct.2.7. a acordului stabilesc că dacă în decurs de 2 luni din momentul semnării acordului bunurile nu vor fi vândute la prețul stabilit de către părți în pct. 2.3 Creditorul ipotecar are dreptul, după efectuarea unor consultații cu Compania de Evaluare să micșoreze prețul de vânzare a bunurilor imobile cu 10 %. Ulterior, micșorarea prețului bunurilor imobile indicate în pct. 2.1. a prezentului Acord va fi efectuată conform Regulamentului cu

privire la modul de comercializare a activelor BC ”Banca Socială” SA în proces de lichidare, aprobat de lichidatorul băncii, până la vânzarea acestora.

Astfel, licitația organizată la data de 01 august 2017 de către BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, privind înstrăinarea lotul ***** - încăpere locativă cu suprafața 168,6 m.p., nr.cadastral ***** și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr.cadastral *****, amplasat pe adresa mun.Chișinău, ***** s-a realizat în scopul stingerii datoriilor care le are față de bancă în conformitate cu acordul din 03 mai 2016.

Licitația privind înstrăinarea bunului imobil, care s-a desfășurat în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare, aprobat de lichidator la data de 12.04.2017, nu a fost contestată.

Procesul verbal de desfășurare a licitației nr.***** din 01 august 2017, potrivit căruia Rusnac Elena a fost desemnată câștigător al licitației este valabil, ultima a achitat acontul în mărime de 10% din prețul de vânzare a bunului stabilit de bancă, a dat dovadă de bună credință, a demonstrat proveniența legală a mijloacelor bănești, respectiv consideră că banca are obligația de a întreprinde toate măsurile pentru încheierea tranzacției și a obținerii prețului deplin de vânzare stabilit pentru bunurilor cu care a garantat rambursarea creditului.

Eschivarea băncii de a finaliza procedurile legate de semnarea contractului de vînzare-cumpărare a bunului adjudecat și obținerea prețului deplin pentru bunurile ipotecate care le-a înstrăinat, încalcă nu doar dreptul reclamantei de a intra în proprietatea bunului, care la procurat în cadrul unei licitații legale, dar și dreptul lui Rusnac Serghei de a-i fi stinse datoriile în modul prevăzut în acordul semnat cu banca.

Consideră că comportamentul băncii atestă lipsa de interes în recuperarea creanțelor și crearea situației de subîndatorire a lui Rusnac Serghei, fapt pentru care cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă. Totodată,

În ședințele de judecată, intervenientul accesoriu – Rusnac Serghei, nu s-a prezentat; în textul referinței depuse, a solicitat examinarea cauzei în absența sa.

Aprecierea instanței de judecată:

Examinând acțiunea reclamantei Elena Rusnac, studiind referința pârâtului și a intervenienților accesorii, ascultând explicațiile ambelor părți și coroborându-le cu probele administrate în ansamblul şi interconexiunea lor, normele legii aplicabile, instanța de judecată a ajuns la concluzia că acțiunea reclamantei Elena Rusnac împotriva BC”Banca Socială”SA privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, este neîntemeiată și pasibilă de respins din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi applicate.

Conform art.121 și art.122 alin (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluționarea cauzei.

Obiect al examinării prezentei cauze îl constituie verificarea legalității pretenției reclamantei Elena Rusnac înaintate împotriva BC"Banca Socială"SA privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat prin adjudecare între BC"Banca Socială"SA, în proces de lichidare și Rusnac Elena privind încăperea locativă (apartamentul *****, cu 4 odăi), cu suprafața de 168,6 m.p., numărul cadastral **********și garajul *****, cu suprafața de 56,0 m.p., numărul cadastral *****, amplasate pe adresa: mun.Chișinău str.*****, la prețul de vânzare de 2680425 lei, cu transmiterea bunurilor imobile adjudecate în proprietatea reclamantei Elena Rusnac.

Cercetarea stării de fapt denotă următoarele:

La 01.08.2017 de către BC"Banca Socială"SA, în proces de lichidare, a fost organizată licitația privind înstrăinarea lotul ***** - încăpere locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p, nr.cadastral **********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr.cadastral *****, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

Reclamanta Elena Rusnac a participat la licitație și la data de 28 iulie 2017 a achitat acontul în mărime de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului licitat în mărime de 268043 lei.

Conform procesului verbal de desfășurare a licitației nr.*****, reclamanta Rusnac Elena, a fost desemnată în calitate de câștigător al licitației privind vânzarea lotului ***** - încăpere locativă (apartament **********cu 4 odăi) cu suprafața 168,6 m.p., nr. cadastral **********și garaj ***** cu suprafața 56,0 m.p., nr.cadastral *****, amplasat pe adresa: mun.Chișinău, ***** la prețul de vânzare 2 680 425 lei.

În baza procesului verbal susmenționat, urma a fi semnat contractul de vânzare-cumpărare.

Pentru asemenea categorii de tranzacții, BC"Banca Socială" în proces de lichidare urma să obțină aprobarea prealabilă, motiv pentru care a fost înaintată cererea nr.2530/1647 din 10.08.2017.

În procesul de examinare a cererii Băncii și setului de acte prezentat, BNM a solicitat Băncii și unor autorități prezentarea informațiilor și efectuarea unor investigații în vederea clarificării eventualelor relații de afiliere între debitorul Băncii SRL„Aurelia Brno" (unul dintre fondatori și fidejusori ai căreia este fostul soț al reclamantei - dl Rusnac Serghei) și „Cedrus Com"SRL (al cărei fondator și administrator este reclamanta). Informațiile respective erau necesare pentru a preveni procurarea imobilelor respective (depuse în gaj) din contul mijloacelor bănești acordate ca credit de către bancă debitorului SRL„Aurelia Brno" și Rusnac Serghei (la data licitației datoria totală constituia 85 510 020,92 lei).

Prin scrisoarea nr.23-01013/17/3111 din 10.08.2018, BNM a restituit pârâtului cererea și setul de acte prezentat, nefiind emisă aprobarea prealabilă solicitată, deoarece organele de urmărire penală nu au oferit nici vreun răspuns definitiv.

La fel, instanța a stabilit că, bunurile imobile adjudecate de reclamanta prin prima etapă a licitației, anterior, în anul 2016, au fost transmise în posesia băncii în mod benevol, de către debitorii ipotecari Elena Rusnac și Serghei Rusnac, care au servit drept garanție pentru eliberarea de către Bancă a mijloacelor financiare lui Serghei Rusnac și „Aurelia Brno"SRL, în baza

următoarelor contracte de credit bancar: - contractul de credit nr.***** din ***** în sumă de 4 500 000 lei („Aurelia Brno”SRL); - contractul de credit nr.***** din ***** în sumă de 69 520 319,93 lei („Aurelia Brno”SRL); - contractul de credit nr.***** din ***** în sumă de 492 867 lei (Serghei Rusnac).

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 22.12.2023, instanța de judecată, *inter alia*, a încasat de la Rusnac Sergei în beneficiul BC”Banca Socială”SA în proces de lichidare suma de 73597772 lei 95 bani, în contul stingerii datoriei născute din contractile de fidejusiune din *****, încheiate între Rusnac Serghei și BC”Banca Socială”SA(în proces de lichidare) și **din contractele de credit nr.***** din ***** și nr.***** din *****, încheiate între BC”Banca Socială” SA, în proces de lichidare și SRL”Aurelia Brno”**.

Concluzionând circumstanțele faptice constatate, instanța de judecată consideră că acțiunile pârâtei și BNM, manifestate prin nefinalizarea procesului de licitație din 01.08.2017, sunt justificate, or, Banca a fost informată că urmărirea penală în cauza nr.*****, nu este finisată. Prin urmare, tranzacția de vînzare-cumpărare nu poate fi finalizată atîta timp cît nu există o decizie finală a organelor de anchetă, pe marginea sesizărilor depuse, avînd în vedere sumele importante eliberate unor persoane fizice și juridice ce ar avea posibile legături directe sau/și indirecte cu reclamanta Elena Rusnac.

Alegațiile părții reclamante referitoare la incidența art.1000 alin.alin.1), 3) Cod civil, privind necesitatea emiterii unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract definitiv, sunt apreciate critic de către instanța de judecată, deoarece în speță nu există o neexecutare **fără justificare** a obligației protitentului(BC”Banca Socială”SA). Acțiunile BC”Banca Socială”SA sunt justificate, prin necesitatea, înlăturării prin modalitatea prevăzută de lege, a bănuelilor rezonabile de comitere a unor pretense ilegalități de către unele persoane/subiecți afiliați reclamantei, care au contractat credite bancare în sume importante. Circumstanțele menționate, în mod obiectiv, nu permit instanței să constate existența elementelor de valabilitate ale tranzacției de vânzare-cumpărare între BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare și Rusnac Elena privind încăperea locativă (apartamentul *****, cu 4 odăi), cu suprafața de 168,6 m.p., numărul cadastral **********și garajul *****, cu suprafața de 56,0 m.p., numărul cadastral *****, amplasate pe adresa: mun.Chișinău str.*****, la prețul de vânzare de 2680425 lei, ceea ce impune necesitatea respingerii acțiunii depuse.

Netemeinicia acțiunii, condiționează necesitatea respingerii cerinței privind compensarea cheltuielilor de judecată suportate, în temeiul art.94 CPC.

În conformitate cu prevederile art.art.236-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea reclamantei Elena Rusnac împotriva BC”Banca Socială”SA, intervenient accesoriu Banca Națională a Moldovei privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat prin adjudecare între BC”Banca Socială”SA, în proces de lichidare și Rusnac Elena privind încăperea locativă (apartamentul *****, cu 4 odăi), cu suprafața de 168,6 m.p., numărul cadastral **********și garajul *****, cu suprafața de 56,0 m.p., numărul cadastral *****, amplasate pe adresa: mun.Chișinău str.*****, la prețul de vânzare de 2680425 lei, cu transmiterea bunurilor imobile adjudecate în proprietatea reclamantei Elena Rusnac, compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel în ordine de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Judecător Liudmila Holevițcaia