

DECIZIE

2 august 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valentina Clevadi
Iuliana Oprea
Iurie Bejenaru
Ion Druță
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de către lichidatorul Societății pe Acțiuni
„Banca de Economii”, Grigore Olaru

în cauza civilă la cererea Svetlanei Rudei împotriva Societății
Comerciale „Tenadria” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la separarea
bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor
de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea
înregistrării dreptului de proprietate

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017, prin care
cererea Svetlanei Rudei a fost admisă

constată:

La 28 februarie 2013, SRL „Meridian Grup” a depus cerere introductivă cu
privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de SC „Tenadria” SRL.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013, a fost intentată
procedura de insolvabilitate față de SC „Tenadria” SRL, iar prin încheierea Curții
de Apel Chișinău din 6 noiembrie 2013 a fost dispusă intrarea societății în
procedura falimentului.

La 29 decembrie 2016, Svetlana Rudei a depus în instanța de insolvabilitate
cerere împotriva SC „Tenadria” SRL cu privire la separarea bunului din masa
debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare
instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului
de proprietate.

În motivarea cererii a indicat că până la intentarea procesului de
insolvabilitate față de SC „Tenadria” SRL, la data de 25 iulie 2008 a încheiat cu
SC „Tenadria” SRL contractul de investiție în construcția spațiului locativ

nr. 421/08 și la 2 septembrie 2008 a achitat la contul SC „Tenadria” SRL suma de 238508 lei, echivalentul a 17150 euro.

Menționează că potrivit pct. 2.1.4 din contractul de investiție enunțat executorul SC „Tenadria” SRL urma să dea în exploatare blocul locativ nu mai târziu de trimestrul IV al anului 2008, însă nu și-a onorat obligațiunile. Totodată, SC „Tenadria” SRL urma să finiseze spațiile și echipamentele care intrau în completarea apartamentului conform anexei nr. 1 al contractului de investiție, dar la fel nu și-a onorat obligațiunile contractuale.

Notează că la 15 august 2012, a fost încheiat acordul cu privire la modificarea clauzelor contractuale și anume pct. 4 al contractului de investiție nr. 421/08 din 25 iulie 2008 prin care a fost stabilit prețul asupra bunului imobil apartamentul nr. 35 A din str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 în mărime de 33160 euro.

Relevă că restanța pentru costul apartamentului în cauză nu putea fi achitată, deoarece bunul imobil nu era înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și nu avea atribuit nici număr cadastral convențional, prin ce era în imposibilitate de a înregistra dreptul de proprietate, la care de nenumărate ori s-a adresat către SC „Tenadria” SRL pentru soluționarea problemei, însă fără rezultat.

Explică că SC „Tenadria” SRL a încheiat cu SA „Banca de Economii” contractele de gaj/ipotecă cu nr.06-06/1/64-gl și nr.06-06/1/64-gl din 8 octombrie 2010, prin care a fost ipotecat bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 ap. 35A.

Indică că apartamentul nr. 35 A din str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100414.401.02.055 a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 15 septembrie 2015, în temeiul hotărârii judecătorești nr. 2e-66/13 din 10 februarie 2015, proprietarul căruia este SC „Tenadria” SRL.

Remarcă că pentru acest apartament a fost achitată suma de 238508 lei echivalentul a 17150 euro, iar la data de 03 iunie 2016 prin ordinul de încasare a numerarului nr. 16461 a achitat la contul SC „Tenadria” SRL, restanța pentru apartament în sumă de 16010 euro, echivalentul a 356888,52 lei.

Solicită separarea din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL a bunului imobil, apartamentul nr. 35A din mun. Chișinău str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 cu nr. cadastral 0100414.401.02.055, anularea ipotecii SA „Banca de Economii” și a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100414.401.02.055, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după Svetlana Rudei, transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, apartamentul nr. 35A din mun. Chișinău str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 cu nr. cadastral 0100414.401.02.055, cu excluderea din tabelul definitiv al creanțelor SC „Tenadria” SRL a creditorului garantat Svetlana Rudei.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 15 martie 2017 a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu SA „Banca de Economii” de partea debitorului insolubil SC „Tenadria” SRL în procedura falimentului.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017, a fost admisă cererea înaintată de creditorul garantat Svetlana Rudei cu privire la separarea din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL a bunului imobil ca întemeiată.

A fost constatat dreptul de proprietate a Svetlanei Rudei asupra apartamentului nr. 35A din blocul locativ nr. 3 din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055, cu suprafața totală conform planului geometric, cu excluderea din tabelul definitiv al creanțelor SC „Tenadria” SRL a creditorului garantat Svetlana Rudei.

A fost dispusă separarea din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL în procedura falimentului a apartamentului nr. 35A din blocul locativ nr. 3 din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 cu nr. cadastral 0100414.401.02.055.

A fost anulată ipoteca băncii comerciale „Banca de Economii” SA și ridicate toate interdicțiile, sechestrurile și măsurile de asigurare de orice alt gen aplicate asupra apartamentului nr. 35A din blocul locativ nr. 3 din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055.

A fost dispusă înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Svetlanei Rudei, asupra apartamentului nr. 35A din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055.

La 2 mai 2017, lichidatorul SA „Banca de Economii”, Grigore Olaru a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017, prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii recurate, cu restituirea cauzei la rejudecare.

În motivarea recursului a invocat că instanța de insolvabilitate la adoptarea soluției sale a încălcat normele de drept material.

Având în vedere prevederile art. 48 alin. (1)-(2) din Legea insolvabilității menționează că legiuitorul nu admite separarea din masa debitoare a creanțelor sau altor drepturi patrimoniale, ci numai a bunurilor asupra cărora solicitantul urmează să aibă un drept real sau personal.

Consideră că separarea bunului din masa debitoare a întreprinderii insolubile în favoarea Svetlanei Rudei în baza contractului de investiție în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008 este neîntemeiată, or, bunul supus separării a fost ipotecat în favoarea SA „Banca de Economii”.

Conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, hotărârile și încheierile instanței de insolvabilitate pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 2 mai 2017 împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017, în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite

recursul, de a casa hotărârea instanței de insolabilitate cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

După cum rezultă din materialele cauzei, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013, a fost intentată procedura de insolabilitate față de SC „Tenadria” SRL, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 6 noiembrie 2013 a fost dispusă intrarea societății în procedura falimentului.

În speță, este cert și faptul că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2016 a fost modificat, în tabelul creanțelor SC „Tenadria” SRL, rangul creanței deținut de creditorul Svetlana Rudei în mărime de 238508 lei, ce izvorăște din contractul de investiții nr. 421/08 din 25 iulie 2008 încheiat între Svetlana Rudei și SC „Tenadria” SRL, de la rangul V al creanțelor chirografare la rangul creanțelor garantate (f. d. 33-36).

La 29 decembrie 2016, Svetlana Rudei a depus în instanța de insolabilitate cerere împotriva SC „Tenadria” SRL cu privire la separarea bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate.

Ca urmare, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017, a fost admisă cererea înaintată de creditorul garantat Svetlana Rudei cu privire la separarea din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL a bunului imobil ca întemeiată.

A fost constatat dreptul de proprietate a Svetlanei Rudei asupra apartamentului nr. 35A din blocul locativ nr. 3 din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055, cu suprafața totală conform planului geometric, cu excluderea din tabelul definitiv al creanțelor SC „Tenadria” SRL a creditorului garantat Svetlana Rudei.

A fost dispusă separarea din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL în procedura falimentului a apartamentului nr. 35A din blocul locativ nr. 3 din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055.

A fost anulată ipoteca băncii comerciale „Banca de Economii” SA și ridicate toate interdicțiile, sechestrurile și măsurile de asigurare de orice alt gen aplicate asupra apartamentului nr. 35A din blocul locativ nr. 3 din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055.

A fost dispusă înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Svetlanei Rudei, asupra apartamentului nr. 35A din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5, cu nr. cadastral 0100414.401.02.055.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de insolabilitate în raport cu criticele formulate în cererea de recurs și materialul probator anexat la materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că soluția instanței de judecată cu privire la admiterea cererii Svetlanei Rudei, rezultată din aprecierea incorectă a materialului

probator și interpretarea eronată a normelor de drept material, prin urmare nu poate fi menținută.

Astfel, din materialele cauzei rezultă că Svetlana Rudei, în calitate de beneficiar a încheiat cu SC „Tenadria” SRL, în calitate de executor, contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008 și anume a apartamentului nr. 35A, din blocul locativ nr. 3, amplasat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 5 (f. d. 9-15).

Potrivit acordului încheiat între Svetlana Rudei și SC „Tenadria” SRL privind modificarea clauzelor contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008, părțile au stipulat că prețul contractual al bunului imobil - apartamentul nr. 35A cu suprafața totală conform planului geometric de 82,9 m² constituie suma de 33160 euro (f. d. 17).

Este cert și faptul că la 2 septembrie 2008, Svetlana Rudei a achitat la contul SC „Tenadria” SRL, suma de 238508 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului anexat la dosar (f. d. 16), iar la data de 3 iunie 2016 prin ordinul de încasare a numerarului nr. 16461 a achitat la contul SC „Tenadria” SRL, restanța pentru apartamentul nr. 35 A din str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 mun. Chișinău în sumă de 356888,52 lei (f. d. 19).

Tot actele cauzei denotă că SC „Tenadria” SRL a încheiat cu SA „Banca de Economii” la 8 octombrie 2010, contractul de ipotecă a bunului imobil apartamentul nr. 35 A situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 (f. d. 37).

Seva menționa că art. 48 alin. (1)-(3) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, în mod cert prevede situațiile de separare și partajare a patrimoniului, și anume când persoana care, *în baza unui drept real sau personal*, poate demonstra că bunul nu poate fi inclus în masa debitoare, nu este creditor chirografar. În acest caz, persoana înaintează administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul.

Persoana este obligată să indice în cererea menționată la alin. (1) titlul în a cărui bază cere separarea sau partajarea masei debitoare, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea lor, locul unde se află, persoana care le deține sau le administrează.

În caz de refuz al administratorului insolvenței/lichidatorului, instanța de insolvență, la cererea persoanei interesate, va stabili bunurile supuse separării sau partajării, *calitatea de proprietar sau de coproprietar*, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții.

Așadar, în interpretarea corectă a normei suscitată, care reglementează expres modalitatea și temeiurile de separare a bunurilor din masa debitoare, este de înțeles că pentru a solicita separarea unui bun din masa debitoare, solicitantul *trebuie să demonstreze în primul rând că deține un drept real sau personal asupra bunului în cauză, precum și să indice titlul acestui drept.*

Mai cu seamă se va menționa, că această situație a fost reglementată, întru unificarea practicii pe această categorie de dosare, prin Recomandarea nr. 89 din 20 aprilie 2016 a Curții Supreme de Justiție cu privire la practica examinării cererilor de separare a bunurilor din masa debitoare în temeiul art. 48 Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, unde s-a menționat că dreptul real, care trebuie să fie deținut de persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare *este dreptul de proprietate*.

Drept urmare, în interpretarea corectă a prevederilor art. 39 și art. 48 din Legea insolvenței cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate.

Corespunzător, la soluționarea cererilor cu privire la separarea bunurilor din masa debitoare, urmează de avut în vedere ca dreptul real al persoanei care depune cererea de separare trebuie să existe până la intentarea procesului de insolvență.

Distinct de aceste precizări, în speță se constată că Svetlana Rudei a invocat ca temei de separare din masa debitoare a bunului imobil - apartamentul nr. 35 A din mun. Chișinău str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 5 cu nr. cadastral 0100414.401.02.055, faptul că costul apartamentului stabilit prin contractul de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008, încheiat între SC „Tenadria” SRL în calitate de executor și dânsa, în calitate de beneficiar și a acordului privind modificarea clauzelor contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008, a fost achitat integral.

Instanța de recurs relevă că potrivit prevederilor art. 320 alin. (2) Cod civil, dreptul de proprietate se poate dobândi în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Iar, potrivit dispozițiilor art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

Astfel fiind, este indubitabil că legislația în vigoare a instituit regula conform căreia proprietatea asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile, *regula dată având un caracter imperativ*.

Față de acest aspect, este de relevat că chiar din pct. 1.2. al contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008, rezultă cert că părțile au stipulat expres că beneficiarul va obține dreptul de proprietate asupra bunului imobil *după darea în exploatare a blocului locativ, achitarea integrală a prețului bunului și înregistrarea bunului imobil la Oficiul Cadastral Teritorial*

Din perspectiva celor expuse, se constată ca neîntemeiată concluzia instanței de insolvență cu privire la temeinicia cererii Svetlanei Rudei privind separarea bunului imobil din masa debitoare.

Or, pentru aceasta, în virtutea legii, nu este suficientă doar existența contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008 și a acordului privind modificarea clauzelor contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008 și achitarea integrală a prețului bunului, dar, în mod obligatoriu, fiind necesară deținerea calității de proprietar a

solicitantului asupra bunului, pe când Svetlana Rudei nu a confirmat deținerea dreptului real asupra bunului solicitat de a fi separat.

Mai cu seamă, instanța de recurs va reitera că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2016, în tabelul creanțelor SC „Tenadria” SRL, Svetlana Rudei a fost validată cu creanța în mărime de 238508 lei, deținută față de SC „Tenadria” SRL în baza contractului de investiții nr. 421/08 din 25 iulie 2008, ca creanță garantată (f. d. 33-36)

Ca consecință, având în susținere prevederile art. 48 alin. (1) din Legea insolabilității, se constată a fi neîntemeiată cererea Svetlanei Rudei cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL în proces de insolabilitate, or aceasta, în baza contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 421/08 din 25 iulie 2008, deține un drept de creanță față de SC „Tenadria” SRL în proces de insolabilitate, dar nu și un drept de proprietate asupra bunului imobil pentru care se solicită separarea.

Astfel fiind, se impune respingerea cererii Svetlanei Rudei cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare a SC „Tenadria” SRL, respectiv și cerințele cu privire la anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, care sunt subsecvente celei de bază.

Din considerentele expuse, având în vedere că circumstanțele pricinii au fost stabilite pe deplin de către instanța de insolabilitate, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, însă normele de drept material au fost interpretate eronat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017 și de a emite o nouă hotărâre prin care a respinge cererea Svetlanei Rudei împotriva SC „Tenadria” SRL cu privire la separarea bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către lichidatorul Societății pe Acțiuni „Banca de Economii”, Grigore Olaru.

Se casează integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 aprilie 2017, în cauza civilă la cererea Svetlanei Rudei împotriva Societății Comerciale „Tenadria” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la separarea bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate și se emite o hotărâre nouă prin care:

Se respinge cererea Svetlanei Rudei împotriva Societății Comerciale „Tenadria” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la separarea bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor

de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valentina Clevadi

Judecătorii

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Ala Cobăneanu