

DECIZIE

01 iulie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Svetlana Filincova
Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Galina Stratulat
Dumitru Mardari

examinînd recursul declarat de către Corneliu Cucuș,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Corneliu Cucuș împotriva Băncii Comerciale "Victoriabank" Societate pe Acțiuni, Întreprinderea cu Capital Străin "Hazar Construct" Societate cu Răspundere Limitată (în proces de insolvabilitate), Întreprinderea de Stat "Cadastru" cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, radierea gajului instituit, ridicarea sechestrelor și interdicției aplicate asupra bunului imobil, încuviințarea intabulării de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2015, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Corneliu Cucuș.

c o n s t a t ă

La 04 februarie 2014, Corneliu Cucuș a depus cerere de chemare în judecată împotriva BC "Victoriabank" SA, ÎCS "Hazar Construct" SRL (în proces de insolvabilitate), ÎS "Cadastru" cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, radierea gajului instituit, ridicarea sechestrelor și interdicției aplicate asupra bunului imobil, încuviințarea intabulării de către OCT Chișinău a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea acțiunii, Corneliu Cucuș a indicat că la 25 februarie 2008 a încheiat cu BC "Victoriabank" SA și ÎCS "Hazar Construct" SRL contractul nr. 190 de participare prin cotă la construcția complexului locativ, prin intermediul programului ipotecar "Casa Blanca", în baza căruia ultima era obligată să organizeze construcția și darea în exploatare a complexului locativ situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău și să transmită în proprietatea beneficiarului pînă la sfîrșitul trimestrului II al anului 2008, apartamentul nr. 185 cu 2 odăi situat la etajul 13, blocul locativ III, cu suprafața totală conform documentației de proiect de 99,21 m².

De asemenea, a menționat că vînzarea apartamentelor din complexul locativ menționat ce aparținea ÎCS "Hazar Construct" SRL în proprietate privată era efectuată de către ultima prin contracte directe cu investitori și în baza contractelor semnate de ÎCS "Hazar Construct" SRL, BC "Investprivatbank" SA și investitorii.

Astfel, BC "Investprivatbank" SA comercializa apartamentele din complexul locativ situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău prin intermediul

Programului Ipotecar "Casa Blanca" în baza contractului de parteneriat din 04 august 2006, semnat cu ÎCS "Hazar Construct" SRL. Deci, obiect al contractului de parteneriat a constituit acțiunile Băncii și Partenerului în scopul constituirii programului "Casa Blanca" a complexului locativ situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău cu 196 de apartamente și anume: Banca va acorda Partenerului un credit investițional sub formă de linie de credit, iar partenerul va construi complexul locativ menționat, cotele-părți ale cărui le va înstrăina beneficiarilor în baza contractelor de participare prin cotă la construirea imobilului.

Totodată, menționează că pct. 2.1 al contractului de parteneriat prevedea obligația Băncii să popularizeze programul prin intermediul materialelor publicitare vizuale și/sau sonor în mass-media din Republica Moldova, pentru a informa solicitanții de credite ipotecare pentru procurarea imobilelor pe piața primară prin posibilitatea participării la program, precum și acordarea persoanelor fizice credite pentru procurarea apartamentelor în complexele locative construite ÎCS "Hazar Construct" SRL. Deci, conform pct. 2.3.19, ÎCS "Hazar Construct" SRL era obligată să achite Băncii un comision de 3 % de la prețul de vânzare a bunului imobil pentru acoperirea cheltuielilor legate de promovarea programului.

La fel reiterează că la 26 februarie 2008, a încheiat cu BC "Investprivatbank" SA contractul de credit ipotecar, conform căruia i-a fost acordat un credit pentru achitarea 70 % din cota de participare la construcția apartamentului, iar în scopul restituirii creditului acordat, a fost constituit în favoarea Băncii gajul pentru dreptul de creanță asupra bunului imobil în proces de construcție.

Astfel, obligațiunile contractuale asumate în vederea achitării apartamentului, au fost executate integral și în termenul corespunzător, la data de 27 februarie 2008 fiind achitată prin virament suma în mărime de 636570,02 lei, ceea ce constituie echivalentul sumei de 54565 EURO.

Ulterior, în legătură cu modificarea suprafețelor și numerotației apartamentelor care a avut loc în complexul locativ, a fost modificat și numărul apartamentului și anume din nr. 185 în 183 și a fost modificată suprafața totală a apartamentului din 99,21 m² în 87,80 m² în conformitate cu Acordul adițional nr. 1 din 15 aprilie 2010.

În acest sens, la 15 aprilie 2010, a semnat cu ÎCS "Hazar Construct" SRL actul de predare-primire a bunului imobil, prin care i-a fost transmis în proprietate apartamentul nr. 183 din cadrul complexului locativ din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău, fiind specificat faptul că suma contractului investițional este achitată integral, datorii nu sunt și obiecții reciproce părțile nu au consemnat.

Invocă faptul că a achitat integral costul apartamentului, onorându-și cu bună-credință obligațiile contractuale, iar creditul ipotecar acordat de BC "Investprivatbank" SA pentru procurarea apartamentului a fost integral rambursat, motiv pentru care la 12 decembrie 2012, Banca a eliberat confirmarea de radiere a gajului.

Totodată, a relatat că la de 31 octombrie 2007, ÎCS "Hazar Construct" SRL în calitate de debitor ipotecar și BC "Victoriabank" SA în calitate de creditor ipotecar, au încheiat contractul de ipotecă nr. 1-10164, conform căruia a garantat pentru SC "Maremba" SRL executarea obligațiilor sale ce rezultă din contractul de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007 încheiat cu BC "Victoriabank" SA, prin acceptarea grevării cu gaj a 97/100 cota-parte din construcția nefinalizată cu suprafața totală de

1731 m² (grad de finalizare potrivit actelor din Registrul bunurilor imobile 34%), situată pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău, ce aparţinea cu drept de proprietate ÎCS "Hazar Construct" SRL.

Deoarece la momentul instituirii grevării respective cu gaj asupra bunului imobil ce consta din construcţia nefinalizată cu suprafaţă totală de 1731,30 m² situată pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău cu nr. cadastral 010031100501, în favoarea BC "Victoriabank" SA, exista deja un gaj valabil instituit în favoarea BC "Investprivatbank" SA, la 08 noiembrie 2007 a fost semnat de către BC Investprivatbank SA şi BC "Victoriabank" SA Acordul privind reglementarea dreptului de gaj. Astfel, în conformitate cu acest Acord, BC "Investprivatbank" SA în calitate de creditor gajist de rangul I a acceptat gajarea în folosul BC "Victoriabank" SA, care a devenit ca efect al semnării acestuia creditor gajist de rangul II în baza contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007.

Acordul din 08 noiembrie 2007, nu a fost înregistrat la OCT.

În baza hotărârii Curţii de Apel Chişinău din 11 noiembrie 2011, a fost dispusă intentarea procesului de insolabilitate faţă de ÎCS "Hazar Construct" SRL, iar apartamentul nr. 183 din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău a fost inclus cu titlu provizoriu în masa debitoare.

Astfel, menţionează că a adresat administratorului insolabilităţii, în conformitate cu prevederile art. 48 a Legii insolabilităţii o cerere de separare a bunului imobil din masa debitoare, prin care a solicitat separarea apartamentului său, obţinut în temeiul contractului de investiţii nr. 190 din 25 februarie 2008 şi a actului de predare-primire nr. 1 din 15 aprilie 2010.

Însă, necăţind la faptul că actele anexate la cerere demonstau cu certitudine că dispune de un drept real asupra apartamentului şi acesta nu poate satisface creanţele creditorilor debitorului insolabil ÎCS "Hazar Construct" SRL, administratorul insolabilităţii prin Decizia nr. 1a din 25 martie 2013, a respins cererea înaintată, motivându-şi decizia prin faptul că, deşi a recepţionat bunul imobil de la ÎCS "Hazar Construct" SRL prin actul de predare-primire din 15 aprilie 2010, totuşi apartamentul nr. 183 este ipotecat în favoarea BC "Victoriabank" SA şi serveşte drept garanţie pentru satisfacerea creanţei pe care o deţine în privinţa ÎCS "Hazar Construct" SRL (în proces de insolabilitate).

Astfel, la 05 aprilie 2013 a înaintat instanţei de insolabilitate o cerere în temeiul art. 48 al. (3) al Legii insolabilităţii, prin care a solicitat stabilirea calităţii de proprietar asupra apartamentului nr. 183 din cadrul complexului locativ amplasat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău şi separarea apartamentului în cauză din masa debitoare a ÎCS "Hazar Construct" SRL.

Prin încheierea din 27 septembrie 2013, instanţa de insolabilitate a respins cererea pe motiv că raportul juridic în cauză urmează a fi înaintat spre soluţionare Curţii de Apel Chişinău, în procedură contencioasă, conform prevederilor Codului de Procedură Civilă.

Corneliu Cucos consideră că şi-a onorat integral obligaţiunile prevăzute de contractul de investiţii încheiat cu ÎCS "Hazar Construct" SRL, neavând careva obligaţii faţă de ultimul sau BC "Investprivatbank" SA.

Cît privește angajamentele ÎCS "Hazar Construct" SRL față de BC "Victoriabank" SA, Corneliu Cucos consideră că acestea nu-i pot fi opozabile și careva obligațiuni față de aceasta nu are.

În acest sens a menționat că Registrul bunurilor imobile conținea informații potrivit cărora dreptul de ipotecă instituit în favoare BC "Victoriabank" SA în temeiul contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007, se răsfrînge asupra 97/100 cota parte din bunul imobil cu nr. cadastral 0100311.005.01, cu un grad de finalizare de 34%, și nu conținea nici o mențiune despre dreptul băncii instituit asupra apartamentului nr. 183, din care considerente apartamentul său, care se află la etajul 13, nu cade sub incidența dreptului de ipotecă instituit prin contractul de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007.

Consideră în acest sens că obiect al dreptului de ipotecă instituit în favoarea BC "Victoriabank" SA se impunea numai asupra bunului imobil grevat cu nr. cadastral 0100311.005.01, în limita celor 34% ale construcției nefinisate indicate în contract.

Or, nu putea să cunoască faptul, și nici nu avea dreptul legal să facă cunoștință cu conținutul contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007, unde în pct. 3.4 al contractului, BC "Victoriabank" SA și-a rezervat dreptul de a institui ipoteca asupra anumitor apartamente din complexul locativ amplasat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău, inclusiv asupra apartamentului nr. 185, în care a investit surse financiare proprii după darea în exploatare a acestuia, darea în exploatare fiind realizată în baza procesului-verbal de recepție finală nr.717 din 09 august 2011.

La fel, menționează că înscrierea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de ipotecă asupra apartamentului nr. 183 din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău, efectuată la cererea BC "Victoriabank" SA din 14 ianuarie 2011, s-a realizat contrar prevederilor imperative ale legii, acest fapt avînd drept urmare nulitatea unei asemenea înscrieri.

Astfel, ÎCS "Hazar Construct" SRL nu este titularul dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 183, fapt pentru care acest bun nu poate fi grevat în favoarea BC "Victoriabank" SA, cu drept de ipotecă.

Astfel, întrucît în Registrul bunurilor imobile era reflectată informația potrivit căreia a fost grevat cu ipotecă doar 34% din blocul locativ din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău, volum care nu cuprinde etajul 13 (unde se află ap. 183) dintr-un bloc locativ cu 16 etaje locative, 2 etaje cu spații comerciale și un nivel de parări subterane, cererea înaintată de BC "Victoriabank" SA către ÎS "Cadastru" la 14 ianuarie 2011, prin efectul căreia a fost instituită ipoteca asupra apartamentului litigios, constituie un demers de instituire a unei noi ipoteci, prin efectul înlocuirii obiectului acesteia.

În acest din urmă caz, ÎS "Cadastru" a omis să rețină că Corneliu Cucos a notat contractul său de investire în Registrul bunurilor imobile, adică și-a legalizat dreptul de a obține dreptul de proprietate asupra apartamentului comandat, cu mult înainte de înaintarea cererii nominalizat de către BC "Victoriabank" SA și anume la 08 iunie 2010, fapt pentru care era necesar acordul său la instituirea dreptului de ipotecă asupra apartamentului său.

Mai mult, investind 100 % din valoarea apartamentului, a devenit de facto proprietar al apartamentului nr. 183 din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău.

Prin Notificarea nr. 330IP din 09 iulie 2013, BC "Victoriabank" SA şi ÎCS "Hazar Construct" SRL şi-au exprimat acordul de ridicare a dreptului de ipotecă instituit asupra apartamentului, cu condiţia achitării suplimentare a sumei de 300 EURO pentru fiecare metru pătrat de spaţiu locativ sau 350 EURO în cazul achitării în rate, astfel, fiind obligat la moment să achite suplimentar suma de 26340/30730 EURO pentru a obţine dreptul de proprietate asupra apartamentului său.

Corneliu Cucos solicită recunoaşterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău; radierea gajului instituit în favoarea BC "Victoriabank" SA asupra bunului imobil - apartament nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău; ridicarea sechestrelor şi interdicţiilor aplicate asupra bunului imobil - apartament nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău; încuviinţarea Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău să intabuleze dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău), după sine.

Prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 26 martie 2015, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Corneliu Cucos.

La 14 aprilie 2015, Corneliu Cucos a declarat recurs preventiv împotriva hotărârii instanţei de insolvabilitate, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii contestate şi emiterea unei noi hotărâri, prin care acţiunea să fie admisă.

Ulterior, la 27 mai 2015, Corneliu Cucos a depus recurs motivat, iar la 01 iunie 2015 a depus cerere de concretizare a recursului, solicitând concretizarea recursului declarat şi anume în partea ce ţine de constatarea nulităţii Acordului privind reglementarea dreptului de gaj încheiat între BC "Investprivatbank" SA şi BC "Victoriabank" SA la 08 noiembrie 2007 şi declararea nulităţii Acordului privind reglementarea dreptului de gaj încheiat între BC "Investprivatbank" SA şi BC "Victoriabank" la 08 noiembrie 2007 în partea ce ţine de apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183), amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău, declararea nulităţii scrisorii din 29 octombrie 2007 în partea ce ţine de apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183), amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău.

Astfel, a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârii contestate şi emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie recunoscut dreptul de proprietate asupra bunului imobil apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183), amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău, radierea gajului instituit în favoarea BC "Victoriabank" SA asupra apartamentului nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183), amplasat în cadrul

blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău, constatarea nulităţii Acordului privind reglementarea dreptului de gaj încheiat între BC "Investprivatbank" SA şi BC "Victoriabank" la 08 noiembrie 2007 în partea ce ţine de apartamentul nr. 183, declararea nulităţii scrisorii din 29 octombrie 2007 în partea ce ţine de apartamentul nr. 183, ridicarea sechestrelor şi interdicţiilor aplicate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 183, încuviinţarea Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău să intabuleze dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 183, după Corneliu Cuciş.

Recurentul Corneliu Cuciş, în motivarea recursului a menţionat că la examinarea cauzei nu au fost elucidate circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, a menţionat că contractul de investiţie pe care l-a încheiat în calitate de investitor cu ÎCS "Hazar Construct" SRL (în calitate de executor) şi BC "Investprivatbank" SA (în calitate de creditor gajist), a fost încheiat pînă la instituirea gajului în favoarea BC "Victoriabank" SA asupra construcţiei nefinalizate cu nr. cadastral 01003110051, în care urma să se construiască apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din st. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău.

Instanţa nu a luat în consideraţie probele anexate la dosar şi anume Acordul de intenţii din 28 septembrie 2007, care are aceleaşi efecte juridice ca şi contractul de antrepriză, fiind asimilat cu un contract investiţional, reieşind din obiectul şi scopul pe care părţile urmau să-l obţină la încheierea lui (atragerea mijloacelor financiare pentru construcţia blocului locativ), întrucît este un act care manifestă acordul de voinţă a părţilor de a executa anumite obligaţii reciproce.

ÎCS "Hazar Construct" SRL şi BC "Investprivatbank" SA şi-au exprimat acordul privind instituirea gajului/ipotecii în favoarea BC "Victoriabank" SA asupra construcţiei nefinalizată cu număr cadastral 01003110051, în care urma să se construiască apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chişinău, ilegal cu încălcarea prevederilor Acordului de intenţii din 28 septembrie 2007.

Astfel, în urma reclamării probelor, BC "Victoriabank" SA a prezentat scrisoarea nr.03/2117 din 29 octombrie 2007 eliberată de către BC "Investprivatbank" SA în calitate de creditor gajist de rangul I, prin care şi-a exprimat acordul pentru grevarea bunului gajat în folosul creditorului gajist BC "Victoriabank" SA şi a Acordului privind dreptul de gaj din 08 noiembrie 2007, acte solicitate din necesitatea demonstrării viciului de consimţămînt la momentul instituirii gajului următor asupra apartamentului nr. 183, care-i aparţine conform contractului de participare prin cotă-parte la construcţia imobilului.

În aceste circumstanţe, atît Scrisoarea nr. 03/2117 din 29 octombrie 2007, cît şi Acordul privind dreptul de gaj din 08 noiembrie 2007 sunt lovite de nulitate absolută întrucît contravin normelor imperative şi prevederilor Acordului de intenţii încheiat anterior acestor două acte.

Totodată, invocă faptul că menţinerea gajului/ipotecii de către BC "Victoriabank" SA asupra apartamentului nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral

0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău efectuată în baza cererii înaintată de BC "Victoribank" SA către ÎS "Cadastru" la 14 ianuarie 2011 este ilegală, din motivul că ÎCS "Hazar Construct" SRL nu a fost și nu este titularul dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 183, iar înlocuirea sau substituirea obiectului gajului reprezintă un nou gaj conform art. 479 Cod civil.

La 12 decembrie 2012, prin confirmarea de radiere a gajului eliberată de notarul Evghenii Bereghii, s-a confirmat faptul că a fost radiat gajul asupra bunului imobil - apartament cu 2 odăi, cu suprafața totală de 99,21 m², situat la etajul 13, blocul 3 din Complexul locativ din municipiul Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn 22/5, ca urmare a executării obligației de plată a contractului de credit în sumă de - 770000 lei.

Astfel, obligațiunile contractuale asumate în vederea achitării apartamentului în cauză au fost executate integral și în termen corespunzător. În acest sens, la data de 27 februarie 2008 a fost achitată prin virament suma în mărime de 636570,02 lei prin ordinul nr. 01 și suma de 272816 lei prin ordinul nr. 1718, ceea ce constituie în total echivalentul a 54 565 EURO.

Mai mult ca atât, la 14 ianuarie 2011, BC "Victoriabank" SA în calitate de creditor ipotecar conform Contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007, prin scrisoarea nr. 0099-B-11 s-a adresat către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și a solicitat radierea parțială a informației despre ipotecă în privința bunului imobil situat în municipiul Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn 22/5 ce constă din 97/100 cota parte din construcția nefinalizată, cu suprafața totală pe exterior de 1731,4 m², nr. cadastral 100311.005.01, cu excepția unor spații locative sau comerciale, inclusiv cu excepția apartamentului nr. 183 amplasat la etajul 13, din blocul nr. III, iar după darea în exploatare a bunului imobil ipotecat în baza contractului de ipotecă, în baza Acordului privind delimitarea dreptului de gaj din 08 noiembrie 2007 încheiat între BC "Investprivatbank" SA (creditor gajist I) și BC "Victoriabank" SA (creditor gajist), BC "Victoriabank" SA urmează să obțină dreptul de ipotecă de rangul I asupra încăperilor menționate.

În acest sens, BC "Victoriabank" SA nu putea efectua această operațiune de „modificare” a obiectului gajului fără încheierea unui nou contract de gaj.

Astfel, întrucât în Registrul bunurilor imobile era reflectată informația potrivit căreia a fost grevat cu ipotecă doar 34% din blocul locativ din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău, volum care nu cuprinde etajul 13 (unde se află ap. 183) dintr-un bloc locativ cu 16 etaje locative, 2 etaje cu spații comerciale și un nivel de parcuri subterane, cererea înaintată de BC "Victoribank" SA către ÎS "Cadastru" la 14 ianuarie 2011, prin efectul căreia a fost instituită ipoteca asupra apartamentului litigios, constituie un demers de instituire a unei noi ipoteci, prin efectul înlocuirii obiectului acesteia.

Deci, ÎS "Cadastru" a omis să rețină că Corneliu Cucoș a notat contractul său de investire în Registrul bunurilor imobile, adică și-a legalizat dreptul său de a obține dreptul de proprietate asupra apartamentului comandat, fapt pentru care era necesar acordul său la instituirea dreptului de ipotecă asupra apartamentului său.

Lichidatorul ÎCS "Hazar Construct" SRL, Ion Popa, prin referința depusă a solicitat respingerea recursului declarat de Corneliu Cucoș și menținerea hotărârii contestate.

La fel, a relatat că acordul de intenție din 28 septembrie 2007 la care face referire recurentul, a fost prezentat în cadrul examinării cauzei de către Corneliu Cucos, însă în documentele pe care le deține lichidatorul precum și cele de evidență contabilă nu a fost identificat un astfel de act.

Mai mult ca atât, în contractul de investiții nr. 190 din 25 februarie 2008, nu este reflectată nici o informație că părțile contractante au avut un acord de intenție semnat anterior și că în baza acestuia încheie contractul nr. 190 de participare prin cotă la construcția complexului locativ din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău.

De asemenea, a menționat că în recursul declarat, Corneliu Cucos a invocat pretenții noi, precum: constatarea nulității Acordului privind reglementarea dreptului de gaj încheiat între BC "Investprivatbank" SA și BC "Victoriabank" SA din 08 noiembrie 2011 și declararea nulității scrisorii din 29 octombrie 2007, care la momentul înaintării cererii de chemare în judecată nu au fost examinate, iar pe parcursul examinării cauzei, Corneliu Cucos nu a completat pretențiile din acțiune, ori la materialele cauzei lipsesc astfel de cerințe solicitate în prima instanță.

În ceea ce privește cerința recurentului că menținerea gajului/ipotecii de către BC "Victoriabank" SA asupra apartamentului nr. 183, este ilegală din motiv că ÎCS "Hazar Construct" SRL nu este titularul dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 183, precum și înlocuirea sau substituirea obiectului gajului reprezintă un nou gaj conform art. 479 Cod civil.

Totodată, consideră că nu poate fi reținut argumentul recurentului precum că la data de 15 aprilie 2010 a semnat actul de predare-primire cu ÎCS "Hazar Construct" SRL, prin care ultima i-a transmis în proprietate apartamentul nr. 183. Or, actul de predare-primire anexat de către recurent la materialele cauzei, este datat cu 15 septembrie 2011 și nu cum indică recurentul, deoarece actul de predare-primire semnat de către organele de conducere a ÎCS "Hazar Construct" SRL la acea dată, nu erau în drept să semneze careva acte de transmitere a bunurilor din proprietate debitorului, deoarece la data de 15 septembrie 2011, Zeynalov Rufat, organul de conducere a ÎCS "Hazar Construct" SRL a fost înlăturat de la administrare și gestiunea patrimoniului și nu putea semna acte juridice, ceea ce se confirmă prin încheierea Curții de Apel Ecponice din 13 iunie 2011 privind admiterea spre examinare a cererii introductive cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de ÎCS "Hazar Construct" SRL.

La fel, reiterează că nu pot fi reținute argumentele recurentului referitor la faptul că BC "Victoriabank" SA a instituit ipotecă doar asupra 34% din totalul bunurilor, or conform pct. 1.3 din contractul de ipotecă din 31 octombrie 2007, ipoteca se extindea asupra accesiunilor naturale și artificiale, fructului, precum și asupra bunurilor încorporate în bunul gajat sau legate de acesta prin destinație comună.

Intimatul BC "Victoriabank" SA, prin referința depusă a solicitat respingerea recursului declarat de Corneliu Cucos.

A menționat că contractul de investiții nr. 190 semnat de către recurent cu ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Victoriabank" SA, datează cu data de 25 februarie 2008, în timp ce contractul de ipotecă în baza căruia a fost instituită ipoteca asupra bunului imobil din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău,

este datat cu data de 31 octombrie 2007, adică anterior semnării contractului de investiții.

La fel, consideră că recurentul încearcă să prezinte eronat drept contract de investiții un acord de intenții din 28 septembrie 2007, semnat între ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Investprivatbank" SA, despre care BC "Victoriabank" SA a aflat doar la etapa examinării cauzei în instanța de judecată. Deci, acordul de intenții în cauză prezintă doar intenția de a semna pe viitor un contract de investiții, iar în baza ultimului deja urmau să apară drepturile persoanei în calitate de investitor.

Mai mult ca atât, nu poate fi echivalat acordul prezentat cu un contract de investiții, deoarece nu acordă dreptul la înregistrarea dreptului de proprietate în baza sa și are termen de valabilitate de 6 luni din momentul semnării, față de contractul de investiții care intră în vigoare din momentul semnării și are terme de valabilitate pînă la executarea obligațiilor stipulate în acesta.

De asemenea, a menționat că în cererea de recurs, recurentul a solicitat declararea nulității scrisorii din 29 octombrie 2007 cît și a Acordului privind dreptul de gaj din 08 noiembrie 2007, însă în cererea de chemare în judecată nu a solicitat declararea acestor acte drept nule, solicitînd instanței de recurs să se expună asupra unor cerințe care anterior nu au fost solicitate și examinate de către prima instanță.

Totodată, menționează că solicitînd radierea gajului, recurentul nu solicită declararea nulității contractului de ipotecă din 31 octombrie 2007, în astfel de circumstanțe nefiind clar în baza cărui temei instanța urmează să radieze gajul instituit asupra bunului imobil.

Consideră neîntemeiate afirmațiile recurentului cu privire la faptul că Banca prin contractul de ipotecă din 31 octombrie 2010 și-a "rezervat dreptul" de a institui ipoteca asupra unor apartamente după darea în exploatare a blocului locativ, deoarece ipoteca a fost instituită de fapt în baza contractului de ipotecă, care menționează că ipoteca se va menține asupra încăperilor specificate și după darea în exploatare a blocului locativ, fapt înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

În același timp, nu poate fi luat în considerație actul de primire a bunului imobil în drept de proprietate privată, deoarece acesta nu este din data de 15 aprilie 2010 după cum invocă recurentul, ci este din data de 15 septembrie 2011, după cum reiese din actele prezentate de recurent. Astfel, la acea dată ÎCS "Hazar Construct" SRL se afla în perioada de observație în baza încheierii Curții de Apel Chișinău din 13 iunie 2011, debitorul insolvabil fiind înlăturat de la administrare și nu putea semna careva acte juridice.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Examinând înscrisurile anexate la dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că hotărîrea instanței de insolvabilitate a fost pronunțată la data de 26 martie 2015.

Din materialele dosarului se constată că la 09 aprilie 2015, Corneliu Cucoș a depus la Curtea de Apel Chișinău cerere, prin care a solicitat eliberarea hotărîrii motivată.

Astfel, instanța de recurs consideră că recursul declarat de Corneliu Cucoș la 14 aprilie 2015, se consideră depus în termen.

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 recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii recurate din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

S-a constatat că la 09 octombrie 2007, ÎCS "Hazar Construct" SRL a încheiat cu SC "Maremba" SRL un contract de antrepriză, prin care ÎCS "Hazar Construct" SRL s-a obligat să organizeze construcția și darea în exploatare a Complexului Locativ situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău și să transmită în proprietatea SC "Maremba" SRL apartamentele nr. 105, 113, 130, 134, 135, 173, 177, 181, 185 precum și spațiile comerciale de la etajul I cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 m² și de la etajul II cu suprafața totală conform proiectului de 844 m² din cadrul Complexului Locativ.

La rîndul său, SC "Maremba" SRL s-a obligat să achite costul acestor spații locative și comerciale.

În scopul achitării apartamentelor și spațiilor comerciale achiziționate în baza contractului de antrepriză, SC "Maremba" SRL la 30 octombrie 2007 a contractat de la BC "Victoriabank" SA un credit în sumă de 23540000 lei și 550000 EURO.

Rambursarea creditului acordat de BC "Victoriabank" SA, a fost asigurată de ÎCS "Hazar Construct" SRL prin grevarea cu ipotecă, la data de 31 octombrie 2007, a imobilului din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău, constituit din 97/100 cotă-parte din construcția nefinalizată cu suprafața totală de 1731,4 m² și dreptul de folosință asupra terenului aferent. Contractul de ipotecă a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la 31 octombrie 2007 (f.d. 50).

De asemenea, materialele cauzei denotă că la 25 februarie 2008, între Corneliu Cucos și BC "Investprivatbank" SA a fost încheiat contractul de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 196 apartamente situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău).

În baza contractului de participare prin cotă, ÎCS "Hazar Construct" SRL s-a obligat să organizeze construcția și darea în exploatare a complexului locativ menționat și să transmită în proprietatea lui Corneliu Cucos apartamentul nr. 185 din cadrul complexului dat, după achitarea integrală a costului apartamentului în mărime de 54565 EURO.

Prin ordinul de plată nr. 01 din 27 februarie 2008, Corneliu Cucos a achitat suma de 636570,02 lei (f.d. 19), iar prin ordinul de plată nr. 1718 din 27 februarie 2008 a achitat suma de 272816 lei (f.d. 20).

Ulterior, la 15 aprilie 2010, între ÎCS "Hazar Construct" SRL și Corneliu Cucos a fost semnat Acordul adițional nr. 1 la contractul de participare prin cotă la construcția imobilului, prin care a fost modificată numerotația și suprafața apartamentului.

Astfel, în textul contractului de participare prin cotă la construcția imobilului au fost introduse modificări referitor la numerotarea apartamentului și suprafața

acestuia, apartamentul nr. 185 a fost modificat în numărul 183, respectiv a fost modificată suprafața din 99,21 m² în 87,8 m² (f.d. 21).

La 15 septembrie 2011, în baza actului de predare-primire a bunului imobil în drept de proprietate, ÎCS "Hazar Construct" SRL a efectuat transmiterea în proprietate a apartamentului nr. 183 Bloc III cu suprafața de 87,8 m² din str. Mircea cel Bătrîn municipiul Chișinău, lui Corneliu Cucos (f.d. 22).

Corneliu Cucos solicită recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 183 (nr. cadastral 0100311.005.01.183) amplasat în cadrul blocului locativ (nr. cadastral 0100311.005.01) din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău.

Conform art. 214 al. (1) Cod civil, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege, iar conform art. 321 al. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

La caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că apartamentul în privința căruia Corneliu Cucos solicită recunoașterea dreptului de proprietate, a fost ipotecat în favoarea BC "Victoriabank" SA în baza contractului de ipotecă din 31 octombrie 2007, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la 31 octombrie 2007.

De asemenea, în baza Acordului privind dreptul de gaj din 08 noiembrie 2007, încheiat între creditorul ipotecar anterior BC "Investprivatbank" SA și BC "Victoriabank" SA, au fost stabilite încăperile asupra cărora fiecare dintre creditorii obțin dreptul de ipotecă primar. Astfel, în Anexa nr. 1 au fost specificate încăperile din construcția blocului locativ, asupra cărora urmează să se mențină în continuare (după darea în exploatare a blocului) dreptul de ipotecă al BC "Victoriabank" SA, dintre care apartamente cu 2 odăi – nr. 173, nr. 177, nr. 181, nr. 185 amplasate la etajul 10, 11, 12, 13 din blocul nr. III cu suprafața totală a fiecărui apartament conform proiectului de 99,21 m² (f.d. 36-38).

Apartamentele în privința cărora urma a se extinde dreptul de ipotecă al Băncii după darea în exploatare a blocului locativ erau menționate în contractul de ipotecă, acesta fiind opozabil tuturor.

Conform art. 503 al. (1) Cod civil, orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii.

Din norma de drept menționată rezultă că, la momentul încheierii la 25 februarie 2008 a contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 196 apartamente situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău) cu BC "Investprivatbank" SA, Corneliu Cucos a avut posibilitatea reală de a verifica Registrul bunurilor imobile, pentru a cunoaște dacă în privința apartamentului ce a constituit obiectul contractului, nu sunt instituite careva garanții sau grevări în favoarea unor terțe persoane.

Or, conform art. 471 al. (3) Cod civil, din momentul înregistrării gajului nimeni nu poate invoca necunoașterea informației înscrise în registrul gajului.

Deci, este neîntemeiat argumentul recurentului precum că nu cunoștea despre faptul că apartamentul său este grevat cu gaj, deoarece acest fapt era expres indicat în contractul de ipotecă, care prevedea că dreptul de ipotecă al Băncii se răsfrânge

asupra întregului complex locativ. Cu atât mai mult că apartamentul lui Corneliu Cuceș face parte din cele 97/100 cota-parte, care aparține cu drept de proprietate ÎCS "Hazar Construct" SRL, cu care recurentul avea relații contractuale.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că contractul de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 196 apartamente situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău), încheiat la 25 februarie 2008 între Corneliu Cuceș și BC "Investprivatbank" SA, este un contract de antrepriză, prin care o parte (antreprenor) se obligă să efectueze pe riscul său o anumită lucrare celeilalte părți (client), iar aceasta se obligă să recepționeze lucrarea și să plătească prețul conveni, iar conform art. 947 Cod civil antreprenorul transferă dreptul de proprietate în favoarea clientului, prin actul de predare-primire a bunului imobil, adică este un contract translativ de proprietate.

Conform art. 948 al. (1) CPC, antreprenorul trebuie să transmită clientului lucrarea liberă de orice viciu material sau juridic, iar conform al. (4) al aceluiași articol, lucrarea este liberă de vicii juridice atunci când nici un terț nu poate valorifica drepturi împotriva clientului.

La caz, sînt relevante și prevederile art. 26 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008, care prevede că debitorul ipotecar nu are dreptul să dispună de proprietatea ipotecată fără acordul scris al creditorului ipotecar.

În acest sens, urmează de menționat faptul că la 31 octombrie 2007 între ÎCS "Hazar Construct" SRL și BC "Victoriabank" SA a fost încheiat contractul de ipotecă, iar contractul între ÎCS "Hazar Construct" SRL și Corneliu Cuceș a fost încheiat la 25 februarie 2008, adică după grevarea Complexului Locativ din str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău în favoarea BC "Victoriabank" SA.

Totodată, actele cauzei denotă că în privința imobilului în litigiu sînt aplicate sechestre și interdicții, pe care recurentul solicită să fie ridicate.

Conform art. 33 al. (1) lit. f) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor poate fi refuzată dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Astfel, înregistrarea solicitată în Registrul bunurilor imobile a apartamentului în litigiu, nu este posibil de efectuat atît timp cît înscrierile în Registrul bunurilor imobile privind aplicarea interdicțiilor se mențin active.

De asemenea, conform art. 44 al. (6) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, stingerea dreptului de ipotecă se înregistrează în baza cererii creditorului ipotecar, a cererii comune a debitorului ipotecar și a creditorului ipotecar, a hotărîrii irevocabile a instanței de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege.

Deci, în baza prevederilor legale menționate, în lipsa acordului creditorului ipotecar, Corneliu Cuceș nu are nici un temei de a solicita Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău radierea dreptului de ipotecă deținut de BC "Investprivatbank" SA și BC "Victoriabank" SA în privința imobilului litigios.

În ce privește cerințele recurentului invocate în cererea de recurs privind constatarea nulității Acordului privind reglementarea dreptului de gaj încheiat între BC "Investprivatbank" SA și BC "Victoriabank" la 08 noiembrie 2007 în partea ce

ține de apartamentul nr. 183 și declararea nulității scrisorii din 29 octombrie 2007 în partea ce ține de apartamentul nr. 183, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că aceste pretenții nu au constituit obiect de examinare în instanța de insolabilitate.

Astfel, având în vedere că hotărârea contestată este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de către recurent sunt nejustificate și se combat prin cele relatate mai sus, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține hotărârea instanței de insolabilitate.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Corneliu Cucos.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Corneliu Cucos împotriva Băncii Comerciale "Victoriabank" Societate pe Acțiuni, Întreprinderea cu Capital Străin "Hazar Construct" Societate cu Răspundere Limitată (în proces de insolabilitate), Întreprinderea de Stat "Cadastru" cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, radierea gajului instituit, ridicarea sechestrelor și interdicției aplicate asupra bunului imobil, încuviințarea intabulării de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecători

Tamara Chișca-Doneva

Maria Ghervas

Galina Stratulat

Dumitru Mardari