

DECIZIE

01 iulie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Valentina Clevadi
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Banca Comercială „Banca de Economii”
Societate pe Acțiuni,

în pricina civilă la cererea introductivă a BC „Banca de Economii” SA privind
intentarea procesului de insolvabilitate față de Societatea cu Răspundere Limitată
„Romanta Plus”,

împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 30 aprilie 2015, prin care a fost
respinsă contestația Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, și
validată creanța lui Drăguțan Vadim ca creditor garantat față de debitorul Societatea cu
Răspundere Limitată „Romanta Plus”,

c o n s t a ț ă

La 26 martie 2014, BC „Banca de Economii” SA s-a adresat în instanță de
judecată cu cererea introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate față de
SRL „Romanta Plus”.

În motivarea cererii a invocat că prin hotărîrea Judecătorei Centru mun. Chișinău
din 26 septembrie 2013, s-a dispus încasarea în beneficiul BC „Banca de Economii” SA
în mod solidar de la SRL „Romanta Plus”, SRL „Tavali Com”, SRL „Atarex Plus”,
SRL „Amtrax AV”, SRL „Melogri” și Tomailî Ivan datoria în mărime de 84 259 707,38
lei, inclusiv din costul bunurilor ipotecate și cheltuielile de judecată în mărime de 50000
lei.

Prin încheierea executorului judecătoresc din 29 noiembrie 2013, a fost dispusă
intentarea procedurii de executare a documentului executoriu emis în temeiul hotărîrii
judecătorești, însă în urma investigațiilor efectuate și a măsurilor de investigare silită s-a
constatat că SRL „Romanta Plus” nu dispune de bunuri suficiente ce constituie
proprietatea debitorului în scopul urmăririi acestora și achitării datoriei.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2014, a fost admisă spre
examinare cererea introductivă depusă de BC „Banca de Economii” SA fiind desemnat
în calitate de administrator provizoriu ÎI „Bălan Vladimir”.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2014, a fost intentat procesul de
insolvabilitate față de SRL „Romanta Plus” fiind desemnat administratorul
insolvabilității „Bălan Vladimir”, iar în conformitate cu prevederile art. 34 al Legii

insolvabilității fiind stabilit termenul limită pentru creditori de înregistrare a cererilor de admitere a creanțelor în vederea întocmirii tabelului definitiv, până la 04 iulie 2014, termenul de verificare a creanțelor, de întocmire și de comunicare a tabelului lor definitiv, până la 11 iulie 2014, s-a stabilit ședința de validare a creanțelor pentru 14 iulie 2014, ora 11.00, precum și s-a propus creditorilor garanți să precizeze fără întârziere bunurile asupra cărora dețin un drept prioritar, precum și temeiul acestui drept, s-a împuternicit administratorul insolvabilității să preia în posesiune și administrare, inclusiv prin executare silită, bunurile ce aparțin masei debitoare, s-au menținut măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2014.

La 01 iulie 2014, Drăguțan Vadim a depus cerere de validare a creanțelor asupra patrimoniului SRL „Romanta Plus” solicitând recunoașterea în calitate de creditor garantat asupra imobilului - apartamentul 30 din str. Profesor Ion Dumeniuc 4/1 orașul Chișinău ce reprezintă obiectul contractului nr. 19/26.

La 08 iulie 2014, BC „Banca de Economii” SA a depus o contestație asupra creanțelor unor creditori, inclusiv și asupra creanței lui Drăguțan Vadim, solicitând includerea creanțelor acestuia la rangul creditorilor chirografari de rangul V și obligarea administratorului insolvabilității să efectueze rectificarea respectivă în tabelul creanțelor.

În motivarea contestației a invocat că administratorul insolvabilității nejustificat a acceptat în întregime creanța înaintată de Drăguțan Vadim în mărime de 355 637,33 lei echivalentul a 18 864 Euro cu rangul garantat.

Astfel, cu referire la prevederile art. 144 alin. (1) și (2) art. 42 alin. (1) al Legii insolvabilității, care reglementează modalitatea de contestare a creanțelor și creditorii chirografari menționează că SRL „Romanta Plus” a beneficiat la BC „Banca de Economii” SA de un credit conform contractului de credit nr. 06-06/1/015-g din 22 martie 2011 în sumă de 63 7000 000 00 lei.

Sumele datorate băncii au fost garantate prin contractul de ipotecă nr. 06-06/015-g din 22 martie 2011 și Acordul adițional nr. 1 din 15 aprilie 2011, asupra construcției locative nefinalizate și dreptul de folosință a terenului de pământ aferent, amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc în valoare de ipotecă de 62 250 000 00 lei încheiat cu SRL „Romanta Plus”, contractul de ipotecă nr. 06-06/1/015-g2 din 145 aprilie 2011, asupra încăperilor nelocative - parcările auto, amplasate în mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn 48 la valoare de ipotecă de 1 169 480 lei și contractul de gaj nr. 06-06/1/105-g3 din 15 aprilie 2011, înregistrat notarial sub nr. 156975 din 22 aprilie 2011, asupra mijloacelor fixe valoare de gaj fiind de 1 755 670 lei.

Menționează că conform condițiilor contractelor de ipotecă sus menționate - ipoteca se extinde asupra fructelor, veniturilor, îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, precum și asupra bunurilor noi care rezulta din transformarea bunului imobil ipotecat.

Totodată, conform Acordurilor privind executarea benevolă a drepturilor de ipotecă din 29 mai 2012, SRL „Romanta Plus” a transmis benevol în posesiunea BC „Banca de Economii” SA în scopul comercializării toate bunurile ipotecate/gajate indicate mai sus, cu mențiunea în pct. 1.3 al Acordului, că bunurile se transmit Băncii cu toate accesoriile, ameliorările și veniturile.

Astfel, conform contractelor de gaj și ipotecă sus indicate și extraselor din Registrul bunurilor imobile, susține că BC „Banca de Economii” SA este unicul deținător a drepturilor reale asupra gajului instituit de către debitorul SRL „Romanta Plus”.

Ori, prin prisma art. 454 Cod civil, gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj, gajul fiind în legătură cu obligația garantată prin gaj, reprezentând un raport de drept accesoriu față de obligația principală și fiind condiționat în timp de durata acesteia dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Totodată, cu referire la prevederile art. 471 alin. (1) și (3) și art. 374 alin. (3) Cod civil, susține că dreptul de gaj născut în mod legal produce anumite efecte prevăzute de lege în special dreptul de urmărire și dreptul de preferință, care pot fi exercitate de către creditorul gajist doar în cazurile în care debitorul obligației principale nu a executat-o sau a executat-o în mod corespunzător, precum și efecte asupra obiectului creditorul gajist și debitorul gajist care își asumă anumite drepturi și obligații privind obiectul gajului până la momentul în care dreptul de urmărire și de preferință ar putea fi declanșat.

În acest context mai menționează că posesorul poate refuza să predea bunul dacă el sau posesorul mijlocit pentru care posedă are dreptul preferențial de posesiune în raport cu proprietarul. Revendicarea bunului poate fi aplicată în raport cu cel care are un drept superior dacă acesta a obținut bunul prin violență sau prin dol, iar acțiunea în revendicare va putea fi satisfăcută doar dacă bunurile proprietarului se află într-o posesiune nelegitimă.

Sau în cazul în care posesia este legitimă, adică posesorul posedă bunul în baza unui act juridic: contract de arendă, gaj sau uzufruct, atunci proprietarul nu va putea cere restituirea bunului în proprietate în baza acțiunii în revendicare.

Respectiv, posesorul care are un drept de posesie în raport cu proprietarul, va putea refuza să transmită bunul în cazul în care proprietarul va înainta o acțiune în revendicare.

Prin urmare, afirmă că, instanța de judecată trebuie să refuze în satisfacerea acțiunii în revendicare, și doar în cazul în care se va dovedi că posesorul (arendașul, depozitarul, uzufructuarul, creditorul gajist ...), care are un drept de posesie în raport cu proprietarul (drept superior) a obținut posesia asupra bunului prin violență sau prin dol instanța urmează să admită acțiunea în revendicare.

La fel, susține că creanța înaintată de Drăguțan Vadim față de SRL „Romanta Plus” în procedură de insolabilitate în vederea validării acesteia nu corespunde exigențelor legislației în vigoare cu privire la creanțele garantate.

Or, prin prisma art. 2 al Legii insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, creditorii garantați sunt clasa de creditori ale căror creanțe față de debitor au apărut înainte de intentarea procesului de insolabilitate și sînt asigurate prin garanții reale în conformitate cu legea, iar art. 50 al aceleiași Legi care indică că creditorii cu drept de gaj convențional sau legal asupra unui bun din masa debitoare sînt îndreptățiți la satisfacerea prioritară a capitalului împrumutat, a dobînzii și a cheltuielilor aferente din contul bunului gajat, acordă un statut deosebit creditorilor garantați ce dispun de drepturile de creditor gajist.

Respectiv, ca urmare a examinării cererii de validare a creanței înaintate de către Drăguțan Vadim în calitate de investitor în construcția spațiului locativ în casa nefinalizată din str. Profesor Ion Dumeniuc 4/1, mun. Chișinău, consideră că aceasta nu corespunde obiectivului cerințelor înaintate privind recunoașterea în calitate de creditori garanți, în temeiul prevederilor art. 50 alin. (2) al Legii insolvenței, din motiv că Drăguțan Vadim în calitate de investitor-persoană fizică dispune de creanțele născute din contracte de investire în construcția de locuințe.

Sau recunoașterea lui Drăguțan Vadim în calitate de creditor garantat a avut loc cu încălcarea legislației în vigoare și existența anumitor neconcordanțe, deoarece apartamentul ce urmau să fie construit pentru investitor nu are statut de bun imobil și nu are un număr cadastral.

Mai menționează că potrivit prevederilor art. 321 alin. (2) al Codului civil, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile apare la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege, însă la caz în Registrul Bunurilor imobile nu este înregistrat nici un apartament, or, apariția apartamentelor este determinată de darea în exploatare a obiectelor construcției, fapt juridic care încă nu a survenit.

În această ordine de idei, invocând prevederile art. 457 alin. (1) Cod civil, susține că obiect al gajului întotdeauna este un bun sau universalitatea de bunuri, iar dreptul de proprietate asupra unui imobil apare în temeiul art. 321 alin. (2) al Codului civil, doar după înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Drept urmare, consideră că în speță nu este posibilă recunoașterea după investitorul Drăguțan Vadim dreptul de creditor gajist și dreptul de creditor garantat în privința apartamentului ce a fost construit sau urmează a fi construit de SRL „Romanta Plus” atâta timp, cât apartamentele nu sunt înregistrate ca bunuri în Registrul bunurilor imobile.

Mai mult că în casa de locuit de pe adresa mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc, 4/1 lipsesc spații izolate pe care le poți identifica ca fiind apartamente în stadiul începător, iar conform art. 4 alin. (2) lit. c) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 - XIII din 25 februarie 1998, la bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportează apartamentele și alte încăperi izolate.

Respectiv, nu pot fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile, nu sunt recunoscute bunuri imobile și nu pot constitui obiectul gajului legal spațiile locative neindividualizate și neizolate.

Solicită înscrierea creditorului Drăguțan Vadim în rangul V cu creanță chirografară față de SRL „Romanta Plus” în proces de insolvență cu rectificarea respectivă a tabelului creanțelor și eliminarea din textul acestuia a înscrierii „creditor garantat” în privința lui Drăguțan Vadim prin micșorarea sumei solicitate și admise de către administratorul insolvenței și obligarea administratorului insolvenței să efectueze rectificarea menționată a tabelului creanțelor.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 aprilie 2015, a fost respinsă ca neîntemeiată contestația BC „Banca de Economii” SA asupra creanței înaintate de Drăguțan Vadim și validat Drăguțan Vadim ca creditor garantat față de debitorul SRL „RomantaPlus” cu imobilul – apartamentul nr. 30 ce constă din 2 odăi cu suprafața totală de 86,2 mp cu nr. cadastral 0100313.816.01 din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc 4/1.

La 14 mai 2015, BC „Banca de Economii” SA a declarat recurs împotriva încheierii primei instanțe solicitând admiterea recursului, casarea încheierii contestate și admiterea contestației înaintate cu privire la respingerea validării creanțelor lui Drăguțan Vadim ca creanțe garantate.

În motivarea recursului a indicat motive similare cu cele menționate în contestație, suplimentar invocând că contractul de investiții nr. 19/26 din 22 februarie 2008 inițial a fost încheiat între Avierkiiev Vasyl și Tomailî Agro.

La 05 noiembrie 2010 între Avierkiiev Vasyl și Drăguțan Vadim a fost încheiat contractul de cesiune, însă atât Avierkiiev Vasyl cât și Drăguțan Vadim nu au prezentat dovada relațiilor juridice cu SRL „Romanta Plus”.

Mai mult decât atât, contractele de investiții sunt lovite de nulitate absolută, deoarece nu au fost autentificate notarial și nu au fost înscrise în registrul bunurilor imobile, fapt ce contravine prevederilor art. 40⁶ alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Totodată invocând prevederile art. 454 alin. (1) Cod civil, care reglementează noțiunea de gaj, susține că permisiunea transmiterii în proprietatea investitorilor unor apartamente dintr-o casă care se află într-un pericol iminent de a fi supusă înstrăinării în calitatea de garanție a rambursării creditului, în condițiile deficitului evident a mijloacelor financiare, poate fi catalogat drept lipsa obiectivului de a produce efecte juridice în privința contragenților săi și drept încălcare a prevederilor imperative ale legislației civile, ce implică survenirea imediată a nulității absolute.

Iar cu referire la art. 490 alin. (1) Cod civil, care prevede transmiterea bunului gajat către creditorul gajist afirmă că casa de locuit din str. Profesor Ion Dumeniuc 4/1 grevate cu drept de ipotecă în favoarea băncii au fost transmise benevol băncii pentru realizarea dreptului său de creditor gajist, în baza Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, însă, factorii de decizie ai SRL „Romanta Plus” au continuat procesul de recepționare a investițiilor în construcția spațiului locativ în casele gajate și după 30 mai 2012, când imobilul respectiv, în contextul art. 490 alin. (1) al Codului civil, nu putea forma obiectul altor acte juridice, decât celora de înstrăinare a patrimoniului gajat în vederea stingerii datoriei la creditul nerambursata, fapt ce, iarăși determină survenirea nulității absolute a tuturor contractelor și acordurilor adiționale care au fost încheiate cu investitorii începând cu data de 30 mai 2012.

De asemenea menționează recurentul că conform contractului de investiții, Avierkiiev Vasyl urmau să achite suma stabilită în contractul de investiții nu mai târziu de 15 decembrie 2009, iar termenul de dare în exploatare a fost stabilit în luna ianuarie 2010.

Respectiv, atât Avierkiiev Vasyl ca investitor inițial cât și Drăguțan Vadim ca cesionar au omis termenul de prescripție și nu s-a adresat cu cerere de chemare în judecată în termen de 3 ani după ce debitorul nu a îndeplinit obligația de darea construcției în exploatare.

Mai mult de atât, contractele de investiții au fost semnate cu persoana terță ÎI „Tomailî Argo”, iar cet. Drăguțan Vadim nu a prezentat careva probe de preluarea obligațiilor care izvorăsc din contractele de investiții de către SRL „Romanța Plus”.

Iar toate plățile efectuate de către Avierkiiev Vasyl conform bonurilor de plată prezentate, au fost efectuate în beneficiul ÎI „Tomailî Argo” și nici unu în beneficiul

SRL „Romanta Plus” din care motiv, Draguțan Vădim nu poate pretinde la statutul creditorului față de SRL „Romanta Plus”.

În conformitate cu art. 425 CPC, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la pronunțarea ei.

Iar, potrivit art. 8 alin. (1) a Legii insolabilității, hotărârile și încheierile instanței de insolabilitate pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

Prin urmare, instanța de recurs, reține că recurentul BC „Banca de Economii” SA s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 18 martie 2015 împotriva încheierii instanței de insolabilitate din 05 martie 2015 în termen.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) CPC, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 3 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza dosarului și a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților.

Studiind motivele recursului în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea încheierii din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 427 lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

După cum denotă actele cauzei, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2014, s-a dispus admiterea spre examinare a cererii introductive depusă de creditorul BC „Banca de Economii” SA cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de SRL „Romanta Plus” (f.d. 4-6).

Ulterior, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2014, a fost intentat procesul de insolabilitate față de debitorul SRL „Romanta Plus”, fiind desemnat în calitate de administrator al procesului de insolabilitate ÎI „Bălan Vladimir”. Totodată în conformitate cu prevederile art. 34 al Legii insolabilității s-a stabilit termenul limită pentru creditori de înregistrare a cererilor de admitere a creanțelor în vederea întocmirii tabelului definitiv, până la 04 iulie 2014, s-a stabilit termenul de verificare a creanțelor, de întocmire și de comunicare a tabelului lor definitiv, până la 11 iulie 2014, s-a stabilit ședința de validare a creanțelor pentru 14 iulie 2014, ora 11.00 (f.d. 7-11).

Tot actele cauzei atestă că la data de 01 iulie 2014, a depus o cerere de validare a creanțelor garantate asupra patrimoniului SRL „Romanta Plus” solicitând recunoașterea în calitate de creditor garantat asupra imobilului - apartamentul 30 din str. Profesor Ion Dumeniuc 4/1, orașul Chișinău ce reprezintă obiectul contractului nr. 19/26 (f.d. 97-89).

Este cert și faptul că la 08 iulie 2014, BC „Banca de Economii” SA în temeiul art. 144 al Legii insolabilității a depus contestație împotriva creanțelor mai multor creditori, inclusiv, și împotriva creanței înaintate de Drăguțan Vadim solicitând înscrierea acesteia în rangul V cu creanțe chirografare față de SRL „Romanta Plus” în proces de insolabilitate și obligarea administratorului insolabilității să efectueze rectificarea menționată a tabelul creanțelor.

Iar, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 aprilie 2015, a fost respinsă ca neîntemeiată contestația BC „Banca de Economii” SA asupra creanței lui Drăguțan Vadim și validat Drăguțan Vadim ca creditor garantat față de debitorul SRL „Romanta Plus” cu imobilul - apartamentul 30 ce constă din 2 odăi cu suprafața totală de 86,2

m.p. cu nr. cadastral 0100313.816.01 din blocul locativ situat în mun. Chișinău str. Profesor Ion Dumeniuc 4/1.

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii menționate în raport cu criticele formulate în recurs și materialele cauzei, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată Curtea de Apel Chișinău, prin încheierea din 30 aprilie 2015, justificat a dispus respingerea contestației BC „Banca de Economii” SA și validarea creanței lui Drăguțan Vadim ca creditor garantat față de debitorul SRL „Romanta Plus”.

În susținerea opiniei enunțate instanța de recurs relevă că în conformitate cu art. 140 alin. (1) al Legii insolabilității, dacă are o creanță față de debitor născută anterior datei deschiderii procedurii, creditorul înaintează în scris creanța, indiferent de tipul ei, printr-o cerere de admitere a creanțelor adresată instanței de judecată care examinează cauza de insolabilitate a debitorului. Cererile de admitere a creanțelor se consemnează într-un registru, care se păstrează în instanță.

Conform cu art. 142 alin. (1) din Legea precitată, creanțele se supun procedurii de verificare, prevăzută de prezenta lege, de către administratorul provizoriu sau administratorul insolabilității, sau de lichidator, cu excepția creanțelor constatate prin titluri executorii necontestate în termenele prevăzute de legi speciale.

Totodată, în temeiul art. 2 al Legii insolabilității creditorii chirografari sunt clasa de clasă de creditori ale căror creanțe față de debitor au apărut înainte de intentarea procesului de insolabilitate și nu sînt asigurate prin garanții. Creditorii garantați sunt clasă de creditori ale căror creanțe față de debitor au apărut înainte de intentarea procesului de insolabilitate și sînt asigurate prin garanții reale în conformitate cu legea.

Iar, reieșind din prevederile art. 50 alin. (2) lit. c) al Legii menționate, creditorii garantați sunt persoanele fizice ale căror creanțe sunt născute din contracte de investire în construcția de locuințe sînt îndreptățiți la satisfacerea prioritară a capitalului împrumutat, a dobînzii și a cheltuielilor aferente din contul bunului gajat.

Raportând aceste prevederi la împrejurările cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține drept corectă constatarea instanței de insolabilitate cu privire la temeinicia cererii de validare a creanței depuse de Drăguțan Vadim și justificat a validat creanța înaintată de Drăguțan Vadim cu titlu de creanță garantată.

Or, la caz s-a stabilit incontestabil că creanța înaintată de Drăguțan Vadim rezultă din contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr.19/26 din 22 februarie 2008, încheiat între Avierkiiiev Vasyl și ÎI „Tomailî Agro” și contractul de cesiune a drepturilor patrimoniale ce rezultă din contractul de investire în construcția spațiului locativ din 05 noiembrie 2009, prin care Avierkiiiev Vasyl i-a cesionat lui Drăguțan Vadim dreptul de creanță, și respectiv, este asigurată prin garantarea bunului imobil, pentru construcția căruia prin chitanțele la dispozițiile de încasare nr. 92 din 22 februarie 2008, nr. 614 din 05 decembrie 2008, și nr. nr. 161-162 din 26 mai 2010 au fost achitate sumele de 44 180 lei, 99 688 lei, 39 540 lei și 80 598 lei.

Prin urmare, creanța înaintată de Drăguțan Vadim are titlu de creanță garantată și nu constituie o creanță chirografară în sensul art. 2 al Legii insolabilității, după cum insistă recurentul.

Sub acest aspect sunt neîntemeiate argumentele recursului, precum că BC „Banca de Economii” SA are calitatea de creditor cu drept de gaj convențional, cât și referirea în acest sens la prevederile art. 50 alin. (1) a al Legii insolvenței, care indică că creditorii garantați - creditorii cu drept de gaj convențional sau legal asupra unui bun din masa debitoare sînt îndreptățiți la satisfacerea prioritară a capitalului împrumutat, a dobînzii și a cheltuielilor aferente din contul bunului gajat, îi acordă băncii un statut deosebit în raport cu ceilalți creditori garantați.

Aceasta deoarece, alin. (2) art. 50 al aceleiași Legi statuează expres că, prevederile art. (1) se aplică și creditorilor garantați - persoanelor fizice ale căror creanțe sunt născute din contracte de investire în construcția de locuințe.

În această ordine de idei, se atestă și corectitudinea concluziei primei instanțe cu privire la respingerea contestației depuse de BC „Banca de Economii” în partea creanței înaintate de Drăguțan Vadim, cu atît mai mult că contestatarul invocînd nulitatea contractului de investiție nr. 19/26 din 22 februarie 2008 și contractului de cesiune din 05 noiembrie 2010, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, care indică că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, nu a prezentat instanței în acest sens probe pertinente și incontestabile.

De altfel, valabilitatea contractului de investiție nr. 19/26 din 22 februarie 2008 și contractului de cesiune din 05 noiembrie 2010, nu este obiect al litigiului în instanța de judecată și BC „Banca de Economii” nu a confirmat careva probe pertinente ce ar confirma nulitatea acestora, iar prin prisma art. 207 alin. (2) Cod civil, actul juridic se consideră valabil pînă la proba contrară.

Sunt neîntemeiate și argumentele BC „Banca de Economii” SA vis-avis de neînscrierea contractului de investiții și contractului de cesiune în registrul bunurilor imobile, deoarece conform art. 40⁶ alin. (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, este interzis să se perceapă de la persoana fizică orice plăți prevăzute de contractele privind investițiile în construcții înainte de înregistrarea contractelor respective.

Sau, la caz ÎI „Tomailî-Sgro” acceptînd plățile efectuate în baza contractului de investiție și eliberînd în acest sens chitanțele la dispoziția de încasare i-a îndreptățit pe creditori să considere că formalitățile legate au fost respectate iar contractul a fost înregistrat în modul corespunzător.

În circumstanțele relatate, temeinic au fost respinse și argumentele BC „Banca de Economii” SA cu referire la faptul că atît Avierkiiev Vasyl cît și Drăguțan Vadim nu au efectuat careva achitări în baza contractului cu privire la investirea capitalului în construcție în favoarea SRL „Romanta Plus”, întrucît contractul cu privire la investirea capitalului în construcție a fost încheiat între Avierkiiev Vasyl și ÎI „Tomailî Agro” și achitățile au fost efectuate în favoarea celui din urmă, iar prin contractul nr. 18 din 21 martie 2011 „SRL „Romanta Plus” a preluat toate obligațiunile asumate anterior de ÎI „Tomailî Agro”, inclusiv creanțele potențialilor creditori.

Față de cele ce preced și avînd în vedere faptul că încheierea recurată este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 aprilie 2015.

În conformitate cu art. 427 lit. a), art. 428 CPC RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Banca Comercială „Bacă de Economii” Societate pe Acțiuni.

Se menține încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 aprilie 2015, prin care a fost respinsă contestația Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, și validată creanța lui Drăguțan Vadim ca creditor garantat față de debitorul Societatea cu Răspundere Limitată „Romanta Plus”.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva