

D E C I Z I E

26 august 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii Ion Corolevschi, Iuliana Oprea, Ion Druță, Galina Stratulat

examinînd cererea de recurs declarată de către Ion Stîncă și Angela Stîncă,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Stîncă și Angela Stîncă împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea parțială a efectelor contractului de ipotecă, recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate și la acțiunea reconvențională înaintată de ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate împotriva lui Ion Stîncă, Angela Stîncă, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii BC „Victoriabank” SA, ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice și radierea din registru a notărilor contractului de cesiune,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2015, prin care a fost respinsă acțiunea depusă de Ion Stîncă și Angela Stîncă împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” și admisă cererea reconvențională înaintată de ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate împotriva lui Ion Stîncă, Angela Stîncă, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii BC „Victoriabank” SA, ÎS „Cadastru”

c o n s t a t ă

La 22 mai 2013 Ion Stîncă a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea parțială a efectelor contractului de ipotecă, recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință, încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 03 martie 2009 a încheiat cu SRL „Maremba” contractul de cesiune a drepturilor asupra ap. 179, et. 12 din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău, construit în baza contractului de

antrepriză nr. 83 din 09 octombrie 2007 încheiat între antreprenorul ÎCS „Hazar Construct” SRL și clientul SRL „Maremba”.

Reclamantul susține că și-a onorat pe deplin obligațiile contractuale pe care și le-a asumat, inclusiv a achitat prețul imobilului de 54 500 Euro și 2 500 Euro prevăzuți pentru achitare la darea în exploatare a acestuia.

Conform prevederilor contractului, toate lucrările de construcție urma să fie finisate la sfârșitul trimestrului I a anului 2008, iar darea în exploatare a blocului nu trebuia să depășească perioada de 3 luni din momentul finisării tuturor lucrărilor de construcție.

Totodată, a fost stipulat că dreptul asupra apartamentului nr. 181 (ulterior modificat în nr. 179), situat în blocul nr. III, etajul 12, din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău urma a fi transmis în temeiul Actului de primire-predare doar după achitarea prețului pentru acesta.

Indică că la notarea contractului de investiție la organul cadastral, a aflat despre existența grevării în Registrul bunurilor imobile a 97/100 cotă-parte din construcția nefinisată cu nr. cadastral 010031100501, cu suprafața de 1731,4 mp și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu suprafața de 0,24 ha din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău în folosul BC „Victoriabank” SA, în temeiul contractului nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007. Din conținutul acestui din urmă contract, rezultă la capitolul „drepturile și obligațiile părților” că, în cazul radierii gajului, creditorul menține grevarea asupra apartamentelor cu 2 odăi cu nr. 173,177,181,185, amplasate la etajul 10,11,12,13 din blocul nr. III, cu suprafața totală conform proiectului de 99,21 mp.

Susține că în Registrul bunurilor imobile lipsea grevarea asupra ap. 179, de la etajul 12 din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău, astfel nu a știut de existența acesteia, iar cu titlu de consecință rezultă că reclamantul este cumpărător de bună-credință. Or, contractele au fost notate la organul cadastral abia la 18 mai 2012.

La situația din 03 martie 2009, ÎCS „Hazar Construct” SRL i-a transmis de facto apartamentul și permisiunea de a efectua reparații, precum și a dispus transmiterea imobilului prin Actul de primire-predare din 15 aprilie 2010, obținând astfel speranța legitimă în vederea finisării procedurii de dobândire a dreptului de proprietate și înregistrarea dreptului la organul cadastral.

Având în vedere că atât cadrul legal național, cât și cel internațional garantează dreptul de proprietate fiecărei persoane, cere reclamantul recunoașterea dreptului de proprietate asupra ap. 179, cu suprafața totală de 88,6 mp, inclusiv cea locativă de 36,2 mp, de la etajul 12, bloc III din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău; anularea parțială a efectelor contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007 și radierea grevărilor cu ipotecă pretinse de pe acest apartament; încuviințarea organului cadastral de a înregistra dreptul de proprietate asupra ap. 179, cu suprafața totală de 88,6 mp, inclusiv cea locativă de 36,2 mp, de la etajul 12, bloc III din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău pe numele lui Ion Stînca; ridicarea sechestrelor aplicate asupra imobilului dat.

Ulterior, reclamantul a solicitat suplimentar recunoașterea lui ca cumpărător de bună-credință în baza contractului de cesiune a drepturilor din 03 martie 2009 asupra ap. 179 din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău, construit în baza contractului de antrepriză nr. 83 din 09 octombrie 2007, încheiat între ÎCS „Hazar Construct” SRL și SRL „Maremba”.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 01 octombrie 2013, pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Stînca împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” a fost strămutată conform competenței jurisdicționale la Curtea de Apel Chișinău.

Prin încheierea protocolară a Curții de Apel Chișinău din 05 decembrie 2014, Angela Stînca a fost atrasă în calitate de coreclamantă.

La 06 decembrie 2013 ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate a depus cerere reconvențională împotriva lui Ion Stînca, Angela Stînca și SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii BC „Victoriabank” SA, ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice și radierea din registru a notărilor contractului de cesiune.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 11 noiembrie 2011 prin hotărîrea Curții de Apel Economice, ÎI „Popa Ion” a fost numit în calitate de administrator al procesului de insolabilitate a ÎCS „Hazar Construct” SRL, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 mai 2013 a fost dispusă de a continua procedura de insolabilitate față de ÎCS „Hazar Construct” SRL cu intentarea procedurii falimentului, iar în calitate de lichidator a fost numit ÎI „Popa Ion”.

Sustine că, la 09 octombrie 2007 ÎCS „Hazar Construct” SRL a încheiat contractul de antrepriză nr. 83 cu SC „Maremba” SRL cu privire la construcția complexului locativ din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău în baza căruia ÎCS „Hazar Construct” SRL s-a obligat să organizeze construcția și darea în exploatare a complexului locativ amplasat pe adresa - mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. Mircea cel Bătrîn 22/5 și să transmită în proprietatea SC „Maremba” SRL pînă la sfîrșitul trimestrului I a anului 2008, apartamentele nr. 130; 135; 108; 113; 134; 173; 177; 181(179); 185; precum și spațiile comerciale de la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 mp și de la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 mp din cadrul acestui complex locativ. Suma contractului a constituit 1 470 937 Euro.

Afirmă că la 03 martie 2009 SC „Maremba” SRL, în calitate de cedent, a încheiat contractul de cesiune a drepturilor nr. 23/08 cu Ion Stînca și Angela Stînca în calitate de cesionar, prin care au stabilit că cesionarul achită suma indicată în contract, iar cedentul transmite dreptul asupra apartamentului nr. 179 bl. III, et. 12, cu suprafața de 99,21 mp din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău.

Ulterior, la 15 aprilie 2010 Stînca Ion, în calitate de beneficiar, a încheiat cu compania ÎCS „Hazar Construct” SRL, în calitate de antreprenor, contractul adițional la contractul de cesiune a drepturilor nr. 23/08 din 03 mai 2009 cu privire la modificarea numerotației apartamentului din nr. 181 în nr. 179 și a

suprafeței acestuia din 99,21 mp în 88,6 mp, situat pe adresa mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, cu nr. cadastral 010031100501.

Tot la 15 aprilie 2010 a fost eliberat actul de predare-primire a bunului imobil în drept de proprietate, semnat de administratorul de la acel moment a ÎCS „Hazar Construct” SRL și Ion Stînca, în conformitate cu prevederile contractului nr. 23/08 din 03 martie 2009 și s-a efectuat transmiterea apartamentului nr. 179 din blocul nr. III, cu suprafața de 88,6 mp din mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn 22/5.

Consideră ÎCS „Hazar Construct” SRL că, atât contractul de cesiune a drepturilor nr. 23/08 din 03 martie 2009, cât și acordul adițional din 15 aprilie 2010 și actul de predare-primire din 15 aprilie 2010 sunt lovite de nulitate absolută.

Întru argumentarea poziției date a invocat că, în conformitate cu contractul de antrepriză a construcției complexului locativ nr. 83 din 09 octombrie 2007, ÎCS „Hazar Construct” SRL era obligată să organizeze construcția și darea în exploatare a complexului locativ amplasat pe adresa mun. Chișinău, sector Ciocana, bd. Mircea cel Bătrîn nr. 22/5 și să transmită în proprietatea SC „Maremba” SRL, pînă la sfârșitul trimestrului I - 2008, apartamentele nr. 130; 135; 108; 113; 134; 173; 177; 181(179); 185; precum și spațiile comerciale de la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 mp și de la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 mp din cadrul acestui complex locativ.

Mai mult ca atât, indică că în scopul achitării bunurilor imobile achiziționate în baza contractului de antrepriză sus menționat, SC „Maremba” SRL a contractat un credit conform contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007 de la BC „Victoriabank” SA, în sumă de 23 540 000 lei și 550 000 Euro. Suma de 23 540 000 lei a fost transferată pe contul ÎCS „Hazar Construct” SRL la 30 octombrie 2007, și urma să fie restituită din contul mijloacelor financiare obținute din vânzarea apartamentelor nr. 130; 135; 108; 113; 134; 173; ; 181(179); 185; precum și spațiile comerciale de la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 mp și de la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 mp din cadrul acestui complex locativ de către SC „Maremba” SRL conform graficului stabilit de contractul nr. 3934 din 30 octombrie 2007 în 6 tranșe, a câte 3 923 334 lei și 91 667 Euro, începînd cu 31 august 2008 și pînă la 30 ianuarie 2009.

Restituirea acestui credit a fost asigurată de ÎCS „Hazar Construct” SRL, prin ipotecarea în favoarea băncii a apartamentelor nr. 130; 135; 108; 113; 134; 173; 177; 181(179); 185; precum și spațiilor comerciale de la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 mp și de la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 mp din cadrul acestui complex locativ conform contractului de gaj din 31 octombrie 2007 încheiat cu ÎCS „Hazar Construct” SRL.

A mai indicat că, în pofida faptului că SC „Maremba” SRL încasa surse financiare importante din vânzarea spațiilor locative și nelocative sus menționate, deservirea creditului acordat de BC „Victoriabank” SA era ignorată,

or SC „Maremba” SRL a achitat BC „Victoriabank” SA doar suma de 1 618 147,02 lei din prima tranșă în sumă de 3 923 334 lei și 91 667 Euro.

În conformitate cu acordurile adiționale din 06 martie 2008, 01 septembrie 2008 și 27 decembrie 2008, la contractul de antrepriză a construcției complexului locativ nr. 83 din 09 octombrie 2007, SC „Maremba” SRL a restituit ÎCS „Hazar Construct” SRL apartamentele nr. 173; 135; 134; 185, și suprafețele comerciale de la et. I - 118,95 mp, precum și suprafețele comerciale de la et. II - 611,7 mp, astfel suma contractului nr. 83 din 09 octombrie 2007 s-a micșorat cu 918 336,50 Euro.

Totodată, în conformitate cu pct. 4 al acordului adițional din 27 decembrie 2008 SC „Maremba” SRL s-a obligat să transmită suma de 560 000,00 Euro și 9 000 000,00 lei pe conturile ÎCS „Hazar Construct” SRL pentru stingerea datoriei formată în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007.

Ulterior, dat fiind faptul că obiectul gajului care asigură restituirea acestui credit aparținea ÎCS „Hazar Construct” SRL, în conformitate cu contractul de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008, ÎCS „Hazar Construct” SRL a preluat datoria SC „Maremba” SRL existentă față de BC „Victoriabank” SA în sumă de 550 000,00 Euro și 21 921 852,98 lei formată în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007.

Astfel, reieșind din faptul că ÎCS „Hazar Construct” SRL a preluat întreg soldul de credit, inclusiv dobânzile aferente de la SC „Maremba” SRL față de BC „Victoriabank” SA în baza contractului de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008, costul spațiilor comerciale și locative comercializate de SC „Maremba” investitorilor săi n-a fost achitat de ÎCS „Hazar Construct” SRL.

Mai mult ca atât, susține că SC „Maremba” SRL are o datorie neachitată față de ÎCS „Hazar Construct” SRL în mărime de 872 172 Euro și care urmează să fie direcționată la stingerea creditului față de BC „Victoriabank” SA în scopul degrevării din gaj a bunurilor imobile.

Consideră ÎCS „Hazar Construct” SRL că din acest motiv este imposibil de transmis prin act de primire-predare apartamentul nr. 179, inclusiv și a celorlalte spații locative și comerciale.

ÎCS „Hazar Construct” SRL a invocat prevederile art. art. 220, 556-557, 680 Cod civil, solicitând constatarea nulității contractului de cesiune nr. 23/08 din 03 martie 2009 semnat între SC „Maremba” SRL și Stînca Ion, constatarea nulității acordului adițional din 15 aprilie 2010 semnat între ÎCS „Hazar Construct” SRL și Stînca Ion, constatarea nulității actului de predare-primire din 15 aprilie 2010 și dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a notării contractului de cesiune a drepturilor nr. 23/08 din 03 martie 2009.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2015, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Ion Stînca și Angela Stînca împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolvență, SC „Maremba” SRL în proces de insolvență, BC „Victoriabank” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea parțială a

efectelor contractului de ipotecă, recunoașterea în calitate de cumpărător de bună credință, încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate.

A fost admisă cererea reconvențională înaintată de către ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate împotriva lui Ion Stînca, Angela Stînca și SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii BC „Victoriabank” SA, ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice și radierea din registru a notărilor contractului de cesiune.

A fost constată nulitatea contractului de cesiune nr. 23/08 din 03 martie 2009 semnat între SC „Maremba” SRL și Ion Stînca, a acordului adițional din 15 aprilie 2010, semnat între ÎCS „Hazar Construct” SRL și Ion Stînca, a actului de predare-primire din 15 aprilie 2010.

A fost dispusă radierea din Registrul bunurilor imobile a notării contractului de cesiune a drepturilor nr. 23/08 din 03 martie 2009.

La 10 aprilie 2015 Ion Stînca și Angela Stînca a declarat recurs împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2015, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărîrii, cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere integrală a cererii de chemare în judecată inițiale.

În motivarea recursului au indicat că, instanța la adoptarea hotărîrii nu a luat în considerație valabilitatea contractului prin prisma art. 556 Cod civil și faptul că legalitatea contractului de cesiune nr. 23/08 din 03 martie 2009 a fost verificată la notarea lui în Registrul bunurilor imobile de către organul cadastral.

Nu s-a luat în considerație faptul că, în Registrul bunurilor imobile a fost notată doar grevarea cu gaj a 97/100 cotă-parte din construcția nefinisată cu suprafața de 1731,4 mp, or înscrierea dată a fost inclusă într-o prevedere din umbră a contractului semnat între companii, iar identificarea în parte a apartamentelor supuse gajării intenționat nu au fost incluse în mod dolosiv în Registrul bunurilor imobile.

În situația dată, recurenții nu pot purta responsabilitate pentru achitățile reciproce dintre companii, care au achitat integral prețul pentru apartament.

Deși gajul a fost înregistrat pe majoritatea apartamentelor din blocul locativ, independent de datoria existentă, la moment a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra a 180 de apartamente.

Conform Actului reviziei economico-financiare tematice efectuate la SC „Maremba” SRL din 16 decembrie 2011, a fost constatată achitarea integrală de către recurenți a sumei de 54 500 Euro, care a fost depusă pe contul BC „Victoriabank” SA. Or, în urma realizării mai multor apartamente, în condiții similare cu cele ale recurenților, mărimea creditului urma a fi stinsă la moment integral.

Ca rezultat al încheierii contractelor de preluare a datoriei și de cesiune între SC „Maremba” SRL, ÎCS „Hazar Construct” SRL și BC „Victoriabank” SA, nu au fost prevăzute careva clauze privind transmiterea apartamentelor din blocul locativ din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău, ci doar a obligațiilor pecuniare.

La momentul cumpărării imobilului din litigiu, în Registrul bunurilor imobile lipseau înscrieri de grevare a acestuia, or astfel de înscrieri au fost introduse ulterior, la 25 martie 2015.

Administratorul insolabilității a contestat selectiv în instanța de judecată valabilitatea actelor de primire-predare a apartamentelor din același bloc locativ, iar unele din ele chiar au fost recunoscute pe cale judiciară drept valabile.

Recurenții nu au avut cunoștință despre existența gajării bunului, în situația în care nu erau parte la încheierea contractului de ipotecă din 31 octombrie 2007.

Gajul instituit asupra apartamentului nr. 179 este unul ilegal, deoarece nu a fost încheiat în formă scrisă și autentică, imobilul nu a fost evaluat corespunzător, nu a fost cerut acordul debitorului, nu a fost determinat obiectul acestuia, natura obligației și valoarea de bază, modificările la acesta nu au fost înregistrate la organul cadastral.

Deși Actul de primire-predare a apartamentului nr. 179 a fost întocmit mult mai târziu, recurenții de facto l-au recepționat în vara anului 2009, efectuând în acesta lucrări de reparație, racordându-l la rețelele ingineresti existente, pentru care au achitat suplimentar suma de 500 Euro.

Nu sunt aplicabile litigiului dat prevederile art. 40/6 a Legii cadastrului bunurilor imobile, în redacția Legii din 09 iulie 2008, publicată în Monitorul Oficial la 29 iulie 2008, în situația în care contractul de cesiune din 03 martie 2009 a fost întocmit conform contractului de antrepriză din 09 octombrie 2007, deci sunt aplicabile prevederile art. 556 alin. (5) Cod civil, care expres stabilește că cesiunea de creanță trebuie să fie încheiată în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut creanța cesionată. Or, contractului de antrepriză din 09 octombrie 2007 a fost încheiat până la operarea modificărilor în Legea cadastrului bunurilor imobile.

Din conținutul art. 40/6 a Legii cadastrului bunurilor imobile la fel rezultă că notarea contractului ține de obligația părții care asigură construcția, nu și de obligația persoanei recurente.

Instanța a omis a se expune și asupra termenului de prescriere a acțiunii de contestare a contractului de cesiune. Or, ÎCS „Hazar Construct” SRL nu poate invoca că nu a cunoscut de existența acestuia.

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 hotărârea instanței de insolabilitate a fost pronunțată la data de 26 martie 2015.

Din materialele dosarului se constată că la aceeași dată, de 26 martie 2015, Stînca Ion a depus la Curtea de Apel Chișinău cerere, prin care a solicitat eliberarea hotărârii motivate, pe care a recepționat-o abia la 13 mai 2015 (f.d. 96,99, vol. II).

Astfel, instanța de recurs consideră că recursul declarat de Stînca Ion și Stînca Angela la 10 aprilie 2015, a fost 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.

Materialele cauzei denotă 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, mun. 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 m<sup>2</sup> și de la etajul II cu suprafața totală conform proiectului de 844 mp, 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 23 540 000 lei și 550 000 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, mun. Chișinău, constituit din 97/100 cotă-parte din construcția nefinalizată cu suprafața totală de 1731,4 mp și dreptul de folosință asupra terenului aferent. Contractul de ipotecă a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial la 31 octombrie 2007.

De asemenea, materialele cauzei denotă că la 03 martie 2009 Ion Stînca și Angela Stînca au încheiat cu SRL „Maremba” contractul de cesiune a drepturilor asupra ap. 179, et. 12 din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău, construit în baza contractului de antrepriză nr. 83 din 09 octombrie 2007 încheiat între antreprenorul ÎCS „Hazar Construct” SRL și clientul SRL „Maremba”.

Totodată se mai constată că Ion Stînca și Angela Stînca și-au onorat obligațiunile contractuale și au achitat prețul imobilului în sumă de 54 500 Euro și 2 500 Euro prevăzuți pentru achitare la darea în exploatare a acestuia.

Conform prevederilor contractului, toate lucrările de construcție urma să fie finisate la sfîrșitul trimestrului I a anului 2008, iar darea în exploatare a blocului nu trebuia să depășească perioada de 3 luni din momentul finisării tuturor lucrărilor de construcție. Totodată, a fost stipulat că dreptul asupra apartamentului nr. 181 (ulterior modificat în nr. 179), situat în blocul nr. III,

etajul 12, din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău urma a fi transmis în temeiul Actului de primire-predare doar după achitarea prețului pentru acesta.

La momentul notării contractului de investiție la organul cadastral, Ion Stînca a aflat despre existența grevării în Registrul bunurilor imobile a 97/100 cotă-parte din construcția nefinisată cu nr. cadastral 010031100501, cu suprafața de 1731,4 mp și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu suprafața de 0,24 ha din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău în folosul BC „Victoriabank” SA, în temeiul contractului nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007. Din conținutul acestui din urmă contract, rezultă la capitolul „drepturile și obligațiile părților” că, în cazul radierii gajului, creditorul menține grevarea asupra apartamentelor cu 2 odăi cu nr. 173,177,181,185, amplasate la etajul 10,11,12,13 din blocul nr. III, cu suprafața totală conform proiectului de 99,21 mp.

La 03 martie 2009, ÎCS „Hazar Construct” SRL i-a transmis lui Ion Stînca imobilul prin Actul de primire-predare din 15 aprilie 2010.

Ion Stînca solicită recunoașterea dreptului de proprietate asupra ap. 179, cu suprafața totală de 88,6 mp, inclusiv cea locativă de 36,2 mp, de la etajul 12, bloc III din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău; anularea parțială a efectelor contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007 și radierea grevărilor cu ipotecă pretinse de pe acest apartament; încuviințarea organului cadastral de a înregistra dreptul de proprietate asupra ap. 179, cu suprafața totală de 88,6 mp, inclusiv cea locativă de 36,2 mp, de la etajul 12, bloc III din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău pe numele lui Ion Stînca; ridicarea sechestrelor aplicate asupra imobilului dat; recunoașterea lui ca cumpărător de bună-credință în baza contractului de cesiune a drepturilor din 03 martie 2009 asupra ap. 179 din bd. Mircea cel Bătrîn 22/5, mun. Chișinău, construit în baza contractului de antrepriză nr. 83 din 09 octombrie 2007, încheiat între ÎCS „Hazar Construct” SRL și SRL „Maremba”.

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 Ion Stînca 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 scopul achitării bunurilor imobile achiziționate în baza contractului de antrepriză sus menționat, SC „Maremba” SRL a contractat un credit conform contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007 de la BC „Victoriabank” SA, în sumă de 23 540 000 lei și 550 000 Euro. Suma de 23 540 000 lei a fost transferată pe contul ÎCS „Hazar Construct” SRL la 30 octombrie 2007, și urma să fie restituită din contul mijloacelor financiare obținute din vânzarea apartamentelor nr. 130; 135; 108; 113; 134; 173; 181(179); 185;

precum și spațiile comerciale de la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 mp și de la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 mp din cadrul acestui complex locativ de către SC „Maremba” SRL conform graficului stabilit de contractul nr. 3934 din 30 octombrie 2007 în 6 tranșe, a câte 3 923 334 lei și 91 667 Euro, începînd cu 31 august 2008 și pînă la 30 ianuarie 2009.

Restituirea acestui credit a fost asigurată de ÎCS „Hazar Construct” SRL, prin ipotecarea în favoarea băncii a apartamentelor nr. 130; 135; 108; 113; 134; 173; 177; 181(179); 185; precum și spațiilor comerciale de la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1207,20 mp și de la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 mp din cadrul acestui complex locativ conform contractului de gaj din 31 octombrie 2007 încheiat cu ÎCS „Hazar Construct” SRL.

În conformitate cu acordurile adiționale din 06 martie 2008, 01 septembrie 2008 și 27 decembrie 2008, la contractul de antrepriză a construcției complexului locativ nr. 83 din 09 octombrie 2007, SC „Maremba” SRL a restituit ÎCS „Hazar Construct” SRL apartamentele nr. 173; 135; 134; 185, și suprafețele comerciale de la et. I - 118,95 mp, precum și suprafețele comerciale de la et. II - 611,7 mp, astfel suma contractului nr. 83 din 09 octombrie 2007 s-a micșorat cu 918 336,50 Euro.

Totodată, în conformitate cu pct. 4 al acordului adițional din 27 decembrie 2008 SC „Maremba” SRL s-a obligat să transmită suma de 560 000,00 Euro și 9 000 000,00 lei pe conturile ÎCS „Hazar Construct” SRL pentru stingerea datoriei formată în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007.

Ulterior, dat fiind faptul că obiectul gajului care asigura restituirea acestui credit aparținea ÎCS „Hazar Construct” SRL, în conformitate cu contractul de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008, ÎCS „Hazar Construct” SRL a preluat datoria SC „Maremba” SRL existentă față de BC „Victoriabank” SA în sumă de 550 000,00 Euro și 21 921 852,98 lei formată în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007.

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 alin. (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 03 martie 2009 a contractului de participare prin cotă la construcția imobilului (complexului locativ de 196 apartamente situat pe str. Mircea cel Bătrîn 22/5 municipiul Chișinău) Ion Stîncă 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 alin. (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 la încheierea contractului de cesiune, dreptul de ipotecă al Băncii se răsfrângea asupra întregului complex locativ. Cu atât mai mult că apartamentul lui Ion Stînca face parte din cele 97/100 cota-parte, care aparține cu drept de proprietate ÎCS „Hazar Construct” SRL.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că contractul de cesiune încheiat de Ion Stînca la 03 martie 2009, derivă din contractul de antrepriză nr. 83 din 09 octombrie 2007 încheiat între antreprenorul ÎCS „Hazar Construct” SRL și clientul SRL „Maremba”, fapt indicat expres în contractul de cesiune, iar ca rezultat este în sine 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 convenit, 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 SC „Maremba” SRL și Ion Stînca a fost încheiat la 03 martie 2009, adică după grevarea Complexului Locativ din str. Mir cea cel Bătrîn 22/5, mun. 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 alin. (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 alin. (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 hotărârii irevocabile a instanței de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege.

Deci, în baza prevederilor legale menționate, în lipsa acordului creditorului ipotecar, Ion Stînca nu are nici un temei de a solicita Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău radierea dreptului de ipotecă deținut de BC „Victoriabank” SA în privința imobilului litigios.

Astfel, avînd în vedere că hotărîrea contestată este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de către recurenți 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 hotărîrea 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 Ion Stînca și Angela Stînca.

Se menține hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ion Stînca și Angela Stînca împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, anularea parțială a efectelor contractului de ipotecă, recunoașterea în calitate de cumpărător de bună credință, încuviințarea înregistrării dreptului de proprietate și la acțiunea reconvențională a ÎCS „Hazar Construct” SRL în proces de insolabilitate împotriva lui Ion Stînca, Angela Stînca, SC „Maremba” SRL în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii BC „Victoriabank” SA, ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității actelor juridice și radierea din registru a notărilor contractului de cesiune.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecători

Ion Corolevschi

Iuliana Oprea

Ion Druță

Galina Stratulat