

D E C I Z I E

28 octombrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecătorii:

Tatiana Vieru

Ala Cobăneanu

Valentina Clevadî

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

examinînd recursul declarat de avocatul Alexandru Marginean, în interesele Inei Crasnojan-Laba, împotriva hotărîrii din 12 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Inei Crasnojan-Laba împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL, în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL, în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru”, AO „Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului, anularea parțială a contractului de ipotecă, radierea gajului de pe apartament și ridicarea sechestrelor aplicate asupra apartamentului,

c o n s t a t ă:

La data de 23 decembrie 2011, Crasnojan-Laba Ina s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL, în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL, în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru”, Asociația Obștească „Uniunea Veteranilor din Războiul din Afganistan” solicitînd recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.111, cu 1 (una) odaie cu suprafața totală de 63,0 m.p., amplasat la etajul 10, bl. II, număr cadastral 0100311.005.01111, în complexul locativ din mun.Chișinău sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, 22/5, obligarea Oficiului cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.111, cu 1 (una) odaie cu suprafața totală de 63, 0 m.p., amplasat la etajul 10, bl. II, număr cadastral 0100311.005.01111, în complexul locativ din mun.Chișinău sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, 22/5, număr cadastral 0100311.005.01, pe numele său, anularea parțială a contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31.10.2007 și radierea gajului asupra apartamentului nr.111, cu 1 (una) odaie cu suprafața totală de 63,0 m.p., amplasat la etajul 10, bl. II, număr cadastral 0100311.005.01111, în mun.Chișinău sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, 22/5, ridicarea sechestrelor aplicate asupra apartamentului nr.111 cu 1 (una) odaie cu suprafața totală de 63,0 m.p., amplasat la etajul 10, bl. II, număr cadastral 0100311.005.01111, din mun.Chișinău sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, 22/5.

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că în conformitate cu contractul nr.

13/113 din 02 iunie 2008 de participare prin cotă la construcția complexului locativ, amplasat în mun.Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr.22/5, SRL "Maremba" era obligată să transmită în proprietatea "investitorului", pînă la sfîrșitul trimestrului III - 2008 apartamentul nr.113 cu 1 (una) odaie situat la etajul 10, bloc nr. II, cu suprafața totală conform documentației de proiect de 66,16 m.p.

Menționează că, obligațiunile contractuale asumate în vederea achitării costului apartamentului nr. 113, cu 1 (una) odaie, situat la etajul 10, bloc nr. II, cu suprafața totală conform documentației de proiect de 66,16 m.p. din complexul locativ amplasat în mun.Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr.22/5, au fost executate integral și în termen corespunzător. La data de 02 iunie 2008 a fost achitată suma în mărime de 210000,00 lei, pentru care a fost eliberată dispoziția de plată nr. 21, iar la 04 august 2008 a fost achitată suma în mărime de 210000,00 lei, pentru care a fost eliberată dispoziția de plată nr. 36.

Susține că, înregistrarea contractului de investiție la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău nu a avut loc, avînd în vedere că acest fapt a devenit obligatoriu după semnarea contractului nr.13/113 din 02 iunie 2008, prin Legea nr. 164-XVI din 09 iulie 2008 prin care a fost completată Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XII din 25 februarie 1998.

Afirmă că, în conformitate cu acordul adițional nr.02 din 15 februarie 2011, încheiat între SC "Maremba" SRL și Ina Crasnojon-Laba, a fost modificat numărul apartamentului ce constituie obiectul contractului de participare prin cotă la construcția imobilului nr.13/113 din 03 aprilie 2008, și anume din 113 în numărul 111 și a fost modificată suprafața totală a apartamentului din 66,16 m.p. în 63,0 m.p.

Precizează că, pct.2 al acordului nr. 02 din 15 februarie 2011 la contractul de participare prin cotă nr.13/113 prevede că în rezultatul micșorării suprafeței apartamentului, se micșorează și suma contractuală cu 11 500 euro, fiind de 25500 Euro, ce a achitat-o integral.

Declară că, la data de 09 august 2011 a fost semnat procesul-verbal de recepție finală înregistrat la Primăria mun.Chișinău cu nr. 717, în baza căruia complexul locativ amplasat în mun.Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, nr.22/5, a fost dat în exploatare.

Recent a aflat că ÎCS „Hazar Construct” SRL a grevat 97/100 din construcția nefinalizată cu număr cadastral 0100311.005.01, cu suprafața de 1731,4 m.p. precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu număr cadastral 0100311.005, cu suprafața de 0,24 ha, situat în mun.Chișinău, bd.Mircea cel Bătrîn, 22/5, în folosul BC "Victoriabank" SA în baza contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007.

Specifică că, în conformitate cu contractul menționat, s-a instituit ipoteca asupra apartamentelor nr.nr. 130, 135, 108, 113, 134, 173, 177, 181 și 185, în scopul asigurării rambursării în termen și în volum deplin a creditului și a dobînzii aferente acordat SC "Maremba" SRL în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007, preluat ulterior de ÎCS „Hazar Construct” SRL în conformitate cu contractul de preluare a datoriei din 31decembrie 2008 de la SC "Maremba" SRL.

Relatează că, Asociația Obștească "Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan" a obținut dreptul de folosință asupra lotului de teren cu suprafața de 0,24 ha, în conformitate cu titlul ce confirmă dreptul titularului de teren număr 0100311005 din 29 martie 2006, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. 1677 din 31 mai 2006, în baza deciziei Primăriei mun.Chișinău nr. 42/8-1 din 16 martie

2006 pentru construcția spațiilor locative, înregistrată la OCT Chișinău la data de 23 iunie 2006 cu nr. 8900, bunului imobil fiindu-i atribuit număr cadastral 0100311005.

Specifică că, la 30 iunie 2006 Asociația Obștească “Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan” a încheiat cu ÎCS „Hazar Construct” SRL un contract de societate civilă, autentificat la biroul notarului privat Tatiana Ungureanu cu nr. 1998, în conformitate cu care s-a pus la dispoziție lotul de teren cu suprafața de 0,24 ha, număr cadastral 0100311005 pentru construcția unui complex locativ. În conformitate cu art. 3.4. al aceluiași contract părțile vor semna o anexă în care va fi specificat spațiul din blocul locativ și încăperi auxiliare, inclusiv parcajul ce constituie 3% ale Asociației Obștești “Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan”.

Invocă că, în baza contractului de vânzare-cumpărare din 07 februarie 2007, Asociația Obștească “Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan”, în calitate de vânzător, a înstrăinat cumpărătorului ÎCS „Hazar Construct” SRL 97/100 cote părți ideale din construcția nefinalizată cu numărul cadastral 0100311.005.01, cu suprafața de 1731,4 m.p. amplasată pe lotul de teren cu numărul cadastral 0100311.005, cu suprafața de 0,24 ha.

Afirmă 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 în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn nr. 22/5 și să transmită în proprietatea SC “Maremba” SRL, pînă la sfîrșitul trimestrului I al anului 2008 apartamentele cu nr.130, 135, 108, 113, 134, 173, 177, 181 și 185, precum și spațiile comerciale de la etajul 1, cu suprafața totală, conform proiectului, de 1207,20 m.p. și de la etajul 2, cu suprafața totală, conform proiectului, de 844,70 m.p. din cadrul acestui complex locativ.

Menționează că, în scopul achitării bunurilor imobile achiziționate în baza contractului de antrepriză menționat, SC “Maremba” SRL a contractat un credit de la BC “Victoriabank” SA, în sumă de 23540000 lei și 550000 Euro, restituirea căruia a fost asigurată de ÎCS „Hazar Construct” SRL, prin ipotecarea în favoarea BC “Victoriabank” SA a apartamentelor nr. 130, 135, 108, 113, 134, 173, 177, 181 și 185, precum și a spațiilor comerciale de la etajul 1, cu suprafața totală de 1207,20 m.p. și de la etajul 2, cu suprafața totală de 844,70 m.p. din cadrul acestui complex locativ.

Susține că, potrivit contractului de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008, ÎCS „Hazar Construct” SRL a preluat datoria SC “Maremba” SRL față de BC “Victoriabank” SA în sumă de 550000, 00 Euro și 21921852,98 lei, formată în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007.

Invocă că, în conformitate cu pct. 2.2. al contractului de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008, rambursarea în termen și volum deplin a datoriei precum și a dobînzii aferente pe credit, a fost asigurată prin: a) încuviințarea menținerii ipotecii asupra bunului imobil, proprietatea ÎCS „Hazar Construct” SRL, grevat în folosul BC “Victoriabank” SA în baza contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007, ce constă din 97/100 din construcția nefinalizată, număr cadastral 0100311.005.01, cu suprafața de 1731,4 m.p., precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu număr cadastral 0100311.005, cu suprafața de 0,24 ha., situat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, 22/5; b) constituirea gajului asupra bunului imobil, dreptul de dispoziție asupra mijloacelor bănești din conturile curente ale ÎCS „Hazar Construct”

SRL, deschise în BC “Victoriabank” SA, în sumă de 570000, 00 Euro și 23400000, 00 lei.

Precizează că, în scopul asigurării rambursării în termen a datoriei față de BC “Victoriabank” SA, ÎCS „Hazar Construct” SRL s-a obligat în conformitate cu pct.2.3. al contractului de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008, să încheie în termen de 3 zile contractul de gaj asupra bunului indicat la lit. b) pct. 2.2. al contractului nominalizat, prevedere nerealizată până la momentul de față nu din vina ÎCS „Hazar Construct” SRL.

Afirmă că, contractul de preluare a datoriei din 26 august 2009 atestă că „MVK Inginerie” SRL a preluat o parte din datoria ÎCS „Hazar Construct” SRL existentă față de BC “Victoriabank” SA, formată în baza contractului de credit nr. 3934 din 30 octombrie 2007 și a contractului de preluare a datoriei din 31 decembrie 2008 în suma soldului pe credit în mărime de 550 000,00 Euro, inclusiv a tuturor plăților aferente pe credit și a dobânzii bancare, precum și a unei părți a soldului în lei în sumă totală de 248015,74 lei.

Susține că, în conformitate cu acordurile adiționale din 06 martie 2008, din 01 septembrie 2008 și din 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 și 185 și suprafețele comerciale de la et. I - 718,95 m.p., precum și suprafețele comerciale de la et. II- 611,7 m.p, iar ÎCS „Hazar Construct” SRL a comercializat apartamentele menționate și spațiile comerciale, restituite de SC “Maremba” SRL altor investitori în baza contractelor de antrepriză.

Invocă că, SC “Maremba” SRL și ÎCS „Hazar Construct” SRL, sub garanția mijloacelor financiare atrase de la persoane fizice, în scopul construcției apartamentelor din cadrul complexului locativ amplasat în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn nr. 22/5, fără acordul beneficiarilor-investitori, a ipotecat 97/100 din construcția nefinalizată cu număr cadastral 0100311.005.01, cu suprafața de 1731,4 m.p., precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu nr. cadastral 0100311.005, cu suprafața de 0,24 ha., situat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, 22/5 în folosul BC “Victoriabank” SA.

Menționează că, BC “Victoriabank” SA, în conformitate cu pct. 3.4 al contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007, a înregistrat la ÎS „Cadastru” filiala Chișinău cererea cu nr. 0100/118066 din 01 februarie 2011 cu privire la radierea parțială a informației despre ipotecă în privința bunului imobil situat în mun: 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 m.p., număr cadastral 0100311.005.01, cu excepția încăperii comerciale amplasate la etajul 1 cu suprafața totală conform proiectului de 1 207,20 m.p.; a încăperii comerciale amplasate la etajul 2 cu suprafața totală conform proiectului de 844,70 m.p.; a apartamentelor cu două odăi cu nr. nr.173, 177, 181 și 185 , amplasate la etajul 10,11,12 și 13 din blocul nr. III, cu suprafața totală a fiecărui apartament conform proiectului de 99,21 m.p.; a apartamentelor cu o odaie cu nr.nr.130 și 135, amplasate la etajul 13 și 14 din blocul nr. II, cu suprafața totală a fiecărui apartament conform proiectului de 72,10 m.p.; a apartamentelor cu o odaie cu nr.nr.108 și 113, amplasate la etajul 9 și 10 din blocul nr. 11, cu suprafața totală a fiecărui apartament conform proiectului de 61,88 m.p. și apartamentului cu trei odăi cu nr.134, amplasat la etajul

14 din blocul nr. II, cu suprafața totală a apartamentului conform proiectului de 97,96 m.p.

Specifică că, numerotarea apartamentelor a fost modificată de către ÎCS „Hazar Construct” SRL prin ordinul nr. 3 din 24 martie 2010.

La 07 februarie 2011, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a efectuat notarea cererii BC “Victoriabank” SA privind radierea parțială a gajului, avînd în vedere că complexul locativ situat în mun. Chișinău, str. Mircea cel Bătrîn, 22/5, la acel moment nu era dat în exploatare și respectiv apartamentele din componența acestuia nu erau înregistrate la nivel de încăperi separate, motiv pentru care nu au fost atribuite numere cadastrale separate fiecărui apartament.

Precizează că, apartamentul nr. 111 cu o odaie, cu suprafața totală de 63,00 m.p., situat la etajul 10, blocul nr. II în complexul locativ, face parte din lista apartamentelor asupra cărora ipoteca a fost menținută și recunoașterea, și înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului respectiv în favoarea sa sînt interdependente de soluționarea raporturilor litigioase între ea și BC “Victoriabank” SA.

Consideră că, instituirea gajului de către ÎCS „Hazar Construct” SRL în favoarea BC “Victoriabank” SA a fost efectuată cu încălcarea legislației în vigoare și este lovită de nulitate, deoarece proprietatea asupra bunului imobil nefinalizat, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/5, cu număr cadastral 0100311.005.01, la momentul ipotecării acestuia în favoarea BC “Victoriabank” SA, era comună și divizată pe cote-părți, în care ÎCS „Hazar Construct” SRL deținea la momentul constituirii ipotecii 97/100 cote-părți ideale, iar Asociația Obștească “Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan” deținea 3/100 cote-părți ideale.

Declară că, la momentul notării ipotecii BC “Victoriabank” SA în Registrul bunurilor imobile, pîrîtul avea posibilitatea, conform art.503 Cod civil, să ia cunoștință cu faptul că dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, 22/5, cu număr cadastral 0100311005.01, este divizat pe cote părți. Astfel, la momentul semnării de către pîrît a contractului de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007 cu ÎCS „Hazar Construct” SRL informația din Registrul bunurilor imobile era opozabilă părților.

Reiterează că, temei pentru acordarea creditului SC “Maremba” SRL de către BC “Victoriabank” SA a servit contractul de antrepriză a construcției complexului locativ nr. 83 din 09 octombrie 2007 încheiat cu ÎCS „Hazar Construct” SRL.

Remarcă că, BC “Victoriabank” SA în mod evident era familiarizată cu condițiile contractului de antrepriză în scopul evaluării riscurilor de rambursare a creditului și acoperirea acestuia cu ipotecă. BC “Victoriabank” SA urma să verifice și posibilitatea de achitare a dobînzilor bancare aferente contractului de credit, care constituia cel puțin 500000 lei de către compania imobiliară SC “Maremba” SRL.

Menționează că, SC “Maremba” SRL era în drept și în același timp justificată, să încaseze mijloacele financiare de la investitorii finali în scopul direcționării sumelor date la achitarea creditului bancar, iar BC “Victoriabank” SA la rîndul său, cunoștea sau trebuia să cunoască că o altă sursă de stingere a creditului, decît comercializarea bunurilor imobile achiziționate de la ÎCS „Hazar Construct” SRL, compania imobiliară SC “Maremba” SRL nu are.

Afirmă că, la momentul constituirii ipotecii de către ÎCS „Hazar Construct”

SRL în folosul BC “Victoriabank” SA pentru asigurarea restituirii creditului de către SC “Maremba” SRL, era notoriu faptul că obiectul gajului va fi comercializat altor investitori și respectiv au acceptat să constituie un gaj viciat din punct de vedere juridic, dat fiind faptul că dreptul de folosință și posesie a fost cedat de către ÎCS „Hazar Construct” SRL mai întâi SC “Maremba” SRL, iar ulterior investitorilor finali.

Invocă că, înregistrarea dreptului de proprietate de către persoanele fizice era inevitabilă și, de jure, urma să fie efectuată în conformitate cu p. 3.1. al contractului de antrepriză nr. 83 din 09 octombrie 2007, după semnarea actului de transmitere-primire al bunului imobil, în decurs de 5 zile lucrătoare din momentul aprobării procesului-verbal de recepție finală a complexului locativ.

Consideră că, atât ÎCS „Hazar Construct” SRL, SC “Maremba” SRL, cât și BC “Victoriabank” SA au sesizat la momentul constituirii ipotecii că în cazul nerespectării condițiilor de achitare a creditului față de bancă, în consecință vor avea de suferit doar investitorii finali care au investit mijloace financiare proprii în construcția complexului locativ amplasat în mun. Chișinău, sector Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/5.

Precizează că datorită incapacității de plată a datoriilor debitoare existente, în baza încheierilor Oficiului de Executare Centru și Oficiului de Executare Ciocana și în baza hotărârilor instanțelor de judecată au fost aplicate sechestre pe tot patrimoniul ÎCS „Hazar Construct” SRL.

Susține că, la momentul de față ÎCS „Hazar Construct” SRL și SC “Maremba” SRL se află în procedură de insolabilitate.

Reiterează că, apartamentul sus indicat a fost construit de către ÎCS „Hazar Construct” SRL din investițiile sale și pentru ea, acest apartament nu constituie masa bunurilor proprietate a pîrîului ÎCS „Hazar Construct” SRL care poate fi urmărită de terți pentru încasarea de la aceasta a datoriilor pretinse.

Consideră că această stare de fapt este inechitabilă și inadmisibilă ca interesul legal al investitorului de bună credință, care și-a onorat integral obligațiunile contractuale să fie prejudiciate de ÎCS „Hazar Construct” SRL.

În drept, reclamanta a invocat prevederile art. art. 5, 7-9, 320, 469, 512-514, 572, 620, 622 Cod civil, art.art. 40 alin.(3), (5), (6), 405 al Legii cu privire la completarea unor acte legislative, nr. 164 din 09 iulie 2008, art.art.10, 30 alin.(4) al Legii cu privire la ipotecă, 142 din 26 iunie 2008.

La data de 10 martie 2015, avocatul Alexandru Marginean, în interesele reclamantei Crasnojan-Laba Ina, a înaintat cerere suplimentară la cererea de chemare în judecată, invocînd ca suport legal prevederile art. art.199, 201, 220 alin.(2), 320 alin.(1), 479, 946 Cod civil, art.art. 7, 10, 46-48 al Legii cu privire la ipotecă, nr. 142 din 26 iunie 2008.

Prin hotărîrea din 15 noiembrie 2012 a Curții de Apel Chișinău s-a hotărît intentarea procesului de insolabilitate față de SRL „Maremba” SC, cod fiscal 10046000455552, cu sediul mun. Chișinău str. Mircea cel Bătrîn, 27/3 ap.12, ca rezultat al admiterii cererii introductive a SRL „Sun Inform” privind intentarea procesului de insolabilitate față de SRL „Maremba” SC, fiind desemnat administrator ÎI „Panov Gheorghe”(f.d.168-171)

Prin hotărîrea din 12 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de chemare în judecată Inei Crasnojan-Laba împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL, în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL, în proces de insolabilitate, BC

„Victoriabank” SA, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru”, Asociația Obștească „Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului, anularea parțială a contractului de ipotecă, radierea gajului de pe apartament și ridicarea sechestrelor aplicate asupra apartamentului.

La data de 01 iunie 2015, avocatul Alexandru Marginean, în interesele Inei Crasnojan-Laba, a declarat recurs împotriva hotărârii din 12 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea integrală a hotărârii, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că hotărârea este ilegală și neîntemeiată, la adoptarea căreia n-au fost elucidate circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei.

Declară că, SC „Maremba” SRL și ÎCS „Hazar Construct” SRL sub garanția mijloacelor financiare atrase de la persoane fizice, în scopul construcției apartamentelor din complexul locativ amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/5, fără acordul beneficiarilor-investitori, a ipotecat 97/100 din construcția nefinalizată, număr cadastral 0100311.005.01, cu suprafața de 1731,4 m.p., precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu numărul cadastral 0100311.005, suprafața de 0,24 ha., amplasat în mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, 22/5 în folosul B.C. „Victoriabank” SA.

Consideră că, recunoașterea și înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului menționat în favoarea sa sunt interdependente de soluționarea raporturilor litigioase între reclamantă și BC „Victoriabank” SA.

Susține că, instituirea gajului de către ÎCS „Hazar Construct” SRL în favoarea BC „Victoriabank” SA a fost efectuată cu încălcarea legislației în vigoare și este lovită de nulitate. Proprietatea asupra bunului imobil nefinalizat amplasat pe adresa: mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/5, număr cadastral 0100311.005.01, la momentul ipotecării acestuia în favoarea BC „Victoriabank” SA, era comună și devizată pe cote părți, în care ÎCS „Hazar Construct” SRL deținea la momentul constituirii ipotecii 97/100 cote-părți ideale, iar Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan deținea 3/100 cote părți ideale.

Consideră că, actele de dispoziție efectuate fără consimțământul celorlalți coproprietari, conform art. 351 alin. (1) Cod civil, sunt lovite de nulitate relativă, iar în conformitate cu comentariul la Codul Civil RM sunt pasibile de a fi lovite de nulitate relativă actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității, dacă se demonstrează că terțul a acționat din rea-credință.

Precizează că, la momentul notării ipotecii BC „Victoriabank” SA în Registrul bunurilor imobile, pîrîtul avea posibilitatea să ia cunoștință cu faptul că dreptul de proprietate asupra bunului imobil amplasat pe adresa: mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, 22/5, număr cadastral 0100311005.01, este devizat pe cote-părți, iar la momentul semnării de către pîrît a contractului de ipotecă nr.1-10164 din 31 octombrie 2007 cu ÎCS „Hazar Construct” SRL, informația din Registrul bunurilor imobile era opozabilă părților.

Notează reclamantă că este proprietar al bunului imobil, iar SRL „Hazar Construct”, SRL „Maremba” și BC „Victoriabank” SA nu pot să dispună de careva

drepturi asupra bunului imobil dobândit de investitor, deoarece acesta a fost edificat pentru ea.

Afirmă că, este în imposibilitate să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil, ce-i aparține conform contractului de investiții, costul căruia a fost achitat integral, din cauza ipotecii instituite în favoarea BC „Victoriabank” SA.

Relatează că, dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu nu poate fi lezat de raporturile juridice ce rezultă din datoriile debitorului în coraport cu alți creditori, inclusiv și BC „Victoriabank” SA. Or, acest bun imobil nu poate constitui obiectul ipotecii, deoarece la instituirea ipotecii asupra apartamentelor nr. 130, 135, 108, 113, 134, 173, 177, 181, 185 nu a fost primit consimțământul proprietarului lotului de teren cu suprafața de 0,24 ha-Primăria mun.Chișinău și coproprietarul construcției nefinalizate cu număr cadastral 0100311.005 Asociația Obștească „Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan din sectorul Ciocana”. Ultima, în calitate de vânzător, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare din 07.02.2007, a înstrăinat cumpărătorului ÎCS „Hazar Construct” SRL 97/100 cote-părți ideale din construcția nefinalizată, cu număr cadastral 0100311.005.01, cu suprafața de 1731,4 m.p. amplasată pe lotul de teren cu număr cadastral 0100311.005, suprafața de 0,24 ha, rămânând deținătoarei cotei părți ideale de 3 % din construcția nefinalizată cu nr. cadastra 0100311.005.01.

Consideră că, contractul de ipotecă nr. 1-10164 din 31 octombrie 2007 și Acordul adițional la contractul de ipotecă, încheiat între SRL „Maremba” și BC „Victoriabank” SA, în partea ipotecării apartamentului nr. 111 cu 1 (una) odaie, cu suprafața totală de 63.0 m.p., situat la etajul 10, bloc nr. II în complexul locativ din mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Mircea cel Bătrîn, nr. 22/5, sunt lovite de nulitate, în temeiul art.216-220 Cod civil.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, 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 pasibil de a fi respins ca fiind tardiv, cu menținerea hotărârii recurate din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art.8 alin.(1) al Legii insolabilității, nr.149 din 29 iunie 2012, 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

Din materialele pricinii se constată cu certitudine că instanța de insolabilitate prin hotărârea din 12 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău, a respins cererea de chemare în judecată a Inei Crasnojan-Laba împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL, în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL, în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru”, Asociația Obștească „Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului, anularea parțială a contractului de ipotecă, radierea gajului de pe apartament și ridicarea sechestrelor aplicate asupra apartamentului (f.d.226-243).

La data de 01 iunie 2015, avocatul Alexandru Marginean, în interesele Inei Crasnojan-Laba, a declarat recurs (f.d.245).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând situația de fapt în raport cu probele anexate la dosar, consideră oportun de a reitera prevederile art.8 al Legii insolvenței nr.149 din 29 iunie 2012, potrivit căroră, hotărârile și încheierile instanței de insolvență pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

În contextul dat, instanța de recurs menționează că din actele pricinii și anume din procesul-verbal al ședinței de judecată din 12 mai 2015, se constată cu certitudine că avocatul Alexandru Marginean, reprezentantul reclamantei Crasnojan-Laba Ina a fost prezent în ședința de judecată, și-a expus poziția pe marginea cererii de chemare în judecată examinate, la etapa de replici (f.d.212), respectiv a cunoscut despre hotărârea contestată.

În aceste circumstanțe, prin prisma art.8 al Legii insolvenței, termenul de atac a hotărârii din 12 mai 2015 pentru Crasnojan-Laba Ina, a început să curgă de la 13 mai 2015 și a expirat la data de 28 mai 2015. Ori, instanța de insolvență a asigurat dreptul părților și a asigurat prezența acestora în ședința de judecată, ultimele urmînd să-și exercite drepturile procedurale cu bună-credință conform prevederilor legale și în termenul stabilit.

În aceste circumstanțe, Colegiul concluzionează că termenul de atac al hotărârii contestate începe să curgă de la data de 13 mai 2015, în conformitate cu art.111 alin.(3) Cod de procedură civilă.

În speță, instanța de recurs reiterează că recursul declarat împotriva hotărârii menționate, a fost depus doar la data de 01 iunie 2015, cu încălcarea termenului legal de contestare.

Instanța de recurs reiterează că exercitarea unui drept de către titularul său nu poate avea loc decît într-un anumit cadru, prestabilit de legiuitor, cu respectarea anumitor exigențe, căroră li se subsumează și instituirea unor termene, după a căror expirare valorificarea respectivului drept nu mai este posibilă.

Mai mult decît atît, Colegiul menționează că părțile antrenate într-un proces, trebuie să se comporte cu bună credință față de drepturile procedurale conferite de legislator.

Totodată, este de menționat că părțile interesate în cadrul unui proces, trebuie să urmărească cu bună-credință desfășurarea procesului, remarcă sugerată și de jurisprudența Curții Europene.

Astfel, instanța de recurs concluzionează că recursul declarat de avocatul Alexandru Marginean, în interesele Inei Crasnojan-Laba, la data de 01 iunie 2015, este unul tardiv, declarat în afara termenului legal, fără a se prezenta probe ce ar justifica încălcarea acestui termen.

Avocatul Alexandru Marginean- reprezentantul Inei Crasnojan-Laba a solicitat repunerea în termenul de atac indicînd ca temei faptul că a făcut cunoștință tardiv cu hotărârea contestată.

Colegiul menționează că argumentul invocat de recurent nu poate servi ca temei pentru repunerea în termen a recursului

Avînd în vedere cele expuse mai sus, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recurentul a omis

termenul de declarare a recursului, fără careva motive justificate.

În contextul celor menționate, avînd în vedere că temeiurile invocate de recurent în repunerea termenului sunt nejustificate și se combat prin cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul ca fiind tardiv și a menține hotărîrea instanței de insolabilitate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, 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 cererea avocatului Alexandru Marginean, în interesele Inei Crasnojan-Laba, privind repunerea în termen a recursului.

Se respinge ca fiind tardiv recursul declarat de avocatul Alexandru Marginean, în interesele Inei Crasnojan-Laba.

Se menține hotărîrea din 12 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Inei Crasnojan-Laba împotriva ÎCS „Hazar Construct” SRL, în proces de insolabilitate, SC „Maremba” SRL, în proces de insolabilitate, BC „Victoriabank” SA, intervenienți accesorii ÎS „Cadastru”, AO „Uniunea Veteranilor Războiului din Afganistan” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului, anularea parțială a contractului de ipotecă, radierea gajului de pe apartament și ridicarea sechestrelor aplicate asupra apartamentului.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței:

Tatiana Vieru

Judecători:

Ala Cobăneanu

Valentina Clevadi

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală