

DECIZIE

16 decembrie 2015

municipiul Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, – Svetlana Filincova,
Judecători – Elena Covalenco, Tamara Chișca-Doneva
Dumitru Mardari, Maria Ghervas

Examinînd recursul declarat de societatea pe acțiuni „Banca de Economii”,
împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2015, prin care a
fost admisă cererea Ludmilei Josan privind separarea bunului din masa debitoare,
în procesul de insolvabilitate a societății cu răspundere limitată „Tenadria”,
a c o n s t a t a t :

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

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013 s-a intentat procedura de
insolvabilitate față de SRL „Tenadria”, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău
din 06 noiembrie 2013 s-a dispus intrarea societății în faliment.

În cadrul procesului de insolvabilitate a SRL „Tenadria”, Ludmila Josan a depus
cerere privind separarea din masa debitoare a SRL „Tenadria” a bunurilor imobile –
locurile de parcare nr.39,40,41, cu suprafața a cîte 18 m.p., amplasate la nivelul 1
(cota 6.600), în scara nr.1 a blocului locativ din municipiul Chișinău , str.
Academician Sergiu Rădăuțanu nr.3 și anularea ipotecii BC„ Banca de Economii”
SA și a tuturor interdicțiilor și măsurilor de asigurare instituite asupra bunurilor
nominalizate, cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după Ludmila
Josan.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2015 a fost admisă
cererea înaintată de Josan Ludmila privind separarea bunului din masa debitoare a
SRL „Tenadria”, anularea grevărilor și dispunerea înregistrării dreptului de
proprietate, ca întemeiată. Au fost separate din masa debitoare a SRL „Tenadria”
bunurile imobile - locurile de parcare nr. 39, 40, 41, cu suprafața de proiect a cîte 18
m.p. fiecare, situate la nivelul 1 (cota 6.600), în scara nr. 1 a blocului locativ
amplasat în mun. Chișinău, strada Academician Sergiu Rădăuțanu nr.3. Au fost
transmise în proprietatea Ludmilei Josan, IDNP 0950103020042, bunurile imobile -

locurile de parcare nr. 39, 40, 41, cu suprafața de proiect a câte 18 m.p. fiecare, situate la nivelul 1 (cota 6.600), situate în scara nr. 1 a blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, strada Academician Sergiu Rădăuțanu 3. A fost anulată ipoteca SC „Banca de Economii” SA și ridicate toate sechestrele, suspendările, interdicțiile și măsurile de asigurare de orice alt gen aplicate asupra bunurilor imobile indicate în dispozitiv, inclusiv cele aplicate prin încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 14.03.2013, hotărîrea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 10.07.2013 și încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 06.11.2013. A fost dispusă înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al Ludmillei Josan, IDNP 0950103020042, asupra bunurilor imobile - locurilor de parcare nr. 39, 40, 41, cu suprafața de proiect a câte 18 m.p. fiecare, situate la nivelul 1 (cota 6.600), în scara nr. 1 a blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, strada Academician Sergiu Rădăuțanu 3.

La 09 octombrie 2015 societatea pe acțiuni „Banca de Economii” (în continuare SA „Banca de Economii”) a declarat recurs împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2015.

La 29 octombrie 2015 SA „Banca de Economii” a depus cerere motivată de recurs împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2015, solicitînd casarea integrală a hotărîrii recurate și pronunțarea unei noi hotărîri, prin care să fie respinse pretențiile Ludmillei Josan.

În motivarea cererii a indicat că hotărîrea contestată a fost emisă cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare, ori legiuitorul nu a admis separarea din masa debitoare a creanțelor sau altor drepturi patrimoniale, numai a bunurilor asupra cărora solicitantul urmează să aibă un drept real sau personal.

Susține recurentul că parcare care urma să fie construită de SRL „Tenadria” nu este înregistrată în registrul bunurilor imobile și prin urmare, nu există un bun care poate fi separat.

A mai indicat recurentul că instanța de insolvabilitate nu a arătat în motivarea hotărîrii ce norme imperative au fost încălcate și care au determinat declararea nulității contractului de ipotecă.

Examinînd recursul declarat de SA „Banca de Economii”, în raport cu materialele dosarului și prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul din următoarele considerente.

Conform art.1 alin.(4) din Legea insolvabilității nr.149 din 29.06.2012, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

Conform art.445 alin.(1) lit.a) din Codul de Procedură Civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Conform art.8 alin.(4) din Legea insolvenței nr.149 din 29.06.2012, în vederea soluționării recursului, instanței de recurs i se trimit, în copii certificate de instanța de insolvență, doar actele care interesează soluționarea căii de atac.

Din materialele dosarului reiese că Ludmila Josan a solicitat separarea din masa debitoare a SRL „Tenadria” a bunurilor imobile – locurile de parcare nr.39,40,41, cu suprafața a câte 18 m.p., amplasate la nivelul 1 (cota 6.600), în scara nr.1 a blocului locativ din municipiul Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu nr.3 și anularea ipotecii BC„ Banca de Economii” SA și a tuturor interdicțiilor și măsurilor de asigurare instituite asupra bunurilor nominalizate, cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după Ludmila Josan, în temeiul contractelor de investiție încheiate între Ludmila Josan și SRL „Tenadria” și în baza art.48 al Legii insolvenței citate supra, ori bunurile vizate au fost ipotecate de către SRL „Tenadria” către SA „Banca de Economii”.

Conform art.48 alin.(1) din Legea insolvenței nr.149 din 29.06.2012, (1) persoana care, în baza unui drept real sau personal, poate demonstra că bunul nu poate fi inclus în masa debitoare nu este creditor chirografar. În acest caz, persoana înaintează administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul.

Potrivit contractelor de investiție cu nr.01 P/08, nr.02 P/08 și nr.03/ P/08 din 27 iunie 2008, Josan Ludmila, în calitate de beneficiar a încheiat cu SRL „Tenadria”, în calitate de executor, contracte de investire în construcția bunului imobil – locuri de parcare, asupra cărora beneficiarul urma să obțină dreptul de proprietate după achitarea integrală a prețului bunului imobil (f.d.7-8,9-10, 11-12).

În speță s-a stabilit cu certitudine că Josan Ludmila a achitat integral costul bunurilor imobile vizate de contractele de investiție cu nr.01 P/08, nr.02 P/08 și nr.03/ P/08 din 27 iunie 2008 (f.d.13), fiind susținut acest fapt și de către reprezentantul lichidatorului SRL „Tenadria” (f.d.64-65).

La fel, Colegiul reține că potrivit pct.2.2.2 din contractele cu nr.01 P/08, nr.02 P/08 și nr.03/ P/08 din 27 iunie 2008, executorul, în speță SRL „Tenadria” este în drept să gajeze construcția nefinisată (blocul locativ), unde este amplasat bunul imobil în instituțiile bancare și financiare, în scopul atragerii resurselor financiare necesare construcției.

În acest sens, SRL „Tenadria” a încheiat cu SA „Banca de Economii” contractele de gaj/ipotecă cu nr.06-06/1/64-gl și nr.06-06/1/64-gl din 08 octombrie 2010, prin care a fost ipotecat complexul de parcuri din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu și inclusiv bunurile imobile vizate de contractele de investiție încheiate de Ludmila Josan.

Conform art.457 alin.(1) din Codul Civil, obiect al gajului (bun gajat) poate fi orice bun, inclusiv o universalitate de bunuri, valori mobiliare și drepturi confirmate prin certificate de acțiuni.

Alin.(9) al aceleiași Legi stipulează că, cel care are asupra bunului un drept afectat de modalități sau susceptibil de nulitate poate constitui doar un gaj afectat de aceleași modalități sau condiții de nulitate.

În speță, cu certitudine se atestă dobândirea de către Ludmila Josan a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile – locurile de parcare nr.39,40,41, cu suprafața a câte 18 m.p., amplasate la nivelul 1 (cota 6.600), în scara nr.1 a blocului locativ din municipiul Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu nr.3, a fost condiționată de executarea integrală a obligațiilor acesteia de plată a prețului contractelor de investiție cu nr.01 P/08, nr.02 P/08 și nr.03/ P/08 din 27 iunie 2008. Drept consecință, la dat gajării de către SRL „Tenadria” a bunurilor imobile vizate în speță, acestea erau afectate de modalități, ori prin prisma art.459 alin.(9) din Codul Civil, debitorul gajist care are asupra bunului gajat un drept anulabil sau afectat de o condiție poate consimți doar un gaj afectat de aceleași nulități sau condiții. El trebuie să îl informeze pe creditorul gajist cu privire la condițiile sau alte circumstanțe care ar putea afecta dreptul lui de proprietate asupra bunului.

În această ordine de idei, Colegiul ajunge la concluzia că instanța de insolvabilitate în mod corect a apreciat temeinicia pretențiilor Ludmilei Josan în sensul separării bunurilor din masa debitoare a SRL „Tenadria”, anularea interdicțiilor, transmiterea dreptului de proprietate și înregistrarea acestui drept, avînd în vedere faptul că în speță sunt întrunite condițiile necesare excluderii bunurilor din masa debitoare. Din moment ce a fost achitat de către Ludmila Josan prețul bunurilor imobile se impune obținerea dreptului de proprietate asupra bunurilor construite la comanda beneficiarului și se impune necesitatea de a separa și exclude din masa debitoare aceste bunuri.

La fel, în cazul separării bunurilor din masa debitoare SRL „Tenadria” în proces de insolvabilitate, decad temeiurile anterioare în baza cărora au fost aplicate interdicțiile întru garantarea obligațiilor debitorului față de terți.

În privința criticilor invocate de recurent, Colegiul le consideră ca fiind declarative și lipsite de o susținere logico-juridică, în condițiile în care se insistă asupra faptului că bunurile imobile – locurile de parcare nr.39,40,41, cu suprafața a câte 18 m.p., amplasate la nivelul 1 (cota 6.600), în scara nr.1 a blocului locativ din municipiul Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu nr.3 nu puteam fi separate de din masa debitoare a SRL „Tenadria” în proces de insolvabilitate, deși instanța de judecată în mod just a reținut și aplicat normele de drept care dictează soluția de separare a bunurilor imobile dobândite de Ludmila Josan.

În rest, argumentele invocate în recurs sunt apreciate ca fiind declarative și neesențiale, care nu afectează temeinicia hotărîrii contestate, motiv pentru care necesită a fi respinse.

Reieșind din cele menționate, Colegiul ajunge la concluzia că hotărîrea recurată este întemeiată și legală, iar motivele invocate de recurent sunt neîntemeiate, motiv pentru care recursul declarat de SA „Banca de Economii” necesită a fi respins, urmînd a fi menținută hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2015.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit.a) din Codul de Procedură Civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de societatea pe acțiuni „Banca de Economii”.

Se menține hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 22 septembrie 2015, prin care a fost admisă cererea Ludmilei Josan privind separarea bunului din masa debitoare, în procesul de insolabilitate a societății cu răspundere limitată „Tenadria”.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Svetlana Filincova,

Judecători –

Elena Covalenco,

Tamara Chișca-Doneva

Dumitru Mardari,

Maria Ghervas