

DECIZIE

11 mai 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul	Iulia Sîrcu
Judecătorii	Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță Iurie Bejenaru, Nicolae Craiu

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Mironova Tatiana,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Tatianei Mironova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă

La 10 februarie 2015, Mironova Tatiana a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență, cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor și anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 16 august 2007 a fost încheiat contractul de investiții nr. 16 între investitorul inițial Vaisenberg Anatolii, soțul decedat al Tatianei Mironova și SRL „Covcons Grup”. În temeiul acestui contract, executorul SRL „Covcons Grup” urma să transmită în proprietatea investitorului locul de parcare (garaj) nr. 60, cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, situat la nivelul demisol al blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1.

Menționează Mironova Tatiana că investitorul și-a executat în volum deplin obligația contractuală privind achitarea prețului bunului imobil în sumă de 6000 euro, echivalentul a 97824,6 lei, fapt confirmat prin dispozițiile de încasare a numerarului și bonurile fiscale din aparatul de casă.

Invocă reclamanta că la 25 ianuarie 2010 părțile au semnat Actul de predare-primire a locului de parcare auto și investitorul a primit planul geometric. Astfel, Mironova Tatiana a intrat în posesia și folosința bunului imobil, obținând dreptul la separarea bunului din masa debitoare și la înregistrarea proprietății asupra bunului.

Consideră Mironova Tatiana că drepturile nominalizate nu pot fi afectate prin interdicții și sechestre aplicate față de bunul imobil în litigiu și nu pot fi lezate nici de raporturile juridice ce rezultă din datoriile debitorului în raport cu alți prețiși creditori, bunul dat neconstituind masă debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și nu poate fi urmărit de terți.

Susține reclamanta că la 17 martie 2011 în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat Procesul-verbal de recepție finală nr. 175 din 09 martie 2011, conform căruia a fost dat în exploatare blocul locativ cu numărul cadastral 0100105.299.01, în cadrul căruia este amplasat bunul imobil solicitat a fi separat. Însă, beneficiarul a fost pus în imposibilitatea de a-și intabula dreptul de proprietate asupra bunului imobil din cauza multiplelor sechestre, interdicții și restricții aplicate pe bunurile imobile ale debitorului și înregistrate în Registrul de stat al bunurilor imobile.

La 24 noiembrie 2015 și 18 februarie 2016, Mironova Tatiana a depus cereri de concretizare a cererii de chemare în judecată, indicând în calitate de copârț BC „Victoriabank” SA.

Suplimentar reclamanta a invocat că la 25 februarie 2009 a fost încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 2573, prin care întru asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractul de credit nr. 1086-J din 25 februarie 2009, a fost grevat cu ipotecă imobilul cu numărul cadastral 0100105.229.03 situat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80. Totodată, între părți au fost încheiate și următoarele acorduri adiționale la contractul de ipotecă: nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011 și nr. 33536 din 15 iunie 2011.

Cere Mironova Tatiana declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și acordurilor adiționale la acesta în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto nr. 60, din motiv că au fost semnate de către SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA fără consimțământul investitorului Mironova Tatiana, contrar prevederilor pct. 6.2.3 al contractului de investiții, potrivit căruia executorul nu are dreptul la înstrăinarea și ipotecarea bunului imobil fără acordul scris al investitorului. La fel, de către părți au fost încălcate și prevederile art. 10 din Legea cu privire la ipotecă, care stipulează că dacă dreptul de dispoziție asupra unui bun imobil necesită acordul unui terț, acest acord este necesar și pentru instituirea ipotecii asupra bunului imobil respectiv.

Solicită reclamanta declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și a acordurilor adiționale nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011 și nr. 33536 din 15 iunie 2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto nr. 60 cu numărul cadastral 0100105.299.01.095 amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și preavizelor de exercitare a dreptului de

gaj; separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, a bunului imobil cu numărul cadastral 0100105.299.01.095 amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1 cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitorul Mironova Tatiana și anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil nominalizat.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, acțiunea a fost respinsă integral.

La 04 martie 2016, în termenul prevăzut de art. 8 alin. (1) din Legea insolabilității, Mironova Tatiana a declarat recurs nemotivat împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii recurate și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

La 04 aprilie 2016, Mironova Tatiana a depus recurs motivat, în susținerea căruia a invocat că contractul de investiții nr. 16 din 16 august 2007 a fost încheiat anterior modificărilor introduse în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 prin art. 40⁶, care obligă la autentificarea notarială și înregistrarea contractelor în Registrul bunurilor imobile, or, legea nu are efect retroactiv. Mai mult ca atât, în norma dată legislatorul în mod expres a stabilit autentificarea și înregistrarea contractelor în registru, obiectul căruia sunt spații locative – apartamente, și nu spații nelocative, la caz locuri de parcare. Prin urmare, este neîntemeiat argumentul instanței de insolabilitate precum că dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu nu a fost înregistrat la organul cadastral.

Menționează recurenta că a fost pusă în imposibilitate de a-și intabula dreptul de proprietate asupra bunului imobil din cauza multiplelor sechestre, interdicții și restricții aplicate pe bunurile imobile ale debitorului și înregistrate în Registrul de stat al bunurilor imobile.

Indică Mironova Tatiana că reieșind din esența contractului de investiții nr. 16 din 16 august 2007, acesta reprezintă după natura sa juridică un contract de antreprinză cu efect translativ de proprietate și în temeiul art. art. 946 și 947 Cod civil, proprietar al bunului imobil este investitorul, căruia urmează a-i fi transmis dreptul de proprietate, iar debitorul SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate nu deține nici un drept asupra bunului, deoarece acesta a fost edificat pentru investitor.

Consideră că contractul de ipotecă urmează a fi anulat în parte, deoarece ipoteca a fost instituită asupra bunului imobil în litigiu mult mai târziu decât încheierea contractului de investiții din 16 august 2007, și anume la 07 aprilie 2010, contractul de ipotecă fiind încheiat și semnat fără consimțământul recurenteii Mironova Tatiana, încălcându-se astfel pct. 6.2.3 din contractul de investiții. Din aceste considerente, contractul de ipotecă și acordurile adiționale la acesta urmează a fi declarate nule în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare nr. 60, sancțiune ce se aplică în cazul încheierii actului juridic cu nerespectarea condițiilor de valabilitate și fără consimțământul investitorului. Or, bunul imobil în litigiu a

fost înstrăinat anterior investitorului, care a achitat integral prețul acestuia și a intrat în posesia și folosința bunului pînă la instituirea ipotecii.

Sustine recurenta că hotărîrea instanței de insolabilitate din 02 martie 2016 este ilegală și nemotivată, instanța neapreciind corect înscrisurile probatorii prezentate de recurenta-reclamantă Mironova Tatiana, precum și a aplicat incorect normele de drept material.

La 19 aprilie 2016, în adresa intimațiilor SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate și BC „Victoriabank” SA a fost expediată copia recursului declarat de către Mironova Tatiana cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

La 04 mai 2016, BC „Victoriabank” SA a depus referință, solicitînd respingerea recursului declarat de Mironova Tatiana și menținerea hotărîrii instanței de insolabilitate. Intimata a menționat că dreptul de proprietate asupra bunului imobil în litigiu se transmite din momentul dării bunului în exploatare, însă actul de predare-primire a locului de parcare a fost semnat la 15 martie 2010, pe cînd imobilul a fost supus recepției finale în baza procesului-verbal abia la 09 martie 2011, dată la care contractul de ipotecă era deja încheiat.

La 06 mai 2016, SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, prin intermediul avocatului Cocoș Mariana, a depus referință, solicitînd respingerea recursului declarat de către Mironova Tatiana, deoarece ultima nu a putut demonstra și nici proba existența unui drept real asupra bunului imobil a cărui separare din masa debitoare o solicită.

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea integrală a hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 și restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată, din următoarele considerente.

Potrivit art. 1 alin. (4) din Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

În conformitate cu art. 238 alin. (2) CPC, completul de judecată deliberează, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admiterea acțiunii. Fiecare problemă urmează să fie pusă astfel încît să se poată da un răspuns afirmativ sau negativ.

Iar prevederile art. 239 CPC stipulează că hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.

Conform art. 48 alin. (1) din aceeași Lege, 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 insolabilității/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau

de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul.

Iar potrivit prevederilor art. 50 din Legea insolvenței, persoanele ce dețin creanțe în temeiul unui contract de investiții în construcția de locuințe sunt atribuiți la categoria creditorilor garantați.

Din suportul probator prezent la materialele pricinii rezultă că la 16 august 2007 a fost încheiat contractul de investiții nr. 16 între investitorul inițial Vaisenberg Anatolii, soțul decedat al Tatianei Mironova și SRL „Covcons Grup”. În temeiul acestui contract, executorul SRL „Covcons Grup” urma să transmită în proprietatea investitorului locul de parcare (garaj) nr. 60, cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, situat la nivelul demisol al blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1.

La 25 ianuarie 2010 Mironova Tatiana și SRL „Covcons Grup” au semnat Actul de predare-primire a locului de parcare auto, investitorul intrând în posesia și folosința bunului imobil.

La 17 martie 2011 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile Procesul-verbal de recepție finală nr. 175 din 09 martie 2011, conform căruia a fost dat în exploatare blocul locativ cu numărul cadastral 0100105.299.01, în cadrul căruia este amplasat locul de parcare auto.

La 25 februarie 2009 a fost încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 2573, prin care întru asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractul de credit nr. 1086-J din 25 februarie 2009, a fost grevat cu ipotecă imobilul cu numărul cadastral 0100105.229.03 situat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80. Totodată, între părți au fost încheiate și următoarele acorduri adiționale la contractul de ipotecă: nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011 și nr. 33536 din 15 iunie 2011.

La 10 februarie 2015, Mironova Tatiana a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA cu privire la separarea bunului imobil cu numărul cadastral 0100105.299.01.095 din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, acțiunea a fost respinsă integral.

Analizând circumstanțele expuse și normele de drept citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că Mironova Tatiana solicită separarea bunului imobil - locul de parcare (garaj) nr. 60 cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență, în baza unui drept real invocat în temeiul unui contract de investiții în construcții, și anume contractul de investiții nr. 16 din 16 august 2007.

În acest sens, instanța de recurs accentuează că persoanele fizice care au fost validate în calitate de creditori garantați (chirografari) în temeiul contractului de investiții în construcții, nu vor putea concomitent, sau ulterior să solicite în cadrul procesului de insolvență separarea din masa debitoare a bunului care este obiectul contractului de investiții în construcții.

Separarea din masa debitoare a unui bun care constituie obiectul contractului de investire în construcții, poate fi solicitată de beneficiarul – persoană fizică, doar în cazul în care la momentul intentării procesului de insolvență, investitorul și-a executat pe deplin obligațiile de plată pentru bunul imobil, iar executorul lucrărilor / debitorul a finisat lucrările de construcție și a semnat actul de recepție finală a construcției, iar predarea bunului imobil beneficiarului sau înregistrarea în registrul bunurilor imobile nu a avut loc din motivul sechestrelor aplicate asupra bunului sau din alte motive.

Prin urmare, se reține că pentru separarea din masa debitoare a bunului care constituie obiectul contractului de investire în construcții urmează a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: investitorul să nu aibă o creanță validată cu titlu de creanță garantată față de executorul-debitor, la momentul intentării procesului de insolvență investitorul să fi executat pe deplin obligațiile de plată pentru bunul imobil, iar executorul lucrărilor / debitorul a finisat lucrările de construcție și a semnat actul de recepție finală a construcției.

Analizând materialele pricinii și conținutul hotărârii recurate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că Curtea de Apel Chișinău nu a verificat dacă investitorul Mironova Tatiana nu a fost validată în calitate de creditor garantat în temeiul contractului de investiții, condiție obligatorie pentru separarea din masa debitoare a bunului imobil ce constituie obiectul contractului de investiții.

Materialele cauzei nu atestă dacă Mironova Tatiana și-a validat sau nu creanța în baza contractului de investiții în construcții, la dosar lipsind careva înscrisuri în acest sens, această circumstanță fiind apreciată drept o eroare judiciară care nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În acest sens, Colegiul evidențiază că prin prisma art. 442 alin. (1) CPC este în imposibilitate de a administra noi dovezi la examinarea cauzei în ordine de recurs și nu se poate determina cu certitudine dacă Mironova Tatiana deține sau nu o creanță validată cu privire la locul de parcare (garaj) nr. 60, cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, situat la nivelul demisol al blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1.

Afară de aceasta, instanța de recurs reține că în hotărârea din 02 martie 2016, Curtea de Apel Chișinău a indicat că contractul de investiții nr. 16 a fost încheiat în luna august 2007, pînă la intrarea în vigoare a art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit căruia contractele de investiții în construcții se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Respectiv, deoarece legea civilă nu are putere retroactivă, neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții de către Mironova Tatiana nu duce la nulitatea acestuia.

Totodată, instanța de insolvabilitate a menționat că dacă partea, la caz Mironova Tatiana, dorește ca contractul de investiții să fie opozabil terților, precum și pentru a proba deținerea dreptului de proprietate asupra locului de parcare, aceasta urma să-l înscrie în Registrul bunurilor imobile potrivit prevederilor art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile și art. art. 290, 312 Cod civil.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs constată că hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 este contradictorie, instanța de insolvabilitate indicând că deși neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții de către Mironova Tatiana nu duce la nulitatea acestuia, recurenta-reclamantă nu a probat că dispune de un drept real asupra bunului imobil în litigiu, dreptul de proprietate nefiind înregistrat la organul cadastral. Or, înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului care face obiectul contractelor de investiții se înscrie în registrul bunurilor imobile după recepția construcției, la caz data de 09 martie 2011, dată la care contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 era deja încheiat.

Astfel, contrar standardelor procedurale recunoscute, instanța de insolvabilitate a emis o hotărâre contradictorie, examinând pricina cu încălcarea normelor de drept procedural.

Se reiterează că potrivit unei jurisprudențe constante degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărâri asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (speța Garcia Ruiz c. Spaniei, hotărârea din 21 ianuarie 1999).

Se reține că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei), ceea ce la cazul prezentei spețe este lipsă.

Date fiind cele relevate supra, instanța de recurs concluzionează asupra necesității remiterii pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, care urmează să verifice dacă au fost sau nu întrunite cumulativ toate condițiile necesare pentru separarea din masa debitoare a unui bun care constituie obiectul contractului de investire în locuințe.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că instanța de recurs se află în imposibilitatea de a corecta respectiva omisiune la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Mironova Tatiana, a casa integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 cu remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

La rejudecarea pricinii, instanța de insolvabilitate urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând pricina, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Mironova Tatiana.

Se casează integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Tatianei Mironova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvabilitate și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu