

DECIZIE

06 iulie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,
Oleg Sternioală, Ion Druță

examinând recursurile declarate de către:

-„Banca de Economii” Societate pe Acțiuni;
-administratorul insolabilității Societății cu Răspundere Limitată „Romașta Plus” - Balan Vladimir,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu împotriva Întreprinderii Individuale „Tomaili Argo”, Societății cu Răspundere Limitată „Romașta Plus” în proces de insolabilitate, BC „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, privind recunoașterea dreptului de proprietate și declararea nulității actelor juridice,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016, prin care:

-S-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea ipotecii asupra construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.2, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Acordul adițional nr. 1744 din 22.04.2011 la contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 18 din 29.05.2012, născut în temeiul contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Contractul de comodat fără număr din 29.05.2012 privind transmiterea în posesia SRL „Romașta Plus” a construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastral 01003130816.1 și 01003130816.02, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și a lui Veronica Ciorescu asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02;

-S-a menționat că Hotărârea servește temei de intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și Veronicăi Ciorescu asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, ap. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02,

c o n s t a t ă :

La 30 iunie 2014, Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI „Tomailî Argo”, SRL „Romaņata Plus”, în proces de insolabilitate și BC „Banca de Economii” SA, intervenienți accesorii OCT Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, concretizând ulterior acțiunea, privind recunoașterea dreptului de proprietate și anularea actelor juridice.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, între Ghenadie Ciorescu și ÎI „Tomailî Argo” a fost încheiat contractul de investiții nr. 169-7/03 din 18.11.2010. Conform pct. 1.1. și 1.2. a contractului, antreprenorul ÎI „Tomailî Argo” s-a obligat să construiască și să transmită în proprietatea reclamantului Ghenadie Ciorescu apartamentul nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4 mun. Chișinău, cu nr. cadastral 01.00313.816.02.

La data încheierii contractului de investiții reclamantul a achitat integral prețul convenit de părți, conform pct. 1. al anexei la contract, fapt confirmat prin bonul de plată din 18.11.2010, iar ulterior, la data de 15.03.2011, a înregistrat la OCT Chișinău acest contract.

La data de 21.03.2011, ÎI „Tomailî Argo” a încheiat cu SRL „Romaņata Plus” un contract de înstrăinare a construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, dreptul de proprietate al SRL „Romaņata Plus” fiind înregistrat la OCT Chișinău la data de 23.03.2011.

Menționează reclamanții faptul că, SRL „Romaņata Plus” a gajat ilegal imobilele sus-menționate în baza contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat de SRL „Romaņata Plus” cu BC „Banca de Economii” SA, respectiv, până la apariția dreptului de proprietate al SRL „Romaņata Plus”, confirmare fiind informația din Registrul bunurilor imobile din 25.06.2014.

La data de 29.05.2012, „Romaņata Plus” a încheiat cu BC „Banca de Economii” un acord privind executarea benevolă a dreptului la ipotecă a creditorului gajist, bunurile imobile fiind transmise în posesia băncii, iar la data de 29.05.2012 tot ei au încheiat contractul de comodat fără număr privind transmiterea în posesia SRL „Romaņata Plus” a construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău.

S-a mai invocat că, drept urmare a neexecutării obligațiilor contractuale privind restituirea creditului contractat, BC „Banca de Economii” a formulat la data de 04.04.2014 o cerere de intentare a procedurii de insolabilitate împotriva debitorului SRL „Romaņata Plus”, cererea fiind admisă prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26.05.2014.

Menționează reclamanții că, au formulat o cerere către administratorul

insolvabilității SRL „Romaņa Plus”, privind separarea din masa debitoare a SRL „Romaņa Plus” a bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02.

Au mai invocat reclamanții că, având în vedere faptul că conform pct. 2.2.5 al contractului de investiții nr. 169-7/03 din 18.11.2010, antreprenorul s-a obligat să predea bunul imobil Comisiei de primire nu mai târziu de data de 30.06.2011, reclamanții - soții Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu, în scopul protejării efective a dreptului lor de proprietate asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02, formulează prezenta cerere de chemare în judecată cu respectarea termenului general de prescripție.

Menționează că, având în vedere că contractul de ipotecă nr. 1245 privind instituirea ipotecii asupra construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.02, a fost încheiat de părți și autentificat notarial la data de 22.03.2011, în ziua în care dreptul de proprietate asupra imobilului aparținea încă ÎI „Tomailî Argo”, iar aceste circumstanțe de fapt sunt confirmate prin parafa privind înregistrarea la data de 23.03.2011 a dreptului de proprietate asupra imobilului al SRL „Romaņa Plus” pe prima pagină a contractului nr. 18 din 21.03.2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SRL „Romaņa Plus”, consideră că dreptul de ipotecă al SA „Banca de Economii” asupra imobilelor din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.02, a fost instituit în lipsa unui temei legal valabil, implicit în lipsa dreptului de proprietate al SRL „Romaņa Plus” asupra acestor imobile, dreptul său de proprietate fiind trecut în registrul bunurilor imobile la o dată ulterioară celei în care a fost încheiat actul juridic, autentificat ilegal de către notarul public Aureliu Șindilă.

Consideră reclamanții că, este nul actul juridic încheiat între SRL „Romaņa Plus” și SA „Banca de economii” privind instituirea ipotecii asupra construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, și anume, contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea ipotecii asupra construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.02.

Au mai indicat reclamanții că, ca urmare a nulității absolute a contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea ipotecii asupra construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, sunt nule și toate actele juridice subsecvente, după cum urmează: acordul adițional nr. 1744 din 22.04.2011 la contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romaņa Plus” și BC „Banca de Economii” SA; acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 18 din 29.05.2012 născut în temeiul contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romaņa Plus” și BC „Banca de Economii” SA; contractul de comodat fără număr din 29.05.2012 privind transmiterea în posesia SRL „Romaņa Plus” a construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.02, încheiat între SRL „Romaņa Plus” și BC „Banca de Economii” SA. Ai menționat recurenții că aceste acte juridice subsecvente, contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea

ipotecii asupra construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și nr. 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.2, sunt nule în temeiul art. 219 alin. (1) Cod civil.

Având în vedere faptul că conform pct. 2.2.5 al contractului de investiții nr. 169-7/03 din 18.11.2010, antreprenorul s-a obligat să predea bunul imobil Comisiei de primire nu mai târziu de data de 30.06.2011, precum și circumstanțele de fapt menționate privind intentarea procedurii de insolvență în privința SRL „Romașta Plus”, sunt în drept să ceară înregistrarea dreptului lor de proprietate.

Astfel, au solicitat reclamanții, constatarea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea ipotecii asupra construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.2, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității acordului adițional nr. 1744 din 22.04.2011 la contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 18 din 29.05.2012 născut în temeiul contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității contractului de comodat fără număr din 29.05.2012 privind transmiterea în posesia SRL „Romașta Plus” a construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.1 și 01003130816.02, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; recunoașterea dreptului de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și a lui Veronica Ciorescu asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02; obligarea OCT Chișinău să intabuleze în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate reclamanților asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016:

-S-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea ipotecii asupra construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.2, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Acordul adițional nr. 1744 din 22.04.2011 la contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 18 din 29.05.2012, născut în temeiul contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA;

-S-a constatat nulitatea și s-a anulat Contractul de comodat fără număr din 29.05.2012 privind transmiterea în posesia SRL „Romașta Plus” a construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastral 01003130816.1 și 01003130816.02, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC

„Banca de Economii” SA;

-S-a recunoscut dreptul de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și a lui Veronica Ciorescu asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02.

-S-a menționat că, Hotărârea servește temei de intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și Veronicăi Ciorescu asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, ap. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02.

Nefiind de acord cu hotărârea respectivă, la data de 09 martie 2016, în termenul prevăzut de lege, BC „Banca de Economii” SA a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016, completându-l la 10 martie 2016, 15 martie 2016, 18 martie 2016, 10 mai 2016 și 05 iulie 2016. A solicitat recurentul, casarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii înaintate ca neîntemeiată.

În motivarea recursului recurentul BC „Banca de Economii” SA a invocat că, instanța de insolabilitate a adoptat hotărârea cu aplicarea eronată a normelor de drept material, și faptul că intimații Ghenadie și Veronica Ciorescu solicită revendicarea unui imobil inexistent, care, deocamdată, nu a apărut prin intabulare în registrul bunurilor imobile. A mai invocat recurentul că creanțele BC „Banca de Economii” SA nu au fost contestate și la data de 14.07.2014, instanța de insolabilitate, prin consemnarea judecătorului în tabelul definitiv al creanțelor a validat creanța băncii în sumă de 76 407 957,89 lei cu rangul garantat și cu mențiunea ca „Temeiul creanței” – este nemijlocit „Contr. Credit 22.03.2011; Contr. Ipotecă 22.03.11 și acordul 15.04.2011; Contr./gaj 15.04.2011”, adică legalitatea contractului de ipotecă a fost deja stabilită printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, care este obligatorie pentru instanța care judecă pricina.

La data de 15 martie 2016, recurs a declarat și administratorul insolabilității Societății cu Răspundere Limitată „Romașta Plus”, Balan Vladimir, completând-l la 26 aprilie 2016, a solicitat casarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016, cu emiterea unei hotărâri noi prin care cerințele înaintate de Ciorescu Ghenadie și Ciorescu Veronica să fie respinse ca neîntemeiate, sau remiterea cauzei la rejudecare după competență la Judecătoria Ciocana mun. Chișinău.

În motivarea recursului cu reiterarea temeiurilor de fapt și de drept invocate în instanța de insolabilitate recurentul a invocat că, instanța de insolabilitate a adoptat hotărârea cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Având în vedere faptul că la 25 februarie 2016 de către instanța de insolabilitate a fost pronunțat doar dispozitivul hotărârii (f.d. 7 vol. II), și faptul că la materialele cauzei nu sunt anexate careva probe ce ar demonstra momentul comunicării hotărârii integrale recurentului-administratorul insolabilității Societății cu Răspundere Limitată „Romașta Plus” - Balan Vladimir, recursul administratorului insolabilității SRL „Romașta Plus” Balan Vladimir se consideră declarat în termen.

La 05 mai 2016 și 19 mai 2016, Ciorescu Ghenadie și Ciorescu Veronica prin intermediul avocatului Gherman Lilia (mandatele nr. nr. 0071575, 0071574) au prezentat referințe pe marginea recursurilor declarate, solicitând respingerea acestora și menținerea hotărârii contestate.

Examinând argumentele invocate în cererile de recurs în raport cu materialele cauzei și referințele prezentate, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a RM conchide că recursurile BC „Banca de Economii” SA și administratorului insolvenței Societății cu Răspundere Limitată „Romața Plus”, Balan Vladimir sunt întemeiate și urmează a fi admise, cu casarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016 și emiterea unei hotărâri noi prin care, cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî Argo”, Societății cu Răspundere Limitată „Romața Plus”, în proces de insolvență, BC „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, privind recunoașterea dreptului de proprietate și declararea nulității actelor juridice, să fie respinsă integral ca fiind neîntemeiată, din considerentele ce urmează:

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, *„Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre”*.

Cu referire la solicitarea reclamanților privind recunoașterea dreptului de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și a Veronicăi Ciorescu asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02; obligarea OCT Chișinău să intabuleze în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate reclamanților asupra bunului imobil din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, apt. 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 01.00313.816.02., Colegiul reține că instanța de insolvență eronat a ajuns la concluzia că respectiva solicitare urmează a fi admisă, având în vedere următoarele:

Conform materialelor dosarului, la 26 martie 2014, BC „Banca de Economii” SA a depus o cerere introductivă cu privire la intentarea procesului de insolvență față de SRL „Romanta Plus”.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2014, a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de către BC „Banca de Economii” SA cu privire la intentarea procesului de insolvență față de SRL „Romanta Plus”, iar în vederea asigurării pricinii și pentru a preveni modificarea stării în care se aflau bunurile debitorului în perioada de până la intentarea procesului de insolvență, au fost aplicate măsuri de asigurare, fiind numită ÎI „Bălan Vladimir” în calitate de administrator provizoriu al SRL „Romanta Plus”.

Ulterior, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2014, a fost intentat procesul de insolvență față de SRL „Romanta Plus”, fiind desemnată în funcție de administrator al insolvenței ÎI „Bălan Vladimir”.

La 30 iunie 2014, Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI „Tomailî Argo”, SRL „Romața Plus”, în proces de insolvență și BC „Banca de Economii” SA, intervenienți accesorii OCT Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, concretizând ulterior acțiunea, privind recunoașterea dreptului de proprietate și anularea actelor juridice.

Astfel, conform materialelor dosarului, s-a constatat că, între Ghenadie Ciorescu și ÎI „Tomailî Argo” a fost încheiat contractul de investiții nr. 169-7/03 din 18.11.2010. Conform pct. 1.1. și 1.2. a contractului, antreprenorul ÎI „Tomailî Argo” s-a obligat să construiască și să transmită în proprietatea reclamantului Ghenadie

Ciorescu apartamentul nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4 mun. Chișinău, cu nr. cadastral 01.00313.816.02.

La data încheierii contractului de investiții reclamantul a achitat integral prețul convenit de părți, conform pct. 1. al anexei la contract, fapt confirmat prin bonul de plată din 18.11.2010, iar ulterior, la data de 15.03.2011, a înregistrat la OCT Chișinău acest contract.

La data de 21.03.2011, ÎI „Tomailî Argo” a încheiat cu SRL „Romața Plus” un contract de înstrăinare a construcțiilor nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4, dreptul de proprietate al SRL „Romața Plus” fiind înregistrat la OCT Chișinău la data de 23.03.2011.

Ulterior, SRL „Romața Plus” a gajat imobilele sus-menționate în baza contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat de SRL „Romața Plus” cu BC „Banca de Economii” SA.

În aceste circumstanțe de fapt constatate, Colegiul reține că, Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu, și-au întemeiat pretențiile din cererea din 30 iunie 2014, ulterior concretizată, privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului viitor și anume apartamentul nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4 mun. Chișinău, cu nr. cadastral 01.00313.816.02, pe prevederile art. 48 alin. alin. (1)-(3) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012.

Astfel, conform art. 48 alin. alin. (1)-(3) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 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.*

(2) *Persoana este obligată să indice în cererea indicată la alin.(1) titlul în a cărui bază cere separarea sau partajarea masei debitoare, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea lor, locul unde se află, persoana care le deține sau le administrează.*

(3) *În caz de refuz al administratorului insolvenței/lichidatorului, instanța de insolvență, la cererea persoanei interesate, va stabili bunurile supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile moștenirii.”*

Reieșind din prevederile legale enunțate, pentru a solicita transmiterea unui bun din masa debitoare, solicitantul trebuie să demonstreze că deține un drept real sau personal asupra acestui bun, precum și să indice titlul acestui drept.

Din materialele dosarului și, anume, din cererea înaintată rezultă că, Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu au solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - apartamentul nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4 mun. Chișinău, în temeiul contractului de investiție în construcție nr. 169-7/03 din 18.11.2010, încheiat cu ÎI „Tomailî Argo”.

Conform art. 320 alin. alin. (1) și (2) din Codul civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta

dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

Conform art. 321 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În acest context legal, Colegiul reține că, la materialele dosarului nu au fost anexate careva acte, care ar confirma că Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu dețin dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4 mun. Chișinău sau sunt îndreptățiți de a cere recunoașterea dreptului de proprietate asupra acestui apartament. Or, contractul de investiție în construcție nr. 169-7/03 din 18.11.2010, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și Ghenadie Ciorescu nu are ca efect direct transmiterea dreptului de proprietate.

Mai mult ca atât, Colegiul reține faptul că, din actele pricinii rezultă că casa de locuit, în care s-ar afla apartamentul nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, nu este încă finisată și nu a fost dată în exploatare, precum și nu a fost prezentat careva act de predare - primire a bunului imobil.

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, instanța de insolabilitate eronat a concluzionat că în speță, sunt întrunite condițiile legale pentru recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și, prin urmare, neîntemeiat a admis cererea cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Cu referire la solicitările reclamanților privind constatarea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 privind instituirea ipotecii asupra construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.01 și 01003130816.2, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității acordului adițional nr. 1744 din 22.04.2011 la contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 18 din 29.05.2012 născut în temeiul contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității contractului de comodat fără număr din 29.05.2012 privind transmiterea în posesia SRL „Romașta Plus” a construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, mun. Chișinău, nr. cadastrale 01003130816.1 și 01003130816.02, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA, Colegiul reține că instanța de insolabilitate eronat a ajuns la concluzia că respectivele solicitări urmează a fi la fel admise, având în vedere următoarele:

Colegiul reține că, Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu, și-au întemeiat pretențiile din cererea din 30 iunie 2014, ulterior concretizată, privind declararea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011 și actelor subsecvente acestuia, pe prevederile art. 219 din Codul Civil al RM.

Astfel, conform art. 219 din Codul Civil al RM „(1) *Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate*

înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

(2) Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

(3) Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.”

Totodată, Colegiul reține că, conform prevederilor art. 217 alin. (1) din Codul Civil al RM „Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.”

Astfel, Colegiul reține că în situația în care a fost stabilit incontestabil că nu sunt întrunite condițiile legale pentru recunoașterea dreptului de proprietate a lui Ghenadie Ciorescu și Veronicăi Ciorescu asupra bunului imobil litigios, respectiv la materialele dosarului nu au fost anexate careva acte, care ar confirma că Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu dețin dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 37 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4 mun. Chișinău, cu titlu de consecință, reclamanții nu pot solicita nulitatea contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, încheiat între SRL „Romașta Plus” și BC „Banca de Economii” SA, având în vedere că nu au demonstrat interesul născut și actual prin prisma solitarilor de nulitate a contractului respectiv, condiție prevăzută expres de art. 217 Cod Civil al RM.

În această ordine de idei, Colegiul reține că, și solicitările privind nulitatea actelor juridice încheiate ulterior contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011, și anume Acordul adițional nr. 1744 din 22.04.2011 la contractul de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011; Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 18 din 29.05.2012 născut în temeiul contractului de ipotecă nr. 1245 din 22.03.2011; precum și Contractul de comodat fără număr din 29.05.2012 privind transmiterea în posesia SRL „Romașta Plus” construcției nefinisate din str. Profesor Ion Dumeniuc, nr. 4 și 4/1, urmează a fi respinse, în situația în care reclamanții nu au un interes născut și actual, prevăzut expres de art. 217 Cod Civil al RM.

Din considerentele menționate, Colegiul ajunge la concluzia de casare integrală a hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016, și pronunțarea unei noi hotărâre prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî Argo”, Societății cu Răspundere Limitată „Romașta Plus”, în proces de insolvență, BC „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, privind recunoașterea dreptului de proprietate și nulitatea actelor juridice să fie respinsă integral ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) 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 Societatea pe Acțiuni „Banca de Economii”.

Se admite recursul declarat de administratorul insolvenței Societății cu Răspundere Limitată „Romașta Plus” - Balan Vladimir.

Se casează integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 februarie 2016, emisă în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie

Ciorescu și Veronica Ciorescu împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî Argo”, Societății cu Răspundere Limitată „Romața Plus” în proces de insolabilitate, BC „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, privind recunoașterea dreptului de proprietate și nulitatea actelor juridice, pronunțând o hotărîre nouă după cum urmează:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Ghenadie Ciorescu și Veronica Ciorescu împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî Argo”, Societății cu Răspundere Limitată „Romața Plus” în proces de insolabilitate, BC „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Notarul Public Aureliu Șindilă, privind recunoașterea dreptului de proprietate și declararea nulității actelor juridice, ca fiind neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Ion Druță