

prima instanță - (Curtea de Apel Chișinău) M. Guzun

## DECIZIE

21 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,  
judecători

Svetlana Filincova  
Sveatoslav Moldovan, Maria Ghervas,  
Iurie Bejenaru, Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de avocatul Elena Organ în interesele Mariei Pușcaș, Petru Bumbu și Alexei Botezatu,

în cadrul procesului de insolabilitate al societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” (în procedura planului),

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2016, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată cererea depusă de avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu privind stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor,

### c o n s t a ț ă:

La 07 iulie 2010 Axenia Puiu a depus cerere introductivă privind intentarea procesului de insolabilitate față de societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”.

Ulterior, Valeriu Brăiescu a depus cerere introductivă privind intentarea procesului de insolabilitate față de societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”.

Prin încheierea Curții de Apel Economice din 03 noiembrie 2010 ambele cereri introductive au fost conexate într-o singură procedură.

Prin încheierea Curții de Apel Economice din 19 iulie 2010 s-au admis spre examinare cererile introductive depuse de Axenia Puiu și Valeriu Brăiescu cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”, fiind desemnat în calitate de administrator provizoriu Ciobanu Daniela.

Prin hotărârea Curții de Apel Economice din 04 martie 2011 s-a intentat procesul de insolabilitate față de societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”, fiind desemnat în calitate de administrator al insolabilității Petru Lupea.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 17 februarie 2016 s-a confirmat

planul procedurii de restructurare aprobat pentru restructurarea debitorului insolubil societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”, fiind numit în calitate de administrator al procedurii planului, Igor Bulgaru.

S-a încetat procedura de restructurare și aplicarea planului față de debitor societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”.

Pe parcursul derulării procesului de insolabilitate, la 19 aprilie 2016, avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu a depus cerere cu privire la stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor.

În motivarea cererii a indicat că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2015, a fost validată creanța lui Alexei Botezatu în mărime de 27 285 euro, iar la 06 iulie 2011 a fost validată creanța Mariei Pușcaș în mărime de 26 010 euro și creanța lui Petru Bumbu în mărime de 46 020 euro, cu titlu de creanțe garantate.

Susține că Alexei Botezatu, Petru Bumbu și Maria Pușcaș, întru executarea obligației contractuale, au notat în folosul lor, dreptul de preemțiune asupra apartamentelor din blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 78, și anume, Alexei Botezatu pentru apartamentul nr. 43 cu nr. cadastral 0100105.287.01.043, Maria Pușcaș pentru apartamentul nr. 82 cu nr. cadastral 0100105.287.01.082 și Petru Bumbu pentru apartamentul nr. 25 cu nr. cadastral 0100105.287.01.025.

Menționează că, conform planului procedurii de restructurare, și anume la pag. 23 s-a indicat că patru apartamente, pe care debitorul societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” le deține în blocul locativ din mun. Chișinău, bd. Decebal, 78, vor fi transmise în proprietate creditorilor garantați care au drept preferențial.

Consideră că, deoarece Alexei Botezatu, Petru Bumbu și Maria Pușcaș au drept prioritar asupra apartamentelor enunțate și în temeiul art. 50 Legea insolabilității, sunt în drept de a înainta prezenta cerere.

Solicită avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu, stingerea datoriei societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” față de Petru Bumbu în sumă de 46 020 euro, Maria Pușcaș în sumă de 26 010 euro și Botezatu Alexei în sumă de 27 285 euro, prin separarea din masa debitoare și transmiterea în proprietate lui Petru Bumbu a bunului imobil nefinisat cu nr. cadastral 0100105.287.01.025, Mariei Pușcaș bunul imobil nefinisat cu nr. cadastral 0100105.287.082 și lui Alexei Botezatu bunul imobil nefinisat cu nr. cadastral 0100105.287.01.043, amplasate în blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 78.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2016 s-a respins cererea depusă de avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu către societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” (în procedura planului) privind stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor, ca fiind neîntemeiată.

La 04 iulie 2016, avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu a declarat recurs, solicitând casarea hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2016 și restituirea pricinii la rejudecare, cu mențiunea emiterii unei încheieri privind aprobarea și satisfacerea integrală a cererii recurenților.

În susținerea recursului a indicat că hotărîrea instanței de insolvabilitate este ilegală, neîntemeiată și urmează a fi casată.

Menționează că instanța de insolvabilitate nu a luat în considerare că potrivit contractelor investiționale Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu au fost recunoscuți în calitate de creditori garantați.

Astfel, prin hotărîrea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 01 noiembrie 2011, societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” a fost obligată să separe din masa debitoare și să transmită în proprietate persoanelor fizice care au investit în construcția spațiilor locative, bunul imobil nefinisat din bd. Decebal, 78, mun. Chișinău.

Iar, conform actului de primire-predare, bunul imobil nefinisat din mun. Chișinău, bd. Decebal, 78 a fost transmis locatarilor.

Totodată, în baza hotărîrii Judecătoriei Botanica din 30 noiembrie 2010, investitorilor din blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 78, cu excepția lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș, Alexei Botezatu și Larisa Grigorieva, le-a fost recunoscut dreptul de proprietate.

Însă, ulterior prin hotărîrea adunării creditorilor a societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” s-a hotărât de a transmite în contul creanței validate, cu stingerea creanțelor acestor creditori față de societatea debitoare, apartamentele creditorilor care aveau grevări asupra lor, adică reclamanților.

A mai indicat că, deoarece între părți nu a existat nici un litigiu privind transmiterea apartamentelor, prima instanță nu putea să examineze cererea în procedura contencioasă, ci doar din oficiu, prin încheiere care nu se supune căilor de atac să aprobe transmiterea în proprietate a apartamentelor nefinisate.

Prin referința din 08 septembrie 2016, administratorul societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” (în procedura planului), Igor Bulgaru, a solicitat respingerea recursului ca fiind neîntemeiat.

În conformitate cu art. 8 alin. (1) Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, hotărârile și încheierile instanței de insolvabilitate pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

Din actele pricinii rezultă că hotărîrea contestată cu recurs a fost pronunțată la 15 iunie 2016 (f.d. 124-126, 128-132) și expediată părților la 23 iunie 2016 (f.d. 133), iar cererea de recurs a fost depusă la 04 iulie 2016 (f.d. 134), însă la materialele cauzei lipsesc probe în vederea recepționării de către recurenți a copiei hotărîrii contestate.

Astfel, prin prisma prevederilor art. 8 alin. (1) Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de recurs constată că recursul depus de avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu, a fost declarat în termen.

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

În conformitate cu art. 429 alin. (1) Codul de procedură civilă, pot fi atacate cu recurs deciziile pronunțate de curțile de apel în calitatea lor de instanțe de apel, cât și hotărârile pronunțate de curțile de apel în procedura de insolvență.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. a) Codul 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.

Judecând recursul declarat de avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu împotriva hotărârii date de instanța de insolvență, în limitele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2016 din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 356 Codul de procedură civilă, cererea de declarare a insolvenței se judecă în instanță conform normelor generale din prezentul cod, cu excepțiile și completările stabilite în legislația insolvenței.

Din materialele cauzei s-a constatat că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 17 februarie 2016 s-a confirmat planul procedurii de restructurare aprobat pentru restructurarea debitorului insolvent societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” și s-a încetat procedura de restructurare și aplicarea planului față de debitor societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”.

S-a stabilit că, între societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” și Petru Bumbu a fost încheiat contractul de investiție a bunului viitor nr. 98/05 din 18 aprilie 2007, între societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” și Maria Pușcaș contractul de investiție a bunului viitor nr. 31/05 din 23 iunie 2006 și între societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” și Alexei Botezatu contractul de investiție a bunului viitor nr. 66/05 din 24 octombrie 2006.

La 19 aprilie 2016, avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu a depus cerere cu privire la stingerea datoriei societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” față de Petru Bumbu în sumă de 46 020 euro, Maria Pușcaș în sumă de 26 010 euro și Botezatu Alexei în sumă de 27 285 euro, prin separarea din masa debitoare și transmiterea în proprietate lui Bumbu Petru a bunului

imobil nefinisat cu nr. cadastral 0100105.287.01.025, Mariei Pușcaș bunul imobil nefinisat cu nr. cadastral 0100105.287.082 și lui Alexei Botezatu bunul imobil nefinisat cu nr. cadastral 0100105.287.01.043, amplasate în blocul locativ cu nr. cadastral 0100105287, situat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 78. (f.d. 101)

Curtea de Apel Chișinău prin hotărîrea din 15 iunie 2016 a respins ca fiind neîntemeiată cererea depusă de avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu către societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” (în procedura planului) privind stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor.

În motivarea soluției date, în temeiul art. 48 Legea insolvenței, instanța de insolvență a menționat că nu a fost respectată procedura prealabilă de soluționare a cererii de separare a bunului din masa debitoare, or, la materialele cauzei nu s-a regăsit refuzul sau dispoziția de acceptare a administratorului procesului de insolvență referitor la cererile lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu.

De asemenea, instanța de insolvență a remarcat și că în cererea lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu lipsește titlul în baza căruia, ultimii dețin dreptul de a cere separarea bunurilor din masa debitoare, dat fiind faptul că dreptul de proprietate asupra imobilelor situate în mun. Chișinău, bd. Decebal, 78, aparține societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță corect a ajuns la concluzia de respingere a cererii înaintată de către avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu privind stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 48 alin. (1), (2) și (3) Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, 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 înaintea administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul. 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. 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 respecte procedura prealabilă anterior adresării cu cerere de separare în temeiul art. 48 Legea insolvenței și să demonstreze că deține un drept real sau personal asupra acestui bun, precum și să indice titlul acestui drept.

Așadar, din cererea înaintată rezultă că Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu, având calitatea de creditori garantați în temeiul contractelor de investiție încheiate cu societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți”, au solicitat separarea bunurilor din masa debitoare, însă fără a adresa administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere în acest sens și a prezenta probe în vederea specificării titlului (dreptului real) în baza căruia dețin dreptul de a cere separarea bunurilor din masa debitoare.

În conformitate cu art. 320 alin. (1) și alin. (2) 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.

În conformitate cu art. 321 alin. (2) 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, Colegiul reține că, la materialele dosarului nu au fost anexate careva acte, care ar confirma că Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu sunt îndreptățiți de a cere separarea bunurilor din masa debitoare asupra apartamentelor nr. 25, 43, 82, iar, contractele de investiții a bunului viitor încheiate cu societatea pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” nu au ca efect direct transmiterea dreptului de proprietate asupra apartamentelor.

Or, conform prevederilor pct. 1.1, 1.3, 9.1 din contractele de investiții, predarea-primirea bunului imobil, se petrece după finisarea tuturor lucrărilor de construcție și predarea blocului în exploatare prin semnarea actului de predare-recepție.

În acest sens, Colegiul reține că din actele pricinii rezultă că blocul locativ din bd. Decebal, 78, mun. Chișinău, în care se află apartamentele nr. 25, 43, 82, nu este încă finisat și nu a fost dat în exploatare.

În această ordine de idei, nu pot fi reținute argumentele recurenților deoarece reieșind din actele cauzei, se confirmă cu certitudine că apartamentele nr. 25, 43, 82 din blocul locativ situat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 78 aparțin cu drept de proprietate societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” (în procedura planului), fapt confirmat prin extrasele din Registrul bunurilor imobile (f.d. 102-104).

La fel, nu poate fi reținut și se respinge argumentul recurenților referitor la

faptul că prima instanță nu putea să examineze cererea în procedura contencioasă, ci doar din oficiu să adopte o încheiere care nu se supune căilor de atac, prin care să aprobe transmiterea în proprietate a apartamentelor nefinisate, or, cererea de separare are statut de cerere de chemare în judecată, în care reclamant este solicitantul separării, iar calitatea de pârât o are debitorul insolubil, iar instanța de insolabilitate va examina cererea de separare în procedură contencioasă generală conform regulilor prevăzute de Codul de procedură civilă asigurând contradictorialitatea procesului, unde va soluționa în fond temeinicia pretențiilor înaintate prin adoptarea unei hotărâri judecătorești în acest sens.

De asemenea, cu referire la faptul că, prin hotărîrea adunării creditorilor a societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” s-a hotărât în contul creanțelor garantate, stingerea creanțelor lor față de societatea debitoare, prin transmiterea apartamentelor, Colegiul reține că, persoanele fizice care au fost validate în calitate de creditori garantați în temeiul contractului de investiții în construcția de locuințe, nu vor putea concomitent, sau ulterior să solicite în cadrul procesului de insolabilitate separarea din masa deitoare a bunului care este obiectul contractului de investiții în construcția de locuințe. Separarea din masa deitoare a unui bun care constituie obiectul contractului de investire în locuințe, poate fi solicitată de beneficiarul-persoană fizică, doar în cazul în care la momentul intentării procesului de insolabilitate, investitorul – persoana fizică 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 locuinței beneficiarului, sau înregistrarea în registrului bunurilor imobile nu a avut loc din motivul sechestrelor aplicate asupra bunului sau din alte motive. În acest caz, instanța de judecată la cerere va separa bunurile date din masa deitoare, dacă acest lucru a fost refuzat de administrator/lichidator. În acest sens sunt aplicabile prevederile art. 40<sup>6</sup> Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998. Dacă la momentul intentării procesului de insolabilitate, investitorul și-a executat pe deplin sau parțial obligațiile de plată pentru bunul imobil, iar executorul lucrărilor/debitorul nu a finisat lucrările de construcție, nu a dat în exploatare bunul imobil, instanța de judecată va refuza cererea de separare a bunurilor date din masa deitoare, chiar dacă anterior debitorul a semnat cu investitorii acte de primire/predare a bunului. Persoanele ce dețin creanțe în baza astfel de contracte, în atare situații vor înainta cereri de validare a creanțelor grevate cu garanții, iar instanța de insolabilitate îi va recunoaște ca creditori garantați, care dețin un drept de preferință asupra bunului imobil integral neindividualizat la gradul de finisare la care se află. Ulterior în temeiul hotărârii adunării creditorilor se va decide aplicarea art. 89, 130, 139, 192, Legea insolabilității.

În circumstanțele stabilite și în conformitate cu prevederile legale menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de

Justiție consideră corectă soluția primei instanțe expusă în hotărârea din 15 iunie 2016 de respingerea a cererii avocatului Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu privind stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor.

Alte argumente invocate de către recurent în cererea de recurs, fiind apreciate în coroborare cu probele administrate, nu pot servi temei pentru admiterea recursului în sensul declarat.

Din considerentele menționate, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu art. 445 lit. a) 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 avocatul Elena Organ în interesele Mariei Pușcaș, Petru Bumbu și Alexei Botezatu.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 15 iunie 2016 în cadrul procesului de insolvență al societății pe acțiuni „Locuințe pentru Toți” (în procedura planului), prin care a fost respinsă cererea depusă de avocatul Elena Organ în interesele lui Petru Bumbu, Maria Pușcaș și Alexei Botezatu privind stingerea datoriei prin separarea bunului din masa debitoare și transmiterea în proprietate a apartamentelor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Svetlana Filincova

judcători

Sveatoslav Moldovan

Maria Gervas

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari