

DECIZIE

05 octombrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele, judecătorul:

Valeriu Doagă,

Judecătorii:

Iuliana Oprea, Ala Cobăneanu,

Oleg Sternioală, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Burdeinîi Andrei, Sîrbu Andrei, Dogot Fiodor, Sîrbu Natalia, Blăniță Viorica, Țurcanu Valentina și Popov Liuba, reprezentați de avocatul Lungu Vasile,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia și Sîrbu Andrei împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Romanta Plus”, cu privire la separarea bunului din masa debitoare și anularea tuturor măsurilor de asigurare, interdicțiilor, grevărilor și suspendărilor,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 07 aprilie 2016, prin care cererea lui Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia și Sîrbu Andrei cu privire la separarea bunului din masa debitoare și anularea tuturor măsurilor de asigurare, interdicțiilor, grevărilor și suspendărilor a fost respinsă,

c o n s t a t ă

La 26 martie 2014 BC „Banca de Economii” SA a depus cerere introductivă cu privire la intentarea procesului de insolvență în privința societății cu răspundere limitată „Romanta Plus”.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2014 s-a admis spre examinare cererea introductivă depusă de BC „Banca de Economii” SA și s-a numit în calitate de administrator provizoriu întreprinderea individuală „Bălan Vladimir”.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2014 s-a intentat procesul de insolvență în privința societății cu răspundere limitată „Romanta Plus”, s-a desemnat în calitate de administrator al procesului de insolvență întreprinderea individuală „Bălan Vladimir”, iar în conformitate cu prevederile art. 34 al Legii insolvenței s-a stabilit termenul limită pentru creditorii de înregistrare a cererilor de admitere a creanțelor în vederea întocmirii tabelului definitiv, pînă la 04 iulie 2014, termenul de verificare a creanțelor, de întocmire și de comunicare a tabelului

lor definitiv, pînă la 11 iulie 2014 și s-a stabilit ședința de validare a creanțelor pentru 14 iulie 2014.

La 04 iulie 2014, Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia, Sîrbu Andrei și Stratan Oleg au depus cerere de chemare în judecată cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii au invocat că în conformitate cu contractele de investiții a capitalului în construcția casei de locuit de pe str. I. Dumeniuc 4 din mun. Chișinău și acordurile adiționale, SRL „Romanta Plus” era obligată să organizeze construcția și darea în exploatare a casei amplasate pe adresa menționată și să transmită imobilul comisiei de recepție nu mai tîrziu de trimestrul 3 al anului 2013, inclusiv lui Burdeinîi Andrei apartamentul nr. 1, lui Dogot Fiodor apartamentul nr. 24, Vioricai Blăniță apartamentul nr. 30, Nataliei Sîrbu apartamentul nr. 22, lui Sîrbu Andrei apartamentul nr. 16 și lui Stratan Oleg apartamentul nr. 9.

Menționează că Burdeinîi Andrei a achitat pentru apartamentul nr.1 suma de 34 000 euro ceia ce constituie 100 % din costul apartamentului, Dogot Fiodor a achitat pentru apartamentul nr. 24 suma 38 548 euro, echivalentul a 97,5 % din costul apartamentului, Blăniță Viorica a achitat pentru apartamentul nr. 30 suma 39 800 euro ceia ce constituie 96,6% din costul total al apartamentului, Sîrbu Natalia a achitat pentru apartamentul nr. 22 suma 26 829 euro ceia ce constituie 100 % din apartament, Sîrbu Andrei a achitat pentru apartamentul nr. 16 suma 20 709 euro, ce constituie 78,6 % din apartament iar Stratan Oleg a achitat pentru apartamentul nr. 9 suma 25 504 euro ceia ce constituie 100 % din costul apartamentului, fapt care confirmă prin copiile chitanțelor, bonurilor de plată și acordurilor adiționale.

Astfel, indică că deși, s-a scurs aproximativ un an de zile din momentul în care construcția urma să fie finisată, casa de locuit de pe str. I. Domeniuc 4 din mun. Chișinău, nu a fost transmisă în exploatare, pe motiv că nu au fost executate toate lucrările de construcție.

În drept își întemeiază cerințele în baza art. 513, 572 alin. (2), 620, 622 alin. (1) 320 alin. (1, 2) și art. 321 alin. (2) Cod civil.

Solicită recunoașterea dreptului de proprietate a lui: Burdeinîi Andrei asupra apartamentului nr. 1 cu 2 odăi cu suprafața totală de 79,2 m.p., inclusiv veranda situat la etajul 1, Dogot Fiodor asupra apartamentului nr. 24 cu 2 odăi cu suprafața totală de 74,9 m.p. (inclusiv veranda), situat la etajul 4, Blăniță Viorica asupra apartamentului nr. 30 cu 2 odăi cu suprafața de 74,9 m.p., inclusiv veranda, situat la etajul 5, Sîrbu Natalia asupra apartamentului nr. 22 cu 1 odaie cu suprafața totală de 52,4 m.p. inclusiv veranda situat la etajul 4, Sîrbu Andrei asupra apartamentului nr. 16 cu 1 odaie, cu suprafața totală de 52,4 m.p., inclusiv veranda situat la etajul 3 și Stratan Oleg asupra apartamentului nr. 9 cu 1 odaie cu suprafața totală de 59 m.p., inclusiv veranda situat la etajul 2, toate amplasate în casa de pe str. I. Domeniuc 4 mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100313.816.02. Totodată, au solicitat și înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor respective în registrul bunurilor imobile.

În cadrul dezbaterilor judiciare Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia, Dogot Fiodor, Sîrbu Andrei și Burdeinîi Andrei, reprezentați de avocatul Lungu Vasile au depus cerere de completare și concretizare a cerințelor solicitînd anularea măsurilor de

asigurare a acțiunii, separarea bunurilor din masa debitoare și declararea nulității actelor juridice.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2015, a fost restituită cererea înaintată de Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia, Dogot Fiodor, Sîrbu Andrei și Burdeinîi Andrei cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă, acordurilor adiționale și actului de transmitere a bunului imobil, pe motiv că instanța nu este competentă să judece pricina.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 15 iulie 2015, a fost respins recursul declarat de către Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia, Dogot Fiodor, Sîrbu Andrei și Burdeinîi Andrei, reprezentați de avocatul Lungu Vasile și menținută încheierea primei instanțe.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 07 aprilie 2016, cererea lui Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia și Sîrbu Andrei cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate a fost restituită.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 07 aprilie 2016 s-a respins ca neîntemeiată cererea înaintată de Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia și Sîrbu Andrei cu privire la separarea bunului din masa debitoare și anularea tuturor măsurilor de asigurare, interdicțiilor, grevărilor și suspendărilor.

La 11 aprilie 2016, Burdeinîi Andrei, Sîrbu Andrei, Dogot Fiodor, Sîrbu Natalia, Blăniță Viorica, Țurcanu Valentina și Popov Liuba, reprezentați de avocatul Lungu Vasile, au declarat recurs împotriva hotărârii instanței de insolabilitate, solicitînd admiterea recursului, casarea hotărârii contestate cu restituirea pricinii spre rejudecare în alt complet de judecată.

În motivarea cererii de recurs reprezentantul recurenților Burdeinîi Andrei, Sîrbu Andrei, Dogot Fiodor, Sîrbu Natalia, Blăniță Viorica, Țurcanu Valentina și Popov Liuba, avocatul Lungu Vasile, a indicat că instanța de insolabilitate a examinat pricina cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

Conform art. 8 alin. (3) Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, recursul va fi judecat în termen de 60 de zile de la înregistrarea dosarului în instanța de recurs, în modul prevăzut de Codul de procedură civilă

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 insolabilitate.

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

Judecând recursul declarat în limitele invocate pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul depus în termen, este neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de insolabilitate din următoarele motive.

Conform art. 8 alin. (1) Legea 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.

Prin urmare, recursul declarat de Burdeinîi Andrei, Sîrbu Andrei, Dogot Fiodor, Sîrbu Natalia, Blăniță Viorica, Țurcanu Valentina și Popov Liuba,

reprezentați de avocatul Lungu Vasile, împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 07 aprilie 2016, la 11 aprilie 2016 este depus în termen.

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.

Din actele pricinii rezultă că în conformitate cu contractele de investiții a capitalului în construcția casei de locuit de pe str. I. Dumeniuc 4 din mun. Chișinău și acordurile adiționale, SRL „Romanta Plus” era obligată să organizeze construcția și darea în exploatare a casei amplasate pe adresa menționată și să transmită imobilul comisiei de recepție nu mai târziu de trimestrul 3 al anului 2013, inclusiv lui Burdeinîi Andrei apartamentul nr. 1, lui Dogot Fiodor apartamentul nr. 24, Vioricăi Blăniță apartamentul nr. 30, Nataliei Sîrbu apartamentul nr. 22, lui Sîrbu Andrei apartamentul nr. 16 și lui Stratan Oleg apartamentul nr. 9.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2014 s-a intentat procesul de insolvență în privința societății cu răspundere limitată „Romanta Plus”, s-a desemnat în calitate de administrator al procesului de insolvență întreprinderea individuală „Bălan Vladimir”.

La 04 iulie 2014, Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia, Sîrbu Andrei și Stratan Oleg au depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Romanta Plus” în proces de insolvență cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, separarea bunurilor din masa debitoare și declararea nulității actelor juridice.

Instanța de insolvență a emis hotărârea sus-menționată.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de insolvență a examinat pricina cu respectarea normelor de drept material și procedural.

Conform art. 5 alin. (2) Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolvență dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvență, a litigiilor ce țin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existența unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanța de insolvență va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă.

Conform art. 48 alin. (1) și (2) 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 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.

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 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.

Conform art. 320 alin. (1) și (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 hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate

Conform 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.

Din sensul normelor de drept citate rezultă că pentru a solicita transmiterea unui bun din masa debitoare, solicitantul trebuie să demonstreze că deține un drept real sau personal asupra bunului.

Recurenții au invocat temei de obținere a dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr. 1 cu 2 odăi, cu suprafața de 79,2 m.p., inclusiv veranda situată la etajul 1, apartamentului nr. 24 cu 2 odăi, cu suprafața de 74,9 m.p. (inclusiv veranda), situat la etajul 4, apartamentului nr. 30 cu 2 odăi cu suprafața de 74,9 m.p., inclusiv veranda, situat la etajul 5, apartamentul nr. 22 cu 1 odaie, cu suprafața de 52,4 m.p. inclusiv veranda situat la etajul 4, apartamentul nr. 16 cu 1 odaie, cu suprafața de 52,4 m.p., inclusiv veranda situat la etajul 3 și apartamentului nr. 9 cu 1 odaie, cu suprafața de 59 m.p., inclusiv veranda, situat la etajul 2, pe adresa mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, numărul cadastral 0100313.816.02. - contractele cu privire la investirea capitalului în construcție.

Din conținutul acestor contracte rezultă că societatea cu răspundere limitată „Romanta Plus” urma să construiască complexul locativ, să-l dea în exploatare și să transmită în proprietatea clienților apartamentele, după darea în exploatare a blocului de locuit. Predarea-recepția bunului imobil are loc după finisarea lucrărilor de construcție prin semnarea actului de predare-recepție.

Obținerea dreptului de proprietate este condiționată de finisarea lucrărilor de construcție și întocmirea actului de predare-recepție

Blocul locativ în care se află apartamentele litigioase nu este finisat, dat în exploatare și nu a fost întocmit act de primire-predare a bunului imobil.

Astfel, lipsesc condițiile stipulate în contracte pentru dobândirea dreptului de proprietate.

Prin urmare, instanța de insolvență corect a respins cererea înaintată de Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia, Sîrbu Andrei și Stratan Oleg cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile și separarea bunurilor din masa debitoare a societății cu răspundere limitată „Romanta Plus”.

Pe cale de consecință urmează a fi respinsă și cerința privind anularea măsurilor de asigurare asupra imobilelor menționate, aceasta fiind cerință subsidiară cerinței de bază privind separarea bunului de masa debitoare.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că instanța de insolvabilitate a examinat pricina sub toate aspectele și a emis o hotărâre legală, iar argumentele invocate de avocatul Lungu Vasile în interesele lui Burdeinîi Andrei, Sîrbu Andrei, Dogot Fiodor, Sîrbu Natalia, Blăniță Viorica, Țurcanu Valentina și Popov Liuba, în cererea de recurs sunt neîntemeiate și poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărârea instanței de insolvabilitate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), alin. (3) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

### d e c i d e

Se respinge recursul declarat de Burdeinîi Andrei, Sîrbu Andrei, Dogot Fiodor, Sîrbu Natalia, Blăniță Viorica, Țurcanu Valentina și Popov Liuba, reprezentați de avocatul Lungu Vasile.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 07 aprilie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Burdeinîi Andrei, Dogot Fiodor, Blăniță Viorica, Sîrbu Natalia și Sîrbu Andrei împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Romanta Plus”, cu privire la separarea bunului din masa debitoare și anularea tuturor măsurilor de asigurare, interdicțiilor, grevărilor și suspendărilor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:

Valeriu Doagă

Judecătorii:

Iuliana Oprea

Ala Cobăneanu

Oleg Sternioală

Galina Stratulat