

DECIZIE

23 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecători

Valeriu Doagă  
Iuliana Oprea  
Galina Stratulat  
Oleg Sternioală  
Ala Cobăneanu

examinând recursurile declarate de Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni și administratorul insolabilității Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, Roman Pelin

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

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, prin care cererea a fost admisă integral

c o n s t a t ă:

La 10 februarie 2015, Tatiana Mironova a depus cerere împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, 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 cererii a invocat că la 16 august 2007, între investitorul inițial Anatolii Vaisenberg, care este soțul ei decedat și SRL „Covcons Grup” a fost încheiat contractul de investiții nr. 16, în temeiul căruia 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 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 că la 25 ianuarie 2010, părțile au semnat actul de predare-primire a locului de parcare auto și investitorul a primit planul geometric.

Astfel, remarcă că dânsa a intrat în posesia și folosința bunului imobil, obținând dreptul la separarea bunului din masa debitoare și la înregistrarea proprietății asupra bunului.

Consideră 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 preinși creditori, bunul dat nu constituie masă debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și nu poate fi urmărit de terți.

Susține 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, în asigurarea datoriilor debitorului față de persoanele terțe.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 1, 2, 4-7, 34, 35, 40, 48, 66-68, 74-75 din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, art. 75, 80, 166-168 CPC, art. 6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, art. 1 din Protocolul Adițional la Convenție.

Solicită admiterea cererii, separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, spațiu nelocativ, locul de parcare (garaj) nr. 60, nr. cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17,4 m.p., situat la nivelul demisol al blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1 și transmiterea acestuia în proprietatea dânzei, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile după ea și de a anula toate sechestrurile și interdicțiile aplicate în partea spațiului nelocativ, locul de parcare (garaj) nr. 60, nr. cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17, 4 m.p., situat la nivelul demisol al blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1.

La 24 noiembrie 2015 și 18 februarie 2016, Tatiana Mironova a depus cereri de concretizare împotriva SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, prin care a solicitat admiterea cererii, 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 a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de

insolvabilitate, 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 ea și anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil nominalizat.

Suplimentar, în motivarea cererilor a invocat că la 25 februarie 2009, între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA a fost încheiat 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, 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.

Obiectează că contractul de ipotecă și acordurile adiționale au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în pct. 6.23 din contractul de investiții nr. 16 din 16 august 2007.

Remarcă că potrivit prevederilor art. 10 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142/2008, dacă dreptul de dispoziție asupra unui bun imobil necesită acordul unui terț, acest acord este necesar și pentru instituirea ipotecii asupra bunului imobil respectiv.

Având în vedere prevederile art. 216 alin. (1)-(2), 220 alin. (1), 206 alin. (2), 207, 217 alin. (1), 219 alin. (1) Cod civil, consideră că contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, precum și acordurile ulterioare sunt lovite de nulitate în partea în care a fost instituită ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100105.299.01.095.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, a fost respinsă cererea Tatiane Mironova împotriva SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA privind separarea bunului imobil din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în partea bunului imobil solicitat spre separare, declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, încheiate între debitor și BC „Victoriabank” SA.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 11 mai 2016, a fost admis recursul declarat de Tatiana Mironova, casată integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 și restituită pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, a fost admisă cererea, declarat parțial nul contractul de ipotecă din 25 februarie 2009, încheiat între SC „Covcons Grup” SRL și BC „Victoriabank” SA în partea în care a fost ipotecat bunul imobil cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17,4 m.p. care a fost achitat de investitorul Tatiana Mironova, separat din masa debitoare a SC „Covcons Grup” SRL bunul imobil amplasat la nivelul demisol al blocului locativ din mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17,4 m.p. și transmis bunul în cauză în proprietatea investitorului Tatiana Mironova, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile după investitorul Tatiana Mironova.

La 10 octombrie 2016, BC „Victoriabank” SA a depus cerere de recurs nemotivată împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii înaintată de Tatiana Mironova.

La 13 octombrie 2016, administratorul insolvenței SRL „Covcons Grup”, Roman Pelin a depus cerere de recurs nemotivată împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, solicitând admiterea acesteia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii Tatiane Mironova.

La 28 octombrie 2016, BC „Victoriabank” SA a depus cerere de recurs motivată împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016.

În motivarea acesteia a invocat că în baza contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acordurile adiționale încheiate ulterior, SRL „Covcons Grup” a constituit ipoteca în favoarea BC „Victoriabank” SA asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Decebal, nr. 80/1, în scopul garantării rambursării creditelor beneficiate în baza contractelor de credit.

Consideră că instanța de insolvență nu a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate la dosar, astfel încât nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii.

În această ordine de idei, susține că instanța de insolvență a ajuns la concluzia admiterii pretenției de separare a bunului din masa debitoare, înaintată de către Tatiana Mironova, contrar prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea insolvenței, având în vedere că intimata nu a demonstrat deținerea unui drept real, dreptul de proprietate asupra bunului pretins din masa debitoare și anume asupra încăperii ne locative cu nr. cadastral 0100105.299.01.095 cu suprafața de 17,4 m.p., situat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, iar din actele cauzei nu s-a constatat și nici confirmat că aceasta ar deține dreptul de proprietate asupra acestui bun, deoarece un asemenea drept în Registrul bunurilor imobile nu a fost înscris și până la moment, în temeiul contractului de investiție.

Notează că obiectul litigiului încăperea nelocativă, cu nr. cadastral 0100105.299.01.095, situată în mun. Chișinău, bd. Decebal, 80/1, asupra căruia se pretinde separarea este o parte componentă a construcției gajate, iar ipoteca legal constituită în folosul BC „Victoriabank” SA nu poate fi divizată, fiind inseparabilă în partea imobilelor încorporate, mai mult că bunul litigios formează obiectul creanței validate.

În context, argumentează că modalitatea de obținere a dreptului de proprietate asupra bunului litigios și anume locul de parcare cu număr cadastral 0100105.299.01.095 din mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1 este prevăzută în contractul de investiție invocat care expres indică că conform clauzei p. 2.1 că bunul va trece în proprietatea investitorului după darea în exploatare.

Astfel, remarcă că actul de predare-primire semnat de către intimată cu „Covcons-Grup” SRL nu poate servi drept temei pentru recunoașterea dreptului de proprietate, or dreptul de proprietate asupra încăperii pretinse se transmite din momentul dării bunului în exploatare.

Tatiana Mironova și SRL „Covcons Grup” au semnat actul de primire-predare a bunului în litigiu la data de 15 martie 2010, în timp ce imobilul a fost supus recepției finale în baza procesului-verbal doar la 09 martie 2011, în condițiile în care la această dată bunul litigios era deja ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, în favoarea BC „Victoriabank” SA.

În alte aspect, menționează că actul de primire-predare a bunului în litigiu nu poate servi drept temei pentru recunoașterea dreptului de proprietate, deoarece acordul BC „Victoriabank” SA în acest sens nu a fost exprimat.

Menționează că orice act de dispoziție cu obiectul ipotecii poate fi efectuat și mai mult ca atât înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial, doar cu acordul creditorului ipotecar, iar actele juridice încheiate în lipsa acordului exprimat în acest sens de către bancă sunt lovite de nulitate absolută, or raportat la cazul dat, ipoteca nu poate fi radiată deoarece banca nu și-a exprimat acordul la radierea acesteia.

Totodată, consideră că argumentele invocate în privința obiectului gajului potrivit căror Tatiana Mironova susține că nu se răsfrânge asupra obiectului litigios pe motiv că bunul pretins este înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu număr cadastral 0100105.299.01.095 diferit de bunul ipotecat 0100105.299.03, sunt unele absolut eronate și lipsite de suport legal, din considerentele că conform prevederilor Legii cu privire la ipotecă, SRL „Covcons Grup” a grevat cu ipotecă construcția nefinisată care a fost înregistrată inițial în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 0100105.229.03, conform contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009.

Precizează că modificarea numărului cadastral 0100105.229.03 pentru bunul gajat cu nr. cadastral 0100105.299.01 a avut loc la solicitarea SRL „Covcons Grup”, iar BC „Victoriabank” SA și-a exprimat acordul la schimbarea numărului cadastral cu menținerea gajului în favoarea băncii, modificare transpusă prin acordul adițional nr. 3 din 26 martie 2010, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07 aprilie 2010, fapt confirmat prin parafa OCT Cadastru.

În acest context recurentul precizează că, conform răspunsului ÎS „Cadastru” nr. 01-05/7974 din 21 iulie 2014, la cererea băncii, ce confirmă modificarea numărului cadastral asupra bunului ipotecat, în temeiul actului de constatare din 11 martie 2010 și a acordului BC „Victoriabank” SA din 26 martie 2010, din considerentul faptului că construcția nominalizată a fost transferată pe terenul cu numărul cadastral 0100105.299, precum și având în vedere că pe terenul respectiv cu excepția construcției în cauză alte construcții nu existau, iar numerele cadastrale la nivel de construcție se atribuie consecutiv, începând cu 01, construcției nominalizate i-a fost atribuit numărul cadastral 0100105.299.01.

Ca efect al dării în exploatare a bunului imobil, în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 175 din 09 martie 2011, cât și în conformitate cu art. 7 din Legea cu privire la ipotecă, art. 457 Cod civil, ipoteca instituită asupra acestui bun se extinde asupra tuturor bunurilor noi create ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat.

Mai explică că contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, Tatiana Mironova nu a probat în niciun mod existența circumstanțelor de fapt și de drept care ar

demonstra că contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 este lovit de nulitate, pretențiile acesteia fiind unele declarative.

În acest sens, afirmă că la momentul încheierii și înregistrării la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, Registrul bunurilor imobile nu conținea nicio interdicție de efectuare a unor acte de dispoziție asupra bunului litigios, iar contractul de investiție invocat de către Tatiana Mironova, nu producea efecte juridice, nu era opozabil terților, nefiind înscris la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Relevă că dreptul Tatianeii Mironova în baza contractului de investiție invocat de a pretinde asupra bunului imobil contractat a apărut doar la data de 09 martie 2011, data dării bunului în exploatare, adică ulterior gajării bunului imobil pretins la 25 februarie 2009.

Susține că contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, după formă și conținut corespunde întocmai cerințelor legale și anume forma scrisă, autentificare notarială, înregistrare în registrul bunurilor imobile, conținut detaliat asupra creanței garantate și debitor, suma creanței, răspunderea părților în caz de neexecutare a obligațiilor.

La 28 octombrie 2016, administratorul insolvenței SRL „Covcons Grup”, Roman Pelin, reprezentat de avocatul Mariana Cocoș a depus recurs motivat împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii Tatianeii Mironova.

În motivarea acestuia a invocat că, ținând cont de faptul ca investitorul are un drept de creanță care este un drept relativ, acesta urma să noteze în Registrul bunurilor imobile faptul dat, pentru ca acesta să fie opozabil terților și anume BC „Victoriabank” SA.

Remarcă că executarea de către investitor a obligațiilor asumate față de SRL „Covcons Grup”, chiar și integral nu generează niciun fel de drepturi ale acestuia prioritar fata de creditorul ipotecar BC „Victoriabank” SA, unde ultimul are un drept real accesoriu și anume contractul de ipotecă nr. 2573, completat prin acordurile adiționale, încheiat între debitorul gajist SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA încă din data de 25 februarie 2009.

Afirmă că potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile anexate la materialele cauzei, dreptul de ipotecă al BC „Victoriabank” SA, asupra bunurilor imobilelor a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 25 februarie 2009, ținând cont de faptul că la acel moment bunurile erau libere de gaj. Iar, din momentul înregistrării gajului nimeni nu poate invoca necunoșterea informației înscrise în Registrul gajului.

Consideră că un alt moment care necesită a fi luat în considerație este și faptul semnării de către investitor și SRL „Covcons Grup” a actului de predare-primire a bunurilor în litigiu la data de 15 martie 2010, în timp ce imobilul a fost supus recepției finale în baza procesului-verbal doar la 09 martie 2011 în condițiile în care acestea erau deja ipotecate în beneficiul BC „Victoriabank” SA, astfel încât acestea nu erau libere de vicii juridice.

Susține că investitorul nu a putut demonstra și nici proba existența unui drept real asupra bunurilor pentru care acesta solicită separarea acestora din masa debitoare.

Având în vedere prevederile art. 48 alin. (1) din Legea insolvenței, art. 231 alin. (2) Cod civil, consideră că investitorul deține un drept de creanță față de SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și nicidecum un drept de proprietate asupra bunurilor imobile ipotecate la BC „Victoriabank” SA pentru care se solicită separarea.

Reiterează că anterior instanța de insolvență, prin hotărârea de intentare a procedurii de insolvență din 21 octombrie 2014 a constatat că bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului SRL „Covcons Grup” sunt ipotecate în totalitate la BC „Victoriabank” SA, astfel validând și recunoscând creanța totală a băncii ca și creditor garantat, decizie care ulterior a fost menținută și de către Curtea Supremă de Justiție la data de 18 noiembrie 2015.

Prin referința depusă la 01 decembrie 2016, Tatiana Mironova reprezentată de avocatul Alexandru Grosu a solicitat respingerea recursurilor ca neîntemeiate și tardive.

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

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile la 03 octombrie 2016 și respectiv 10 octombrie 2016, împotriva hotărârea Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, în termenul legal.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursurile, de a casa hotărârea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii, 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.

După cum rezultă din materialele pricinii, Tatiana Mironova prin cerere de chemare în judecată, cu ulterioarele modificări, depusă în instanța de insolvență împotriva SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA a solicitat declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și a acordurilor 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, 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 insolvență, 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 ea și anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil nominalizat.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză instanța de insolabilitate, prin hotărârea din 03 octombrie 2016, a ajuns la concluzia temeiniciei cererii, pe care a admis-o, a declarat parțial nul contractul de ipotecă din 25 februarie 2009, încheiat între SC „Covcons Grup” SRL și BC „Victoriabank” SA în partea în care a fost ipotecat bunul imobil cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17,4 m.p. care a fost achitat de investitorul Tatiana Mironova, separat din masa debitoare a SC „Covcons Grup” SRL bunul imobil amplasat la nivelul demisol al blocului locativ din mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu numărul cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17,4 m.p. și transmis bunul în cauză în proprietatea investitorului Tatiana Mironova, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile după investitorul Tatiana Mironova.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței de insolabilitate în raport cu criticele formulate în cererile de recurs și materialul probator anexat la materialele pricinii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că soluția instanței de judecată cu privire la admiterea cererii Tatiane Mironova, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator și interpretarea eronată a normelor de drept material, prin urmare nu poate fi menținută.

Astfel, după cum rezultă din materialele cauzei, la 16 august 2007, între investitorul Anatolii Vaisenber și SRL „Covcons Grup” în calitate de executor, a fost încheiat contractul de investiții nr. 16 cu privire la construirea locului 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 (f. d. 7-8 vol. I).

La caz, se mai constată că prin actul de executare a obligațiilor contractuale din 25 ianuarie 2010, părțile contractului de investiție au confirmat că investitorul Anatolii Vaisenber a achitat pe deplin contravaloarea bunului imobil - locul de parcare (garaj) nr. 60, situat la nivelul demisol al blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 80/1, fiind menționat că actul se întocmește cu intenția investitorului de a încheia contractul de cesiune a creanței a bunului imobil în favoarea Tatiane Mironova (f. d. 13 vol. I).

Prin contractul de cesiune a creanței din 25 ianuarie 2011, Anatolii Vaisenber a cesionat dreptul asupra locului 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 Tatiane Mironova (f. d. 11 vol. I).

În speță, este cert și faptul că prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 octombrie 2014 a fost admisă cererea introductivă depusă de ÎMCA „Valan Internațional Cargo Charter” SRL și intentat procesul de insolabilitate față de SRL „Covcons Grup”.

Conform art. 48 alin. (1)-(3) din Legea insolabilității 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 insolabilității/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 menționată 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.

Așadar, în interpretarea corectă a normelor suscitade, care reglementează modalitatea și temeiurile de separare a bunurilor din masa debitoare, este de înțeles că pentru a solicita separarea unui bun din masa debitoare, solicitantul *trebuie să demonstreze că deține un drept real sau personal asupra bunului în cauză, precum și să indice titlul acestui drept.*

Mai cu seamă se va menționa, că această situație a fost reglementată, întru unificarea practicii pe această categorie de dosare, iar prin Recomandarea nr. 89 din 20 aprilie 2016 cu privire la practica examinării cererilor de separare a bunurilor din masa debitoare în temeiul art. 48 Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, s-a menționat că dreptul real, care trebuie să fie deținut de persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare *este dreptul de proprietate*, prin urmare, reieșind din interpretarea art. 39 și art. 48 al Legii insolvenței cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate.

Corespunzător, la soluționarea cererilor cu privire la separarea bunurilor din masa debitoare, urmează de avut în vedere ca dreptul real al persoanei care depune cererea de separare trebuie să existe până la intentarea procesului de insolvență.

Raportând aceste prevederi legale la situația din speță, se constată că Tatiana Mironova a invocat ca temei de separare din masa debitoare a bunului - 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, contractul de investiții nr. 16 din 16 august 2007, încheiat între investitorul Anatolii Vaisenber și SRL „Covcons Grup” în calitate de executor, contractul de cesiune a creanței din 25 ianuarie 2011, prin care Anatolii Vaisenber a cesionat ei dreptul asupra acestui bun, precum și procesul-verbal de recepție final nr. 17509 martie 2011.

Potrivit art. 320 alin. (2) Cod civil, 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.

La caz, se constată că, deși procesul-verbal de recepție finală nr. 175 a Obiectivului de menire socială comercială cu parcare auto subterană din bd. Decebal, 80/1 mun. Chișinău a fost aprobat încă la 09 martie 2011 (f. d. 224 vol. I), Tatiana Mironova nu a depus o cerere la OCT pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra locului 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, acest drept nefiind înregistrat după ea.

Faptul dat este menționat, de altfel, și în hotărârea instanței de insolvență contestată cu recurs, unde, cu referire la prevederile art. 321 alin. (2) Cod civil, instanța a indicat că dreptul de proprietate a Tatiane Mironova asupra bunului, separarea cărui se solicită în speță, nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile.

Or, în sensul dispozițiilor art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

Ca urmare, este indubitabil că legislația în vigoare a instituit regula conform căreia proprietatea asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile, regula dată având un caracter imperativ.

Din perspectiva celor expuse, se constată ca neîntemeiată concluzia instanței de insolvență cu privire la temeinicia cererii Tatiane Mironova privind separarea bunului din masa debitoare, or, pentru aceasta, în virtutea legii, nu este suficientă doar existența contractului de investiții și a actului de predare-primire a bunului imobil, dar, în mod obligatoriu, fiind necesară deținerea calității de proprietar al solicitantului asupra bunului, pe când Tatiana Mironova nu a confirmat deținerea dreptului real asupra bunului solicitat de a fi separat.

Ca consecință, având în susținere prevederile art. 48 alin. (1) din Legea insolvenței, se constată a fi neîntemeiată cererea Tatiane Mironova cu privire la separarea bunului din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, ori aceasta, ca succesori al investitorului Anatoliei Vaisenber, în baza contractului de cesiune a creanței din 25 ianuarie 2011, deține un drept de creanță față de SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, dar nu și un drept de proprietate asupra bunului imobil pentru care se solicită separarea.

Instanța de recurs constată ca neîntemeiată și reținerea instanței de insolvență cu privire la faptul că Tatiana Mironova a fost în imposibilitatea de a înregistra dreptul său de proprietate asupra locului 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, întrucât pe acest bun a fost instituită ipoteca după BC „Victoriabank” SA, în baza contractului nr. 2573 din 25 februarie 2009.

În acest sens se va remarca că, pe lângă faptul că instanței de judecată nu au fost prezentate probe care ar confirma că Tatiana Mironova s-a adresat la OCT cu o cerere prin care ar fi solicitat înregistrarea dreptului de proprietate, dar a fost respinsă, în speță se constată că la 25 ianuarie 2011, data încheierii contractului de cesiune a creanței, în baza căreia Anatoliei Vaisenber a cesionat dreptul asupra locului de parcare Tatiane Mironova, acest bun era deja ipotecat în beneficiul BC „Victoriabank” SA, prin contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 încheiat între bancă și SRL „Covcons Grup”.

La acest capitol, important este de menționat că dreptul de ipotecă a BC „Victoriabank” SA a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în conformitate cu art. 290 alin. (1) Cod civil, care direct indică că dreptul de proprietate și alte

drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat.

Prin urmare, 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 momentul încheierii contractului cesiunii de creanță nu era liber de vicii juridice, astfel că Tatiana Mironova, acceptând cesiunea de creanță, trebuia să cunoască despre acest fapt, or, Registrul bunurilor imobile este unul public.

Distinct de aceste constatări, instanța de recurs reține ca neîntemeiată soluția instanței de insolvență cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă 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 cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, cât și concluzia instanței de insolvență cu privire la separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” a bunului imobil amplasat la nivelul demisol al blocului locativ din mun. Chișinău, bd. Decebal, 80/1, cu nr. cadastral 0100105.299.01.095, cu suprafața de 17,4 m. p. și transmiterea bunului în cauză în proprietatea Tatianeii Mironova cu dispunerea înregistrării bunului separat în registrul bunurilor imobile.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost stabilite pe deplin de către instanța de insolvență, nefiind necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, însă normele de drept material au fost interpretate eronat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa hotărârea Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016 și de a emite o nouă hotărâre, prin care a respinge cererea Tatianeii Mironova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea bunului imobil din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului, ca neîntemeiată.

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

#### d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni și administratorul insolvenței Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, Roman Pelin.

Se casează integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 03 octombrie 2016, în pricina civilă la cererea Tatianeii Mironova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a

contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea bunului imobil din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului și se emite o hotărâre nouă prin care:

Se respinge cererea Tatianeii Mironova împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea bunului imobil din masa debitoare cu dispunerea înregistrării dreptului de proprietate după investitor, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului, ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecători

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Ala Cobăneanu