

DECIZIE

22 martie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței – Tatiana Vieru
Judecători – Oleg Sternioală, Nicolae Craiu,
Mariana Pitic, Svetlana Filincova,

examinînd recursul declarat de avocatul Aliona Proni în interesele
lui Cortac Nicolae,

în pricina la cererea înaintată de lichidatorul SRL „Covcons Grup”
împotriva lui Cortac Nicolae, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA
cu privire la evacuarea din imobilul cu destinație comercială, amplasat în
mun.Chișinău, str.Decebal, 80/1 și evacuarea tuturor persoanelor ce ocupă
abuziv încăperea comercială împreună cu Cortac Nicolae și a bunurilor
acestora din acest imobil,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016,
prin care a fost admisă cererea lichidatorului SRL „Covcons Grup” privind
evacuarea din imobil,

c o n s t a t ă :

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 octombrie 2014 s-a
intentat procesul de insolvență față de SRL „Covcons Grup”, fiind
stabilit termenul limită de înregistrare a cererilor de validare a creanțelor
în vederea întocmirii tabelului definitiv până la 08.12.2014.

Pe parcursul derulării procesului de insolvență la 26.01.2016
lichidatorul SRL „Covcons Grup” a depus o cerere de chemare în judecată
împotriva lui Cortac Nicolae, solicitînd evacuarea acestuia din imobilul cu
destinație comercială, amplasat în mun.Chișinău, str.Decebal 80/1, precum
și evacuarea tuturor persoanelor ce ocupă abusiv încăperea comercială
împreună cu Cortac Nicolae și a bunurilor acestora din acest imobil.

În motivarea cererii, Roman Pelin, lichidatorul SRL „Covcons Grup”,

a indicat că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2015 a fost admisă contestația creditorului Nicolae Cortac în partea modificării sumei de 1 583 439,24 lei, fiind corectată la 1 714 496,24 lei, echivalentul a 105 200 euro, fiind obligat administratorul insolvenței să rectifice tabelul definitiv al creanțelor. Astfel, Nicolae Cortac deține un drept de creanță față de SRL „Covcons Grup” și totodată, ocupă abuziv bunul imobil ce aparține cu drept de proprietate debitorului, amplasat în mun.Chișinău, bd.Decebal, nr. 80/1, nr.cadastral 010010529901.007.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 a fost admisă cererea lichidatorului SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului. S-a evacuat Cortac Nicolae din imobilul cu destinație comercială amplasat în mun.Chișinău, str.Decebal 80/1, nr.cadastral 010010529901.007. S-au evacuat toate persoanele ce ocupă abuziv încăperea comercială împreună cu Cortac Nicolae și a bunurilor acestora din imobilul amplasat în mun.Chișinău, str.Decebal 80/1, nr.cadastral 010010529901.007.

Întru motivarea soluției, instanța de insolvență a reținut că la 01 februarie 2013 Nicolae Cortac și SRL „Covcons Grup” au încheiat un contract de investiție, în baza căruia SRL „Covcons Grup” s-a obligat să construiască și să-i transmită în proprietate lui Nicolae Cortac o încăpere comercială cu suprafața de 140 mp conform actului de predare-primire înregistrat la notar, iar ultimul să achite costul acestui imobil – 154 000 euro. Față de SRL „Covcons Grup” SRL a fost intentat procesul de insolvență, iar în acest sens a fost validată creanța lui Nicolae Cortac în sumă de 105 000 euro. La fel, instanța de insolvență a constatat că Nicolae Cortac nu a achitat integral costul imobilului și că acesta ocupă în mod abuziv imobilul litigios.

La 22 noiembrie 2016 avocatul Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii instanței de apel cu emiterea unei decizii de respingere a cerințelor înaintate de lichidatorul SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență privind evacuarea lui Cortac Nicolae din bunul imobil situat în mun.Chișinău, bd.Decebal, 80/1.

În motivarea cererii a indicat că, potrivit contractului de investiții în construcția bunului imobil nr.5 din 01 februarie 2013, SRL „Covcons Grup” și-a asumat obligația de a construi și da în exploatare bunul imobil cu destinația nelocativă, amplasat în mun.Chișinău, bd.Decebal, nr.80/1, et.1,

cu suprafața de 140 mp și de a transmite actele pentru înregistrarea dreptului de proprietate de către investitor. După încheierea contractului de investiții și pînă în prezent, Nicolae Cortac a achitat suma de 105 200 euro sau echivalent a 1 714 496,24 lei.

Susține recurentul că Nicolae Cortac a efectuat lucrări de reparație /finisare a obiectului în valoare de 943 562,00 lei și că bunul respectiv i-a fost transmis încă în anul 2013, fapt confirmat prin facturile de plată a serviciilor comunale și prin raportul de constatare tehnico-științifică.

Consideră că instanța de insolvență în mod eronat a apreciat că Nicolae Cortac nu a achitat integral suma prevăzută în contractul de investiții și că nu poate pretinde la transmiterea bunului respectiv, ori Nicolae Cortac în calitate de investitor nu a achitat diferența restantă din motiv că SRL „Covcons Grup” a fost declarată insolubilă.

Ulterior la 26 ianuarie 2017, printr-o cerere separată, avocatul Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae a solicitat suspendarea executării hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 și a titlului executoriu nr.2i-417-38/14 prin care s-a dispus evacuarea lui Cortac Nicolae din imobilul situat în mun.Chișinău, bd.Decebal 80/1, nr.cadastral 010010529901.007.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 30 ianuarie 2017 a fost respinsă solicitarea avocatului Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae privind suspendarea executării hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 și a titlului executoriu nr.2i-417-38/14.

La 10 februarie 2017 avocatului Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae în mod repetat a depus cerere privind suspendarea executării hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 și a titlului executoriu nr.2i-417-38/14.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 15 februarie 2017 a fost respinsă cererea avocatului Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae, privind suspendarea executării hotărârii Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 și a titlului executoriu nr.2i-417-38/14.

Studiind materialele dosarului, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, raportate la prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de avocatul Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae este neîntemeiat și necesită a fi respins, din următoarele considerente.

În speță, prin cererea din 26 ianuarie 2016, Roman Pelin, lichidatorul

SRL „Covcons Grup”, în temeiul art. 107 din Legea insolvenței nr.149 din 22.06.2012 (în continuare Legea insolvenței) și art.374 alin.(1) din Codul Civil, a solicitat evacuarea lui Nicolae Cortac, a tuturor persoanelor și a bunurilor care ocupă abuziv încăperea comercială/imobilul amplasat în mun.Chișinău, bd.Decebal, nr.80/1, nr.cadastral 010010529901.007.

În conformitate art.66 alin.(1) lit.b) din Legea insolvenței, una dintre atribuțiile principale și drepturile administratorului și lichidatorului constă în evacuarea bunurilor și a persoanelor din încăperile ocupate ilegal.

Conform art.107 alin.(2) din Legea insolvenței, administratorul/lichidatorul, în baza hotărîrii de intentare a procedurii de insolvență și/sau a încheierii instanței de insolvență, impune, prin executare silită, predarea bunurilor aparținând masei debitoare care se găsesc la debitor sau la terți, cu evacuarea forțată a persoanelor care le dețin în posesie sub orice formă. În baza actului judecătoresc, administratorul/lichidatorul va dispune prin ordin intrarea, reținerea, ridicarea, eliberarea, evacuarea, instalarea, sigilarea și sechestrarea bunurilor incluse în masa de debitare.

Totodată, conform art. 374 alin.(1) din Codul Civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Reieșind din specificul litigiului în cauză, Colegiul reține că justa soluționare a pricinii este dictată de elucidarea corectă a aspectului ce ține de drepturile părților asupra bunului imobil situat în mun.Chișinău, bd.Decebal 80/1, nr.cadastral 010010529901.007.

La acest capitol Colegiul notează că, la 01 februarie 2013, între Nicolae Cortac, în calitate de investitor și SRL „Covcons Grup” au încheiat un contract de investiții, prin care SRL „Covcons Grup” s-a obligat să construiască și să-i transmită în proprietate lui Nicolae Cortac o încăpere comercială cu suprafața de 140 mp conform actului de predare-primire înregistrat la notar, iar ultimul să achite costul acestui imobil - 154 000 euro (f.d.61-62).

Materialele dosarului atestă faptul că Nicolae Cortac nu a achitat integral suma convenită prin contractul de investiții încheiat la 01 februarie 2013, fiind achitată doar suma de 105 000 euro, care a și fost validată în cadrul procesului de insolvență al SRL „Covcons Grup” în calitate de creanță față de SRL „Covcons Grup”. Alte înscrisuri, care să ateste dreptul de proprietate sau folosință asupra bunului imobil vizat nu au fost anexate la materialele dosarului, iar părțile au evitat să le invoce.

Mai mult ca atât, însuși recurentul Nicolae Cortac, în cursul examinării cererii lichidatorului SRL „Covcons Grup” împotriva lui Cortac Nicolae, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA cu privire la evacuarea din imobilul cu destinație comercială, a recunoscut faptul că anume SRL „Covcons Grup” este proprietar al bunului imobil din care se solicită evacuare și a susținut că nu a fost încheiat un contract de locațiune a bunului dat, din motiv că părțile nu au convenit asupra prețului chiriei (f.d.15-16).

Prin urmare, Colegiul consideră că instanța de judecată ierarhic inferioară în mod corect a elucidat circumstanțele de fapt și de drept ale pricinii și în mod just a constatat temeinicia cererii lichidatorului SRL „Covcons Grup”, în condițiile în care SRL „Covcons Grup” este îndreptățită, prin prisma prevederilor art.66, art.107 din Legea insolabilității și art.374 din Codul Civil, să pretindă evacuarea persoanelor din imobilul care îi aparține.

În speță, deși se pretinde că bunul imobil se află în posesia și folosința lui Nicolae Cortac, ultimul evită să evidențieze circumstanțele care să confirme legalitatea acțiunilor de posesie și folosință, ori acestea nu pot fi identificate în baza înscrisurilor anexate la materialele dosarului, deși, în conformitate cu prevederile art.118 alin.(1) din Codul de Procedură Civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temelie al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Cu referire la recursul declarat de avocatul Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae, Colegiul consideră că acesta este neîntemeiat și poartă un caracter contradictoriu, motiv pentru care urmează a fi respins.

În susținerea concluziei date Colegiul notează că, unicul înscris în temeiul căruia Nicolae Cortac pretinde la bunului imobil situat în mun.Chișinău, bd.Decebal 80/1, nr.cadastral 010010529901.007 este contractul de investiție din 01 februarie 2013, care cu suficientă claritate explică condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra acestui imobil, condiții care în speță nu sunt întrunite, ori însuși recurentul susține că nu a achitat prețul integral al contractului și nu a încheiat nici un contract de locațiune.

Argumentele invocate de recurent în partea ce ține de efectuarea reparației/finisării imobilului și achitării costului serviciilor comunale, sunt irelevante speței în condițiile în care, în cadrul procesului de

insolvabilitate, în scopul asigurării masei debitoare, se efectuează evacuarea forțată a persoanelor care le dețin în posesie sub orice formă.

Astfel, criticile invocate de recurent în acest sens au un caracter iluzoriu și nu pot fi reținute de instanța de recurs, fiind combătute de circumstanțele de fapt și de drept ale pricinii.

Prin urmare, Colegiul consideră recursul declarat de avocatul Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae ca neîntemeiat și care necesită a fi respins, ori hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016 este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea exigențelor prevăzute de Lege.

Conform art.445 alin.(1) lit.a) din Codul de Procedură Civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Reieșind din cele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, în conformitate cu art.445 alin.(1) lit.a) din Codul de Procedură Civilă.

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de avocatul Aliona Proni în interesele lui Cortac Nicolae.

Se menține hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 05 octombrie 2016, în pricina la cererea înaintată de lichidatorul SRL „Covcons Grup” împotriva lui Cortac Nicolae, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA cu privire la evacuarea din imobilul cu destinație comercială, amplasat în mun.Chișinău, str.Decebal, 80/1 și evacuarea tuturor persoanelor ce ocupă abuziv încăperea comercială împreună cu Cortac Nicolae și a bunurilor acestora din acest imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători –

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Svetlana Filincova

