

DECIZIE

28 iunie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul: Valeriu Doagă
Judecătorii: Tamara Chișca-Doneva, Ala Cobăneanu
Nicolae Craiu, Iurie Bejenaru,

examinînd recursul declarat de Societatea Comercială „Aqua Lider”
Societate cu Răspundere Limitată,

în cauza civilă la cererea introductivă cu privire la intentarea procesului de
insolvabilitate față de Întreprinderea Mixtă „Rabel” Societate pe Acțiuni, la cererea
Societății Comerciale „Aqua Lider” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la
separarea bunului imobil din masa debitoare,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2017, prin care a
fost respinsă cererea depusă de Societatea Comercială „Aqua Lider” Societate cu
Răspundere Limitată cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare,

c o n s t a t ă

La data de 02 iunie 2016 ÎM „Rabel” SA s-a adresat în instanța de
insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău cu cerere introductivă privitor la
intentarea procedurii de insolvabilitate față de sine.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2016 a fost primită în
procedură cererea introductivă înaintată de debitorul ÎM „Rabel” SA privind
intentarea procesului de insolvabilitate față de el, iar în calitate de administrator
provizoriu a fost desemnat Hanganu Grigore.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2016 în privința
debitorului ÎM „Rabel” SA a fost intentat procesul de insolvabilitate, iar în calitate
de administrator al procedurii de insolvabilitate, la fel, a fost desemnat Hanganu
Grigore.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 19 decembrie 2016 s-a dispus
trecerea la procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului debitorului ÎM
„Rabel” SA și distribuirii produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului, iar în
calitate de lichidator a fost numit Hanganu Grigore.

La 03.10.2016 SC „Aqua Lider” SRL s-a adresat în judecată cu cerere, prin
care a solicitat separarea bunului din masa debitoare a ÎM „Rabel” SA.

În motivarea cererii sale a indicat că în masa debitoare a debitorului ÎM
„Rabel” SA a fost inclusă și 1/2 cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan
cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207046.01, bun imobil
care aparține cu drept de proprietate SC „Aqua Lider” SRL în baza documentului

executoriu nr. 2e-2002/12 din 17.09.2012, eliberat de Judecătoria Centru, privind obligarea ÎM „Rabel” SA de a transmite 1/2 cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 010020704601 către SC „AquaLider” SRL.

Prin răspunsul din data de 14.09.2016 administratorul insolvenței Hanganu Grigore a refuzat separarea din masa debitoare a bunului imobil solicitat.

SC „Aqua Lider” SRL menționează că a avut relații contractuale cu ÎM „Rabel” SA, în baza cărora SC „Aqua Lider” SRL a avut obligația de a investi o anumită sumă de bani, iar ÎM „Rabel” SA își asuma angajamentul de a transmite în proprietatea SC „Aqua Lider” SRL 1/2 cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207.046.01, fapt demonstrat prin contractul din 10.01.2006. SC „Aqua Lider” SRL și-a executat obligațiile contractate, și anume i-a transferat integral suma contractată, însă ÎM „Rabel” SA nu și-a executat obligațiile corespunzător, eschivându-se de la transmiterea în proprietatea către SC „Aqua Lider” SRL a bunului imobil indicat.

Menționează că conform contractului din 10 ianuarie 2006, SC „Aqua Lider” SRL în parteneriat cu ÎM „Rabel” SA, a investit în construcția bunului imobil, ceea ce urma să aibă ca rezultat transmiterea în proprietatea SC „Aqua Lider” SRL a 1/2 cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău. Reieșind din faptul că ÎM „Rabel” SA nu și-a onorat obligația și nu a transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat către SC „Aqua Lider” SRL, aceasta a fost nevoită să înainteze în acțiune privitor la obligarea ÎM „Rabel” SA să transmită 1/2 cotă parte din imobilul contractat.

Indică că la data de 07.09.2012 între SC „Aqua Lider” SRL și ÎM „Rabel” SA a fost încheiată tranzacția de împăcare, prin care au convenit ca ÎM „Rabel” SA să-i transmită în termen de 3 luni de la data încheierii tranzacției, 1/2 cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207.04601.

Din considerentul că ÎM „Rabel” SA nu și-a executat obligația asumată prin tranzacția de împăcare, SC „Aqua Lider” SRL a solicitat instanței de judecată să-i elibereze documentul executoriu privind obligarea debitorului să-i transmită 1/2 cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207.046.01.

Explică că documentul executoriu nr. 2e-2002/12 din 17.09.2012, eliberat de Judecătoria Centru mun. Chișinău a fost înaintat spre executare executorului judecătoresc Boțan George și strămutat ulterior executorului judecătoresc Ungureanu Oleg, documentul executoriu fiind neexecutat pînă în prezent.

Relatează că din Registrul bunurilor imobile rezultă că bunul imobil menționat aparține cu drept de proprietate ÎM „Rabel” SA și este ipotecat integral în beneficiul BC „Victoriabank” SA și din acest considerent, dreptul de proprietate al SC „Aqua Lider” SRL asupra bunului imobil adjudecat prin act judecătoresc, nu a fost posibil a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, acest bun fiind grevat cu dreptul de ipotecă înregistrat de către bancă.

Astfel, solicită reclamantul admiterea cererii și separarea a 1/2 cotă parte din bunul imobil situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul

cadastral 0100207.046.01, asupra căruia SC „Aqua Lider” SRL deține dreptul de proprietate, din masa debitoare a debitorului ÎM „Rabel” SA, aflat în procedura de faliment; ridicarea tuturor sechestrelor, interdicțiilor și grevărilor aplicate pe acest imobil.

La fel, solicită dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al SC „Aqua Lider” SRL pentru 1/2 cotă parte din bunul imobil situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207.046.01, conform documentului executoriu nr. 2e-2002/12 din 17.09.2012, eliberat de Judecătoria Centru mun. Chișinău cu dispunea înregistrării după SC „Aqua Lider” SRL a bunului în cauză în Registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra acestui bun.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 09 februarie 2017 BC „Victoriabank” SA a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2017 a fost respinsă cererea depusă de SC „Aqua Lider” SRL cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare.

La data de 12 mai 2017 SC „Aqua Lider” SRL a declarat recurs, solicitînd casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri prin care a admite cererea de separarea a bunului din masa debitoare, totodată solicitînd repunerea în termen a recursului.

În motivarea recursului recurentul a invocat art. 320 alin. (1) și (2) Codul Civil, conform căruia dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

În acest sens, susține că conform Registrului bunurilor imobile, bunul imobil în litigiu aparține cu drept de proprietate ÎM „Rabel” SA și este ipotecat în beneficiul BC „Victoriabank” SA. Anume din acest considerent, dreptul de proprietate al SC „Aqua Lider” SRL asupra bunului imobil adjudecat prin act judecătorec, nu a fost posibil a-1 înregistra în Registrul bunurilor imobile, acest bun fiind grevat cu dreptul de ipotecă înregistrat de către bancă.

Menționează că conform art. 37.1 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vînzare/transmitere silită ori este dobîndit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărîrii judecătorești ori actului executorului judecătorec. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

Totodată, atenționează că contractul de investiții a fost încheiat în luna ianuarie 2006, pînă la intrarea în vigoare a art. 40.6 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, potrivit căruia contractele de investiții în construcții se autentifică notarial și se înscriu în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Respectiv, deoarece legea civilă nu are putere retroactivă,

neînregistrarea în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții nu duce la nulitatea acestuia.

Astfel, reiterînd că SC „Aqua Lider” SRL a executat obligațiile contractuale pentru dobîndirea dreptului de proprietate, dreptul de proprietate fiind recunoscut prin act judecătoresc, în pofida faptului că nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pînă în prezent, totuși se evidențiază existența dreptului real de proprietate al SC „Aqua Lider” SRL asupra a 1/2cotă-parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207.046.01.

Din considerentele relatate, în opinia recurentului, în cazul dat, urmează a fi dispusă înregistrarea dreptului de proprietate al SC „Aqua Lider” SRL asupra bunului menționat, respectiv cu dispunerea separării bunului imobil din masa debitoare, în pofida faptului că în privința acestuia este înregistrat dreptul de ipotecă a băncii.

La caz, documentul executoriu, eliberat de Judecătoria Centru, prin care se certifică dreptul de proprietate a SC „Aqua Lider” SRL în privința a 1/2cotă parte din imobilul situat pe adresa str. Ștefan cel Mare, 6/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100207046.01, a fost înaintat spre executare imediat, însă SC „Aqua Lider” SRL nu a beneficiat de executarea lui din cauza existenței înregistrării a dreptului de ipotecă. Prin urmare, imposibilitatea SC „Aqua Lider” SRL de a obține executarea documentului executoriu a cărei beneficiar direct este, constituie o ingerință în dreptul său la respectarea bunului său, așa precum este prevăzut în prima propoziție a primului paragraf al Articolului 1 al Protocolului nr. 1 din Convenția Europeană.

Menționează că conform art. 40 Legea insolvenței, nu se includ în masa debitoare bunurile scoase din circuitul civil, bunurile care, în conformitate cu Codul de procedură civilă, nu sînt pasibile de executare silită și drepturile patrimoniale inalienabile ale debitorului. Rezultă astfel că, bunul imobil solicitat spre separare, nu poate fi inclus în masa debitoare deoarece reprezintă un drept patrimonial al SC „Aqua Lider” SRL și aceasta este în drept să solicite separarea bunului imobil din masa debitoare.

Privind dreptul de ipotecă al băncii, recurentul menționează că acest drept este un drept real accesoriu, care, conform Recomandării Curții Supreme de Justiție nu acordă dreptul de separare din masa debitoare, astfel banca, avînd posibilitatea de a se înregistra în calitate de creditor garantat, dreptul de proprietate al SC „Aqua Lider” SRL însă, fiind prioritar față de dreptul băncii.

Totodată, invocă că pe parcursul executării documentului executoriu menționat, executorul judecătoresc a comandat efectuarea evaluării întregului bun imobil, care a stabilit, că, costul de piață a bunului dat este de 17 980 000 lei. Astfel, prin admiterea cererii SRL „Aqua Lider” de separare a bunului din masa debitoare, nu vor fi încălcate drepturile băncii, or, reieșind din mărimea creanței pe care aceasta o deține față de ÎM „Rabel” SA și valoarea celeilalte 1/2cotă parte din imobil, se deduce că vînzarea a 1/2cotă parte din imobil e suficientă întru stingerea datoriei.

Prin recursul suplimentar recurentul consideră contrară legislației în vigoare

decizia instanței de fond de a pune în discuție legalitatea și executabilitatea încheierii din 17.09.2012, indicînd că la emiterea încheierii din 17.09.2012, prin care s-a omologat tranzacția din 07.09.2012, bunul imobil era deja grevat, respectiv instanța de fond atribuind încheierii un statut ilegal, care nu se supune executării, or, instanța de fond în acest fel, de fapt, și-a atribuit dreptul de reexaminare și contestare a legalității unei încheieri irevocabile și corectitudinea adoptării acesteia, neavînd de jure un astfel de drept.

Consideră că instanța ilegal nu a reținut faptul că conform art. 123 Cod Procedură Civilă, actele de dispoziție irevocabile ale instanței de judecată nu se mai pun în discuție, ci se examinează ca un lucru judecat, obligatoriu fiind nu doar pentru instituțiile statale și nestatale dar și pentru instanțele de judecată.

Referitor la argumentul instanței, precum că în documentul executoriu nu este specificat cu care titlu de drept real se transmite SRL "Aqua Lider" cota parte din bun imobil, respectiv de sine stătător modificînd partea dispozitivă a documentului executoriu, catalogînd dreptul cu care urma să fie transmis ca fiind nu unul de proprietate ci unul real accesoriu, menționează că examinînd totalitatea actelor anexate, se deduce evident că întotdeauna în toate actele, părțile și persoanele terțe (executorii și BC "Victoriabank" SA) s-au referit la transmiterea în proprietate, or în acte s-au utilizat expresiile „a atribui” „a transmite”, ceea ce generează la concluzia că se referă la o transmitere ireversibilă, deci în proprietate.

Or, în cazul în care între părți ar fi fost o altă înțelegere, de exemplu de transmitere în posesie temporară, atunci evident că ar fi fost specificat termenul pentru care se transmite, condițiile de posesie, eventual plata pentru posesie, condițiile de restituire a bunului imobil etc., ceea ce nu există în niciun act.

În opinia recurentului, concluzia instanței de fond, precum că SRL „Aqua Lider” poate obține dreptul de proprietate cu doar menținerea dreptului de ipotecă”, vine în contradicție și cu dispozitivul hotărîrii prin care a decis totuși de a respinge cererea de separare a cotei părți din imobil.

La fel menționează că prin tranzacția din 07.09.2012 a fost modificată clauza privind termenul de transmitere de către ÎM „Rabel” SA în beneficiul SRL „Aqua Lider” a 1/2 cotă-parte din bunul imobil.

Or, conform tranzacției, obligația ÎM „Rabel” SA de a transmite 1/2 cotă-parte din bunul imobil după finisarea bunului imobil, a fost modificată în obligația ÎM „Rabel” SA de a transmite 1/2 cotă parte a bunului imobil în termen de 3 luni din momentul semnării tranzacției, data scadentă fiind 09.12.2012.

Consideră neîntemeiat argumentul respingerii cererii de separare faptul că, pînă la momentul de față nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL "Aqua Lider" asupra 1/2 cotă parte, proprietar pînă la momentul de față fiind înregistrat ÎM „Rabel” SA, iar deoarece SRL "Aqua Lider" nu deține dreptul înregistrat în Registrul bunurilor imobile, rezultă că nici nu a existat pînă la intentarea procedurii de insolvență, or, precum a fost indicat, aici sunt aplicabile normele art. 320 alin. (I) și (2) Codul civil, art. 33 (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. art. 497 alin. (1) Cod Civil și art. 321 alin. (2) Codul civil. art. 37.1 alin. (I) din Legea Cadastrului Bunurilor Imobile, conform cărora dreptul de proprietate se dobîndește prin hotărîre

judecătorească, dreptul de proprietate fiind obținut din momentul rămînerii irevocabile a hotărîrii, și este valabil chiar și fără înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

Indică referitor la faptul că bunul este grevat integral cu ipotecă în favoarea BC „Victoriabank” SA, că la examinarea solicitării de bază - separarea bunului din masa debitoare, nu au relevanță grevările care sunt aplicate în privința bunului imobil, or se examinează dacă bunul imobil rămîne în masa debitoare sau urmează să fie transmis SRL ”Aqua Lider”.

Privind argumentele instanței precum că la momentul perfectării și înregistrării contractului de ipotecă, asupra bunului nu erau aplicate careva interdicții în favoarea SRL ”Aqua Lider”, iar ÎM „Rabel” SA a garantat că bunul este liber de orice drepturi reale sau sarcini, tăinuind de fapt existența contractului încheiat cu SR ”Aqua Lider” încă în anul 2006, instanța contrar legislației, acordă prioritate contractului de ipotecă în defavoarea documentului executoriu care, nici nu a fost contestat de către BC ”Victoriabank” SA pînă la momentul de față.

Conform art. 8 din Legea insolabilității, hotărîrile 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.

Materialele dosarului atestă că Curtea de Apel Chișinău la data de 03 mai 2017 a expediat către recurent spre cunoștință copia hotărîrii din data de 20 aprilie 2017. Prin urmare, depunînd recursul la data de 12 mai 2017, acesta se prezumă a fi depus în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins cu menținerea hotărîrii Curții de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, 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.

Conform art. 48 alin. (1,2) Legea insolabilității, 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. (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.

Conform art. 320 alin. (1, 2) Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. (2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

Instanța de recurs menționează 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 unui drept.

Conform materialelor dosarului obiectul litigiului, asupra căruia se pretinde separarea ce constă din 1/2 cotă parte din imobilul situat pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.6/1, cu nr. cadastral 0100207046.01, mun. Chișinău, constituie obiectul ipotecii în favoarea BC „Victoriabank” SA conform contractului de ipotecă nr.28855 din 22.12.2011, astfel încât separarea bunului în cauză nu poate fi recunoscută, fiind o parte componentă și inseparabilă a construcției gajate, iar ipoteca legal constituită în folosul BC „Victoriabank” SA nu poate fi divizată.

În susținerea acestei concluzii, instanța de recurs invocă că la originea cererii de separarea bunurilor se află raporturile juridice constituite între ÎM „Rabel” SA și SC „Aqua Lider” SRL în baza contractului de investiție în construcția unui bun imobil cu scop comercial, fapt confirmat prin contractul de investiții din 10.01.2006.

Conform contractului dat, părțile au convenit ca SC „Aqua Lider” SRL să investească pe etape 1 000 000 lei în construcția pe care o deținea deja cu drept de proprietate ÎM „Rabel” SA, cu finalitatea de 51%. Lucrările de construcție în continuare și le-a asumat proprietarul ÎM „Rabel” SA. Termenul de finalizare a lucrărilor a fost stabilit - luna iulie-august 2006.

Conform p.1 din contract, după finalizarea lucrărilor de construcție, ÎM „Rabel” SA s-a obligat să transmită către SC „Aqua Lider” SRL 1/2 parte ideală din bunul imobil construit, amplasat pe str. Ștefan cel Mare, 6/1 din mun. Chișinău.

Conform Raportul de evaluare efectuat de SRL „GeoInfoSistem” Strășeni la data de 17.05.2016, rezultă că ÎM „Rabel” SA nu a finalizat construcția, la moment având gradul de finalizare de 65%, valoarea de lichidare fiind de 13 666 508 lei (f.d. 28-47).

Totodată, din actele cauzei rezultă că la 20.12.2011 ÎM „Fabbri-Inox” SRL a încheiat cu BC „Victoriabank” SA un contract de credit în baza căruia a beneficiat de un credit în sumă de 600 000 euro, iar ca garanție a fost încheiat contractual de ipotecă cu ÎM „Rabel” SA din 22.12.2011, potrivit căruia a fost ipotecat integral bunul imobil din mun. Chișinău, str. Ștefan cel Mare 6/1, care este obiectul cererii de separare în proporție de 1/2 pe cauza dată (f.d. 92).

După cum rezultă din actele cauzei, reclamantul solicită separarea a 1/2 cotă parte din bunul imobil nefinalizat, amplasat în mun. Chișinău, str. Ștefan cel Mare 6/1., cerințele sale bazându-se pe încheierea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 17.09.2012, prin care s-a omologat tranzacția de împăcare și s-a încetat procesul judiciar pornit la acțiunea SA „Aqua Lider” SRL. Din titlul executoriu eliberat în baza acestei încheieri rezultă că instanța a obligat ÎM „Rabel” SA să transmită către SC „Aqua Lider” SA din bunul imobil ipotecat băncii, fără a concretiza cu care titlu de drept real urma a fi transmisă cota parte din acest bun.

Astfel, la momentul adoptării încheierii și eliberării titlului executoriu, bunul imobil în cauză deja era grevat cu ipotecă.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil în cauză este înregistrat cu drept de proprietate din anul 2002 după ÎM „Rabel” SA, iar din

22.12.2011 asupra acestui bun este înregistrat dreptul de ipotecă în favoarea BC „Victoriabank” SA.

Instanța de recurs relevă că după SC „Aqua Lider” SRL pînă în prezent nu este înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului solicitat spre separare, bunul fiind grevat integral cu ipotecă în favoarea BC „Victoriabank” SA.

În acest mod, prin ipoteca instituită asupra bunului litigios de către ÎM „Rabel” SA în favoarea BC „Victoriabank” SA, banca dispune de un drept real ce-i permite de a-și restitui sumele oferite în credit întreprinderii ÎM „Fabbri-Inox” SRL în mod prioritar față de terți din contul bunului imobil ipotecat în integritatea ipotecii, iar separarea ar constitui o încălcare a acestui drept, prioritar în temeiul legii în raport cu terții, inclusiv cu drepturile BC „Victoriabank” SA.

Din esența articolului 48 alin. (1) Legea insolabilității rezultă că cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate.

Astfel, contrar prevederilor art.48 alin.(1) din Legea insolabilității, solicitantul nu a indicat ce drept deține asupra bunului a cărui separare se solicită din masa debitoare, iar din actele cauzei nu s-a constatat aceasta ar deține dreptul de proprietate asupra acestui bun, deoarece un asemenea drept nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile.

Or, conform art. 321 alin. (2) Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

La caz, prezentînd relevanță și prevederile art.37 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, care statuează că consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, nerespectarea dispozițiilor imperative ale normelor citate antrenează nulitatea actelor juridice translativ de proprietate asupra bunului pretins, astfel încît acesta nu este opozabil băncii și ca efect atrage netemeinicia pretențiilor solicitantului.

Avînd în vedere că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile devin opozabile pentru terți din momentul înregistrării de stat, instanța de recurs precizează că la momentul încheierii și înregistrării la Oficiul cadastral teritorial Chișinău a contractului de ipotecă nr. 28855 din 22.12.2011 Registrul bunurilor imobile nu conținea nici o interdicție de efectuare a unor acte de dispoziție asupra bunului litigios.

În cazul din speță deținătorul dreptului de proprietar asupra bunului solicitat spre separare este ÎM „Rabel” SA, iar SC „Aqua Lider” SRL deține doar un drept accesoriu.

Drepturile reale accesorii bunului inclus în masa debitoare nu stinge dreptul de proprietate a societății insolabile. La caz, SC „Aqua Lider” SRL nu deține dreptul de proprietate înregistrat asupra a ½ din bunul imobil ipotecat, respectiv titularii drepturilor accesorii nu pot solicita separarea bunurilor din masa debitoare și dreptul real al persoanei care depune cererea de separare trebuie să existe pînă la intentarea procesului insolabilitate.

La cazul din speță sunt relevante reglementările și art.26 ale Legii cu privire

la ipotecă, potrivit căruia debitorul ipotecar nu are dreptul să dispună de proprietatea ipotecată fără acordul scris al creditorului ipotecar, iar actul juridic prin care este transmis dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat fără consimțământul scris al creditorului ipotecar este nul. În cazul transmiterii, inclusiv al înstrăinării bunului imobil ipotecat către terți, ipoteca subzistă, cu excepția cazurilor în care creditorul ipotecar consimte în scris asupra încetării ipotecii.

La caz, reclamantul SC „Aqua Lider” SRL nu a indicat în acțiunea sa nici un motiv legal care ar permite încetarea ipotecii, iar motive de aplicare a prevederilor art.495 al Codului Civil sau a prevederilor art.28 a Legii ipotecii în cazul de față nu sunt și nici nu au fost aduse argumente care ar permite radierea ipotecii.

În contextul celor expuse, debitorul ipotecar va fi în drept să dispună de proprietatea ipotecată sau să transmită dreptul de proprietate asupra bunului imobil ipotecat doar cu consimțământul scris al creditorului ipotecar, în cazul din speță banca, însă banca nu a acceptat separarea bunului ipotecat.

Totodată, în conformitate cu alin (1) art. 486 Cod civil, orice terț dobândește dreptul de proprietate sau de gestiune asupra bunului grevat cu gaj ținând cont de gaj.

Astfel, reclamantul SC „Aqua Lider” SRL , în favoarea căruia s-a dispus atribuirea cotei părți din imobilul ce constituie la caz obiectul litigiului, poate obține dreptul de proprietate doar cu menținerea dreptului de ipotecă - drept real constituit în favoarea băncii în baza contractului de ipotecă Nr.28855 din 22.11.2011 de către ÎM „Rabel” SA, și doar în cazul asigurării rambursării creditului, dobânzilor și a altor plăți aferente, conform contractului de credit nr.5024 din 20.12.2011.

Executarea de către solicitant a obligațiilor asumate în baza contractului încheiat cu ÎM „Rabel” SA nu generează nici un fel de drepturi ale acestuia prioritar față de creditorul ipotecar în condițiile expuse mai sus, ca urmare a faptului că la încheierea acestora nu a fost solicitat acordul creditorului ipotecar iar executarea chiar și integrală a obligațiilor nu poate substitui obligația înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului litigios, la caz nefiind anexate careva acte sau înscrisuri ce ar dovedi dreptul de proprietate al solicitantului față de imobilul litigios.

Astfel, BC „Victoriabank” SA în baza dreptului de ipotecă, instituit în baza contractului de ipotecă nr. 28855 din 22.12.2011, dispune de drept real care îi permite satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de alți creditori din valoarea bunurilor depuse în gaj, având prioritate față de alți creditori la satisfacerea creanței garantate și nici oricare dintre alți creditori, inclusiv creditorul SC „Aqua Lider” SRL nu pot îngrădi nici într-un mod legal drepturile creditorului ipotecar prioritar al BC „Victoriabank” SA.

La momentul constituirii ipotecii asupra bunului litigios, proprietar al acestuia figura conform extrasului din registrul bunurilor imobile ÎM „Rabel” SA, iar careva drepturi, grevări sau interdicții în favoarea terțelor persoane în registru nu erau notate, cu excepția dreptului de ipotecă constituit în favoarea BC „Victoriabank” SA.

Totodată, instanța de recurs menționează că blocul locativ în care ase află

imobilul litigios la moment nu este finisat și respectiv, lipsesc condițiile stipulate în contract pentru dobândirea dreptului de proprietate.

Astfel, instanța de recurs consideră juste constatările primei instanțe ca fiind lipsite de temei legal cerința reclamantului de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra acestui imobil, precum și cerința privind separarea bunului imobil din masa debitoare, deoarece lipsește condiția necesară separării – deținerea dreptului de proprietate asupra bunului respectiv.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de recurent sunt neîntemeiate, 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 primei instanțe.

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

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de Societatea Comercială „Aqua Lider” Societate cu Răspundere Limitată.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 20 aprilie 2017, în cauza civilă la cererea introductivă cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de Întreprinderea Mixtă „Rabel” Societate pe Acțiuni, la cererea Societății Comerciale „Aqua Lider” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru