

Prima instanță: Iu. Cimpoi

DECIZIE

16 august 2017

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecători:

Tatiana Vieru

Svetlana Filincova

Nicolae Craiu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

examinînd recursul declarat de lichidatorul Societății pe Acțiuni „Banca de Economii”, Grigore Olaru,

în cauza civilă la cererea lui Andon Vladimir împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” în procedura falimentului, Societatea pe Acțiuni „Banca de Economii” în proces de lichidare privind separarea bunului din masa debitoare a debitorului și anularea parțială a contractului de ipotecă nr. 06-06/1/64-g din 08 octombrie 2010 în partea bunului solicitat spre a fi separat,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2017, prin care a fost admisă cererea lui Andon Vladimir,

A C O N S T A T A T:

La 20 martie 2017, Andon Vladimir a depus în instanța de insolvabilitate cerere privind separarea bunului din masa debitoare a Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” și anularea parțială a contractului de ipotecă nr. 06-06/1/64-g din 08 octombrie 2010 în partea bunului solicitat spre a fi separat.

În motivarea cererii, Andon Vladimir a invocat că la 28 februarie 2013, SRL „Meridian Grup” a depus în instanța de insolvabilitate cererea introductivă cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de SRL „Tenadria”. Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013, s-a intentat procedura de insolvabilitate față de SRL „Tenadria”, și ulterior, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013 s-a dispus intrarea debitorului în procedura falimentului.

Reține că la 28 iulie 2008 a încheiat cu SRL „Tenadria” contract de investiții sub nr. 19P/08, în baza căruia el în calitate de investitor a achitat în contul debitorului suma de 6 000 euro, echivalentul la ziua achitării de 98 273 lei, pentru locul de parcare nr. 5. Acest fapt este confirmat prin acordul de cesiune din 10 februarie 2011, încheiat între părți și investitorul inițial SRL „Carpeni Favor”, bonul de plată nr. 081156 din 10 februarie 2011, și două acte de verificare eliberate de SRL „Tenadria” pe numele lui.

Conform contractului de investiții menționat, SRL „Tenadria” urma să efectueze construcția bunului imobil - locul de parcare nr. 5 (actualmente nr. 36), cu darea în exploatare - trimestrul II a anului 2011, și să transmită în proprietate beneficiarului, bunul imobil liber de orice restricții, vicii, și obligații.

Relevă că SRL „Tenadria” nu și-a onorat obligațiunile contractuale și a tergiversat procesul de înregistrare a dreptului de proprietate după investitor asupra bunului imobil, motivând că pe bunul imobil au fost aplicate multiple sechestre a executorilor judecătorești și a instanțelor de judecată, în asigurarea datoriilor debitorului față de persoanele terțe.

Susține că în vederea respectării procedurii prealabile prevăzute de art. 48 a Legii insolvenței, la 07 iunie 2016 a fost expediată o cerere către lichidatorul SRL „Tenadria” - Oleg Muntean privind separarea bunului din masa debitoare.

Menționează că nu a primit niciun răspuns la cererea enunțată, însă lichidatorul Oleg Muntean verbal i-a comunicat că conform scrisorii expediate de către SA „Banca de Economii” către OCT mun. Chișinău, banca, în calitate de creditor ipotecar, și-a extins ipoteca inclusiv și asupra parcării nr. 36 (fosta nr. 5). Astfel, i s-a recomandat ca să se adreseze instanței de insolvență cu o cerere de separare a bunului din masa debitoare și solicitarea anulării ipotecii în partea parcării achitate de investitor.

Mai indică că fără a obține acordul investitorilor, SRL „Tenadria” prin contractul de ipotecă nr. 06-06/1/64-g din 08 august 2010, a ipotecat un șir de bunuri imobile, inclusiv și parcările din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9, în favoarea BC „Banca de Economii” SA.

Suplimentar invocă că la momentul semnării contractului de ipotecă nr.06-06/1/64- g din 08 octombrie 2010, bunul imobil-loc de parcare nr. 36 (nr.5), situat la nivelul subsol cu numărul cadastral 0100414.401.03.252, nu a fost grevat cu ipotecă, ulterior, SA „Banca de Economii”, în mod unilateral, a extins ipoteca, instituită prin contractul dat.

Consideră că la momentul de față, bunul construit din investițiile lui este grevat în beneficiul SA „Banca de Economii”, fapt care creează impedimente în realizarea celui din urmă a dreptului său de proprietate.

Solicită Andon Vladimir separarea din masa debitoare a SRL „Tenadria” bunul imobil - locul de parcare nr. 36, cu suprafața de 23,7 m.p., situat la nivel de subsol cu numărul cadastral 01004014.401.03.252, din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9, declararea nulității contractului de ipotecă nr.06-06/1/64-g din 08 octombrie 2010, autentificat notarial cu nr. 41304, încheiat între SRL „Tenadria” și SA „Banca de Economii”, în partea ipotecii instituite asupra locului de parcare enunțat, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii, înregistrate în beneficiul SA „Banca de Economii” SA, asupra bunului imobil nominalizat, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, inclusiv cele aplicate prin încheierea Curții de Apel Chișinău nr.2e-66/13 din 14 martie 2013, hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 10 iulie 2013, încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 06 noiembrie 2013, asupra bunului imobil menționat și dispunerea înregistrării după Andon Vladimir în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2017, a fost admisă cererea înaintată de către Andon Vladimir.

S-a separat din masa debitoare a SRL „Tenadria” bunul imobil - locul de parcare nr. 36, cu suprafața de 23,7 m.p., situat la nivel de subsol cu numărul cadastral 01004014.401.03.252, din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9.

S-a declarat nulitatea contractului de ipotecă nr.06-06/1/64-g din 08 octombrie 2010, autentificat notarial cu nr. 41304, încheiat între SRL „Tenadria” și SA „Banca de Economii”, în partea ipotecii instituite asupra locului de parcare nr. 36, situat la nivelul de subsol cu numărul cadastral 01004014.401.03.252, din blocul locativ str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9, mun. Chișinău, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii, înregistrate în beneficiul SA „Banca de Economii” SA, asupra bunului imobil nominalizat.

S-au anulat toate sechestrerele și interdicțiile inclusiv cele aplicate prin încheierea Curții de Apel Chișinău nr.2e-66/13 din 14 martie 2013, hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 10 iulie 2013, încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 06 noiembrie 2013, asupra bunului imobil - locul de parcare nr.36, cu suprafața de 23,7 m.p., situat la nivel de subsol numărul cadastral 01004014.401.03.252, din blocul locativ situat în mun. Chișinău, strada Academician Sergiu Rădăuțanu 9.

S-a dispus înregistrarea după Andon Vladimir în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil - locul de parcare nr. 36, cu suprafața de 23,7 m.p., situat la nivel de subsol cu numărul cadastral 01004014.401.03.252, din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9 (f.d. 170-182).

La 24 iulie 2017, lichidatorul Societății pe Acțiuni „Banca de Economii”, Grigore Olaru a declarat recurs împotriva hotărârii instanței de insolvabilitate, solicitând casarea hotărârii contestate cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea privind separarea bunurilor din masa debitoare să fie respinsă ca neîntemeiată.

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

Prin prisma normei citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că recursul depus de către SA „Banca de economii” în proces de lichidare la 24 iulie 2017, este declarat în termen.

În motivarea recursului a indicat că hotărârea instanței de insolvabilitate este ilegală, deoarece, instanța de judecată nu a constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, fiind aplicate eronat normele de drept material.

Relevă că separarea bunului din masa debitoare a întreprinderii insolubile în favoarea lui Andon Vladimir în baza contractului de investiție este neîntemeiată, or, bunul supus separării a fost ipotecat conform contractului de ipotecă din 08 octombrie 2010, în favoarea SA „Banca de Economii”.

Menționează că Andon Vladimir nu a respectat procedura prealabilă prevăzută de Legea insolvabilității, astfel, instanța de insolvabilitate urma să restituie cererea înaintată de către ultimul.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

La 01 august 2017, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimațiilor, cererea de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 15 august 2017 Andon Vladimir și lichidatorul SRL „Tenadria” Muntean Oleg au depus referințe la recursul declarat de către SA „Banca de Economii” prin care au solicitat respingerea acestuia ca fiind neîntemeiat.

Până la examinarea pricinii, intimații nu au depus referință la recursurile, prin care să-și exprime opinia referitor la recursurile declarate.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa hotărârea instanței de insolvabilitate cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii, din următoarele.

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 cauzei, la 20 martie 2017, Andon Vladimir a depus în instanța de insolvabilitate cerere privind separarea din masa debitoare a SRL „Tenadria” bunul imobil - locul de parcare nr. 36, cu suprafața de 23,7 m.p., situat la nivel de subsol cu numărul cadastral 01004014.401.03.252, din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9, declararea nulității contractului de ipotecă nr.06-06/1/64-g din 08 octombrie 2010, autentificat notarial cu nr. 41304, încheiat între SRL „Tenadria” și SA „Banca de Economii”, în partea ipotecii instituite asupra locului de parcare enunțat, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii, înregistrate în beneficiul SA „Banca de Economii” SA, asupra bunului imobil nominalizat, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, inclusiv cele aplicate prin încheierea Curții de Apel Chișinău nr.2e-66/13 din 14 martie 2013, hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 10 iulie 2013, încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2e-66/13 din 06 noiembrie 2013, asupra bunului imobil menționat și dispunerea înregistrării după Andon Vladimir în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil (f.d. 2-7).

Fiind investită cu acțiunea în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acesteia.

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

Astfel, din materialele cauzei rezultă că Andon Vladimir în calitate de beneficiar a încheiat la 28 iulie 2008 cu SRL „Tenadria” în calitate de executor, contractul de investire nr.19P/08, și anume construcția locului de parcare nr. 5 și 6 situat la nivelul subsol numărul cadastral 0100414.401.03.252, a blocului locativ din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 9 (f.d. 15-16).

Conform contractului dat reiese că Andon Vladimir urma să achite costul parcărilor iar SRL „Tenadria” s-a obligat să efectueze construcția, până la trimestru II a anului 2011, și să transmită în proprietatea beneficiarului locurile de parcare.

Totodată din materialele pricinii reiese că în baza bonului de plată nr.081156 din 10 februarie 2011 și a acordului de cesiune din 10 februarie 2011, încheiat între Andon Vladimir, SRL „Tenadria” și investitorul inițial SRL „Carpeni Favor”, Andon Vladimir a devenit creditorul cu suma de 6 000 euro, echivalentul la ziua achitării de 98273 lei (costul unui loc de parcare) față de SRL „Tenadria” (f.d. 17-20).

Ulterior, după inventarierea bunurilor și lucrărilor cadastrale, efectuate de SRL „InfoProximCad”, a fost modificată numărul a locului de parcare și anume din 5 a devenit în nr.36, cu suprafața de 23,7 m.p., ce se confirmă prin certificatul din 12 aprilie 2017, conform planului geometric (f.d. 52).

Tot actele cauzei atestă faptul că SRL „Tenadria” a încheiat cu Banca de Economii la 08 octombrie 2010, contractul de ipotecă nr.06- 06/1/64-g, potrivit căruia SRL „Tenadria” a ipotecat în favoarea băncii, o parte din bunurile imobile din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu 9, cu nr. cadastral 0100414.401.03. Iar prin scrisoarea nr. 16-06/445/1/2736 din 28 octombrie 2016 a SA „Banca de Economii” adresată Oficiului Cadastral Teritorial mun. Chișinău, banca a extins ipoteca asupra încăperii nelocative cu nr. cadastral 0100414.401.03.252, în care se află și parcare solicitată spre separare de către Andon Vladimir (f.d. 35).

Conform art. 48 alin. (1)-(3) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, în mod cert prevede situațiile de separare și partajare a patrimoniului, și anume când persoana care, în baza unui drept real sau personal, poate demonstra că bunul nu poate fi inclus în masa debitoare, nu este creditor chirografar. În acest caz, persoana înaintea administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul.

Persoana este obligată să indice în cererea 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 normei suscitată, care reglementează expres 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 în primul rând 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 stabilită deja printr-o practică bine determinată, unde s-a menționat că dreptul real, care trebuie să fie deținut de persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare este dreptul de proprietate.

Drept urmare, în interpretarea corectă a prevederilor art. 39 și art. 48 din Legea 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 insolabilitate.

Distinct de aceste precizări, în speță se constată că Andon Vladimir a invocat ca temei de separare din masa debitoare a bunului imobil – locul de parcare nr. 36 situat la nivelul subsol numărul cadastral 0100414.401.03.252, a blocului locativ din mun. Chișinău, str. Academician Sergiu Rădăuțanu, 9, faptul că costul bunului dat a fost achitat integral.

Instanța de recurs relevă că potrivit prevederilor 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.

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

Astfel fiind, este cert 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.

Față de acest aspect, este de relevat că chiar din pct. 1.2. al contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 19P/08 din 28 iulie 2008, rezultă cert că părțile au stipulat expres că beneficiarul va obține dreptul de proprietate asupra bunului imobil după darea în exploatare a blocului locativ, achitarea integrală a prețului bunului și înregistrarea acestuia la Oficiul Cadastral Teritorial.

Din perspectiva celor expuse, se constată ca neîntemeiată concluzia instanței de insolabilitate cu privire la temeinicia cererii lui Andon Vladimir privind separarea bunului imobil din masa debitoare a SRL „Tenadria”.

Or, pentru aceasta, în virtutea legii, nu este suficientă doar existența contractului de investire în construcția spațiului locativ nr. 19P/08 din 28 iulie 2008 și achitarea integrală a prețului bunului – locul de parcare, dar, în mod obligatoriu, fiind necesară deținerea calității de proprietar a solicitantului asupra bunului, pe când Andon Vladimir 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 insolabilității, se constată a fi neîntemeiată cererea lui Andon Vladimir cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare a SRL „Tenadria” în proces de faliment, or aceasta, în baza contractului de investire în construcția locului de parcare nr. 19P/08 din 28 iulie 2008, deține un drept de creanță față de SRL „Tenadria” în proces de insolabilitate, dar nu și un drept de proprietate asupra bunului imobil pentru care se solicită separarea.

Suplimentar e de menționat că din materialul probator anexat la dosar rezultă că blocul locativ cu obiecte social-culturale, parcare auto în două nivele din str. Acad. S. Rădăuțanu, 9 mun. Chișinău a fost dat în exploatare la 28 aprilie 2011, fapt consemnat prin procesul-verbal de recepție finală nr. 365 (f.d. 21).

Astfel, nu este clar din care considerente Andon Vladimir achitând suma costului pentru parcare auto nr. 36 nu și-a realizat dreptul său asupra bunului dat, și anume nu a înregistrat și nici nu a intenționat să-și înregistreze dreptul său de proprietate.

Prin urmare, se impune respingerea cererii lui Andon Vladimir cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare a SRL „Tenadria”, respectiv și cerințele cu

privire la anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, care sunt subsecvente celei de bază.

Din considerentele expuse, având în vedere 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 recursul, de a casa hotărârea Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2017 și de a emite o nouă hotărâre prin care a respinge cererea lui Andon Vladimir împotriva SRL „Tenadria” cu privire la separarea bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, 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

DECIDE

Se admite recursul declarat de către lichidatorul Societății pe Acțiuni „Banca de Economii”, Grigore Olaru.

Se casează integral hotărârea Curții de Apel Chișinău din 12 iulie 2017, în cauza civilă la cererea lui Andon Vladimir împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” în procedura falimentului, Societatea pe Acțiuni „Banca de Economii” în proces de lichidare privind separarea bunului din masa debitoare a debitorului și anularea parțială a contractului de ipotecă nr. 06-06/1/64-g din 08 octombrie 2010 în partea bunului solicitat spre a fi separat și se emite o hotărâre nouă prin care:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea lui Andon Vladimir împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” cu privire la separarea bunului din masa debitoare, anularea ipotecii, a tuturor interdicțiilor și a măsurilor de asigurare instituite asupra bunului imobil, transmiterea și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Svetlana Filincova

Nicolae Craiu

Oleg Sternioală

Galina Stratulat