

Prima instanță: Curtea de Apel Chișinău
Judecător: Iulia Cimpoi

D E C I Z I E

25 octombrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător: Tatiana Vieru

Judecători: Oleg Sternioală, Nicolae Craiu

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

în cauza civilă intentată la cererea introductivă a Societății cu Răspundere Limitată „Meridian Grup”, cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”,

împotriva încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2017, prin care a fost admisă cererea lichidatorului Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” Muntean Oleg cu privire la ridicarea ipotecii,

c o n s t a t ă:

La 28 februarie 2013, Societatea cu Răspundere Limitată „Meridian Grup” a depus cerere introductivă privind intentarea procesului de insolabilitate față de Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013, s-a intentat procedura de insolabilitate față de Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013, s-a dispus intrarea societății în procedura falimentului.

În cadrul procedurii de insolabilitate a Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria”, lichidatorul Muntean Oleg a depus cerere prin care a solicitat ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, instituită asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxx, suprafața totală de 757,30 m².

În motivarea cererii a indicat că, în cadrul procesului de insolabilitate a înaintat o cerere prin care a solicitat înregistrarea în registrul bunurilor imobile a mai multor bunuri ce aparțin Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria”.

Prin încheierea instanței de insolabilitate din 19 iulie 2016 cererea a fost admisă, fiind înregistrate mai multe bunuri, inclusiv și bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, suprafața de 757,30 m².

În procesul de înregistrare, organul cadastral a solicitat acordul creditorului Banca Comercială „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, care a permis înregistrarea bunurilor vizate cu condiția extinderii ipotecii asupra acestora, inclusiv imobilul cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, suprafața de 757,30 m².

Cerința băncii de extindere a ipotecii asupra bunurilor nou-formate se bazează pe contractul de ipotecă nr. 06-06/1/64-g din 8 octombrie 2010, în care s-a indicat ca bun ipotecat parcarea auto cu suprafața de 794,20 m², suprafață care conform acordului adițional nr. 5 din 27 iunie 2012, constituie cinci apartamente cu numerele xxx, xxx, xxx, xxx și xxx.

În cadrul procesului de insolvență, aceste apartamente au fost înstrăinate la licitație cu acordul și participarea băncii, mijloacele bănești fiind direcționate la stingerea creanței garantate a băncii.

Consideră că, este ilegală ipotecarea unilaterală a bunului imobil de către bancă și Oficiul Cadastral Teritorial fără acordul lichidatorului în cadrul procesului de insolvență.

Astfel invocă prevederile art. 1, art. 2 și art. 5 din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012. Totodată a indicat că, bunul imobil nu este ipotecat conform contractului de ipotecă și acordurile adiționale la contract, iar ipoteca a fost instituită în mod unilateral de către Banca Comercială „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni.

Solicită administratorul procesului de insolvență a Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria” Muntean Oleg, ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni aplicată asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cu suprafața totală de 757,30 m².

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2017, a fost admisă cererea înaintată de lichidatorul Societății pe Acțiuni „Banca de Economii” Munteanu Oleg și s-a dispus ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni aplicată asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cu suprafața totală de 757,30 m², situat în blocul locativ din mun. Chișinău, str. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, x, cu radierea acesteia.

Invocând ilegalitatea încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2017, la 01 august 2017 lichidatorul Societății pe Acțiuni „Banca de Economii” Grigore Olaru a depus cerere de recurs solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii cu pronunțarea unei noi încheieri de respingere a cererii privind ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni aplicată asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, cererea de ridicare ipotecii este neîntemeiată deoarece nu a fost invocat nici un temei de drept privind ridicarea ipotecii instituită în favoarea băncii. Indică recurentul că, extinderea ipotecii a avut loc în baza contractului de ipotecă nr. 06-06/64-g din 8 octombrie 2010 prin care s-a stabilit în mod expres că, dreptul de ipotecă se extinde asupra accesoriilor și ameliorărilor bunului ipotecat.

Examinând cererea de recurs Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

În conformitate cu art. 425 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

După cum atestă actele cauzei, încheierea contestată a fost pronunțată la data de 26 iulie 2017, iar cererea de recurs a fost depusă la data de 01 august 2017 (f.d.68-74).

Astfel instanța de recurs constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a depus cererea de recurs în interiorul termenului prevăzut de lege.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și a materialelor din dosar, coroborate cu normele de drept material și procedural aplicabile speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și pasibil de a fi admis cu casarea încheierii Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2017, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (4) din Legea insolvenței, procesul de insolvență se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

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

În conformitate cu art. 427 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial încheierea, soluționând prin decizie problema în fond.

După cum urmează din actele cauzei, la 8 octombrie 2010 între Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”, în calitate de debitor și Banca Comercială „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, în calitate de creditor, a fost încheiat contractul de credit nr. 06-06/1/64, prin care creditorul a acordat debitorului un credit în tranșe, în sumă de 30 000 000 lei și 3 200 000 euro (f.d.29-35).

Concomitent, la 8 octombrie 2010 între Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”, în calitate de debitor ipotecar și Banca Comercială „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, în calitate de creditor ipotecar, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 06-06/1/64-g, prin care debitorul a garantat obligația de rambursare a creditului, dobânzilor aferente și a penalităților. Contractul a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău (f.d.11-15).

Obiectul contractului de ipotecă a constituit mai multe bunuri imobile, dintre care și bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxx, amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, x.

În perioada 20 septembrie 2011 – 27 iunie 2012, între aceleași părți au fost încheiate și semnate cinci acorduri adiționale la contractul de ipotecă (f.d.33-48).

În temeiul încheierii instanței de insolvență din 19 iulie 2016, au fost înregistrate mai multe bunuri, inclusiv și bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, suprafața de 757,30 m² amplasat în mun. Chișinău, str. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, x.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 10 iulie 2013, s-a intentat procedura de insolvență față de Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”, iar prin încheierea

Curții de Apel Chișinău din 06 noiembrie 2013, s-a dispus intrarea societății în procedura falimentului.

Prin încheierea instanței de insolvabilitate din 19 iulie 2016 au fost înregistrate mai multe bunuri ale Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria”, inclusiv și bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxx, suprafața de 757,30 m².

La 08 iunie 2017, lichidatorul Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” a depus cerere prin care a solicitat ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni aplicată asupra imobilului cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxx, suprafața de 757,30 m².

Prin încheierea din 26 iulie 2017, instanța de insolvabilitate a admis cererea lichidatorului și a dispus ridicarea ipotecii aplicată asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxx, suprafața de 757,30 m². Această încheiere a fost contestată cu recurs de către lichidatorul Băncii Comerciale „Banca de Economii” Munteanu Oleg.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat în raport cu materialele cauzei, instanța de recurs menționează că, instanța de insolvabilitate greșit a concluzionat și a dispus ridicarea ipotecii instituite asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxx.

Or, potrivit art. 2 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, creditorii garanți este clasa de creditori ale căror creanțe față de debitor au apărut înainte de intentarea procesului de insolvabilitate și sânt asigurate prin garanții reale în conformitate cu legea.

Conforma art. 3 din Legea cu privire la ipotecă, ipoteca este un drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă; creanța ipotecară reprezintă – drepturi de creanță garantate cu ipotecă; creditor ipotecar – creditor a căruia creanță este garantată cu ipotecă; debitor ipotecar – persoana ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației sale sau a debitorului față de creditorul ipotecar; contract de ipotecă – contract încheiat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat.

Reieșind din dispozițiile art. 4 alin. (1) din Legea cu privire la ipotecă, ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel.

Potrivit art. 30 alin. (1) din aceeași Lege, creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

În atare situație, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează că, concluzia instanței de insolvabilitate privind ridicarea

ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni aplicată asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, este una greșită.

În acest sens se menționează că, contractul de credit nr. 06-06/1/64 din 8 octombrie 2010, contractul de ipotecă nr. 06-06/1/64-g din 8 octombrie 2010, cât și acordurile adiționale la contractul de ipotecă încheiate în perioada 20 septembrie 2011 – 27 iunie 2012, au fost semnate de către ambele părți contractante, administratorul Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” Timuș Serghei și de către Prim director-adjunct al Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni – Condrea Ghenadie.

Mai mult decât atât, contractul de ipotecă a fost înregistrat la Oficiul Teritorial Chișinău.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, încheierea recurată este ilegală și neîntemeiată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de lichidatorul Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni Olaru Grigore, cu emiterea unei noi decizii sub formă de încheiere prin care cererea lichidatorului Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” Muntean Oleg cu privire la ridicarea ipotecii se respinge ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. 427 lit. c) și art. 428 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

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

Se casează încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 iulie 2017 prin care a fost admisă cererea lichidatorului Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” Muntean Oleg cu privire la ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, în cauza civilă intentată la cererea introductivă a Societății cu Răspundere Limitată „Meridian Grup”, cu privire la intentarea procesului de insolvență față de Societatea cu Răspundere Limitată „Tenadria”, cu pronunțarea unei noi decizii sub formă de încheiere prin care:

Se respinge cererea lichidatorului Societății cu Răspundere Limitată „Tenadria” Muntean Oleg cu privire la ridicarea ipotecii Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni asupra bunului imobil nr. cadastral xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cu suprafața de 757,30 m² din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, x.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecător:

Tatiana Vieru

Judecători:

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu