

DECIZIE

01 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Ala Cobăneanu  
Iurie Bejenaru  
Nicolae Craiu  
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi, prin intermediul reprezentantului, avocatul Bargan Stela,

în cauza civilă la cererea Primăriei satului Roșcani raionul Anenii Noi împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Util & Profil”, cu privire la separarea bunului din masa debitoare,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, prin care a fost respinsă cererea Primăriei satului Roșcani raionul Anenii Noi privind separarea bunurilor imobile din masa debitoare,

c o n s t a t ă :

La 11 aprilie 2016, Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi a depus în instanța de insolvabilitate cerere împotriva SRL „Util & Profil”, cu privire la separarea bunului din masa debitoare și rezoluțiunea contractelor de vânzare-cumpărare.

În motivarea cererii a indicat că, la data de 03 martie 2017, Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi s-a adresat către administratorul insolvabilității SRL „Util & Profil”, Ciuvalschii Iurie cu cerere prealabilă privind separarea bunurilor din masa debitoare.

La 09 martie 2017, Primăria satului Roșcani a recepționat răspunsul prin care administratorul insolvabilității a refuzat cererea cu privire la separarea bunurilor din masa debitoare.

Astfel, menționează că, anterior la 25 iunie 2008 și 31 iulie 2008, SRL „Util & Profil” au încheiat trei contracte de vânzare-cumpărare, ce au avut ca obiect terenul

cu numărul cadastral xxxxx, suprafața de 3,6975 ha, evaluat la prețul de 105 000 lei, terenul cu număr cadastral xxxxx, suprafața de 1,6643 ha, evaluat la prețul de 48 000 lei, terenul cu număr cadastral xxxxx, suprafața de 1,4168 ha, evaluat la prețul de 40 700 lei.

În temeiul contractelor semnate, valoare totală a terenurilor a fost stabilită în mărime de 193 700 lei.

La momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, SRL „Util & Profil” a achitat numai o parte din suma stabilită și anume, suma de 48 425 lei după cum urmează: în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4358 din 25 iunie 2008, a terenului cu număr cadastral xxxxx, a fost achitată suma de 12 000 lei din valoarea totală stabilită; în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 5208 din 31 iulie 2008 a terenului cu număr cadastral xxxxx, a fost achitată suma de 10 175 lei din valoarea totală stabilită; în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4355 din 25 iunie 2008 a terenului cu număr cadastral xxxxx, a fost achitată suma de 26 250 lei din valoarea totală stabilită.

Potrivit clauzelor contractuale, suma neachitată în mărime de 145 275 lei urma a fi achitata până la data de 30 septembrie 2008, fapt care însă nu a fost realizat.

Relatează că, în conformitate cu contractele încheiate, cumpărătorul nu și-a onorat integral obligațiile de plată a terenurilor și nu poate fi considerat proprietarul terenurilor menționate, deoarece, în urma relațiilor civile dintre părți, cumpărătorului nu i-au fost transmise elementele constitutive a dreptului de proprietate și anume, dreptul de posesie și dispoziție.

Menționează că, dreptul de proprietate a fost doar înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă cumpărătorul nu este în drept să își exercite acest drept, din motiv că nu și-a onorat integral obligațiile de plată.

A mai indicat că, acest drept de proprietate a fost grevat în subcapitolul „Grevarea drepturilor patrimoniale” din Registrul bunurilor imobile cu restricția neachitării plăților prevăzute de contractele semnate, iar în asemenea circumstanțe, cumpărătorul nu poate fi considerat proprietarul terenurilor, neavând dreptul să exercite acest drept de proprietate.

Astfel, precizează că, restricționarea în cauză certifică faptul că dreptul real - dreptul de proprietate, nu a fost transmis cumpărătorului ca rezultat al neachitării plăților prevăzute de contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor menționate.

În continuare, susține că, Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi este proprietar al terenurilor menționate și deține un drept real asupra acestora.

Solicită, separarea din masa debitoare a SRL „Util & Profil” în proces de insolvență a următoarelor bunuri imobile: terenul cu număr cadastral xxxxx, cu suprafața de 3, 6975 ha; terenul cu număr cadastral xxxxx, cu suprafața de 1,6643 ha; terenul cu număr cadastral xxxxx, cu suprafața de 1, 4168 ha, precum și rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4358 din 25 iunie 2008 a terenului cu număr cadastral xxxxx, contractului de vânzare-cumpărare nr. 5208 din 31 iulie 2008 a terenului cu număr cadastral xxxxx și contractului de vânzare-cumpărare nr. 4355 din 25 iunie 2008 a terenului cu număr cadastral xxxxx, încheiate între Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi și SRL „Util & Profil”, cu repunerea părților în situația inițială.

Ulterior, la 28 iunie 2017 Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi a depus o cerere de concretizare și modificare a cerințelor, solicitând admiterea cererii doar în partea separării bunurilor din masa debitoare a SRL „Util & Profil”.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, a fost respinsă cererea Primăriei satului Roșcani raionul Anenii Noi privind separarea bunurilor imobile din masa debitoare a debitorului insolubil SRL „Util & Profil”.

La 28 august 2017, Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă cererea de separare a bunurilor din masa debitoare a SRL „Util & Profil”.

În motivarea recursului a invocat că instanța de insolabilitate nu a examinat toate aspectele cauzei și în mod special, că intimatul nu și-a onorat integral obligațiile de plată a terenurilor conform contractelor de vânzare-cumpărare, din care motiv nu poate fi considerat proprietarul acestor terenuri.

Reiterează că, în temeiul prevederilor legale, cumpărătorului SRL „Util & Profil” nu i-au fost transmise elementele constitutive a dreptului de proprietate și anume, dreptul de posesie și dispoziție asupra bunurilor.

La fel, susține că, dreptul de proprietate a fost doar înregistrat în Registrul bunurilor imobile, însă intimatul nu este în drept să își exercite acest drept, din motiv că nu și-a onorat integral obligațiile de plată.

Recurentul reproduce din nou poziția precum că, dreptul de proprietate a fost grevat în subcapitolul „Grevarea drepturilor patrimoniale” din Registrul bunurilor imobile cu restricția neachitării plăților prevăzute de contractele semnate, iar prin notarea acestei mențiuni, primăriei i se oferă posibilitatea de a opune condițiile sale cumpărătorului.

Stipulează în continuare că, instanța de insolabilitate nu și-a argumentat poziția asupra soluției adoptate, făcând doar trimitere la normele ce țin de obiectul separării bunurilor din masa debitoare.

Conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, hotărârile 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 cauzei atestă faptul că copia hotărârii Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017 a fost recepționată de Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi conform recipisei anexate la dosar, la 17 august 2017 (f.d. 58).

În circumstanțele relevate, recursul declarat de Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi la 29 august 2017, se consideră a fi depus în termenul prevăzut de lege.

În conformitate cu art. 444 CPC, 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 că recursul urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii instanței de insolabilitate, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Potrivit art. 1 alin. (4) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolvență se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

În conformitate cu prevederile art. 48 alin. (1), (2) și (3) din Legea insolvenței 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 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 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.

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.

În interpretarea normelor citate, 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.

Respectiv, dreptul real, care trebuie să fie deținut de persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare, este dreptul de proprietate.

În speță, sunt aplicabile și dispozițiile art. 290 alin. (1) Cod civil, potrivit cărora dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat.

Potrivit art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel fiind, 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 suportul probator prezent la materialele cauzei și anume, extrasele din Registrul bunurilor imobile din 08 decembrie 2016, rezultă că proprietar al terenurilor cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 3,6975 ha, numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 1,6643 ha și numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de 1,4168 ha, este SRL „Util & Profil”.

Astfel, se constată că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate este înregistrat după SRL „Util & Profil”, iar Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi, nu deține nici un drept real asupra bunurilor date.

Prin urmare, Colegiul reține că, bunurile imobile cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx și xxxxx, nu pot fi separat din masa debitoare a SRL „Util & Profil”, deoarece, nu a fost demonstrată existența dreptului de proprietate sau a altui drept real al Primăriei satului Roșcani raionul Anenii Noi asupra acestor imobile.

Or, după cum a fost consemnat potrivit art. 48 din Legea insolvenței, separarea bunului din masa debitoare poate fi făcută doar în cazul în care persoana care solicită separarea deține un drept real sau personal asupra acestuia.

În astfel de circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră justă concluzia instanței de insolvență referitoare la respingerea cererii Primăriei satului Roșcani raionul Anenii Noi privind separarea bunului din masa debitoare.

Nu poate fi reținut argumentul recurentului precum că, intimatul nu și-a onorat integral obligațiile de plată a terenurilor conform contractelor de vânzare-cumpărare și nu poate fi considerat proprietarul terenurilor, deoarece, materialele dosarului atestă cu certitudine deținerea dreptului de proprietate asupra terenurilor menționate anume de către SRL „Util & Profil”.

Mai mult decât atât, în virtutea legii, pentru separarea bunurilor din masa debitoare, nu este suficientă neonorarea integrală a obligațiilor de plată conform contractelor de vânzare-cumpărare, dar, în mod obligatoriu, este necesară deținerea calității de proprietar a solicitantului asupra bunului.

Din aceleași motive nu poate fi reținut nici argumentul recurentului precum că, dreptul de proprietate a fost grevat cu restricție, dat fiind că, această situație nu schimbă esența faptică, în această privință în Registrul bunurilor imobile nefiind operate careva modificări în ce privește deținerea dreptului de proprietate de către SRL „Util & Profil”.

Alte argumente invocate în recursul declarat nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural de către instanța de insolvență, respectiv nu constituie temei pentru casarea hotărârii.

Reieșind din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârea contestată este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi și a menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017.

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 către Primăria satului Roșcani raionul Anenii Noi, prin intermediul reprezentantului, avocatul Bargan Stela.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, în cauza civilă la cererea Primăriei satului Roșcani raionul Anenii Noi împotriva Societății cu

Răspundere Limitată „Util & Profil”, cu privire la separarea bunului din masa debitoare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Tamara Chișca-Doneva