

Afirmă că la data de 12 noiembrie 2013 i s-a comunicat despre faptul înstrăinării imobilului din str. Podgorenilor, 41.

Fiind nedumerită de acest fapt, a solicitat informații suplimentare și i-au fost prezentate actele aferente acestor tranzacții. Studiind actele, a ajuns la concluzia că înstrăinarea imobilului din str. Podgorenilor 41, de către administratorul insolvenței a fost ilegală și urmează a fi anulată.

Relevă că în cadrul procedurii de insolvență, la data de 20 august 2004 a fost întocmit procesul verbal nr. 11 al adunării Comitetului Creditorilor prin care inter alia s-a decis scoaterea la licitație a bunurilor imobile situate pe adresa str. Podgorenilor, 41.

Între timp, pe rolul Judecătoriei Rîșcani, se afla în procedură specială privind constatarea dreptului de proprietate a SA „CZOM” asupra imobilului situat în mun. Chișinău, str. Podgorenilor, 41. Soluția pe cauza respectivă a fost emisă abia la data de 13 octombrie 2004 prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani nr. 2-2924 prin care s-a recunoscut dreptul de proprietate al SA „CZOM”.

Prin urmare, la data desfășurării ședinței Comitetului creditorilor nr. 11 din 20 august 2004, bunurile nu erau constatate ca fiind proprietatea SA „CZOM”, în prezent SA „Succin”.

Subliniază că, la data de 16 septembrie 2004 a fost desfășurată licitația cu strigare și negociere directă a imobilului sus indicat. Bunul imobil din str. Podgorenilor, 41 a fost înstrăinat către pârâtul Marin Sofroni. De altfel, licitația a avut loc înainte ca să existe vreo constatare a dreptului de proprietate a SA „CZOM” asupra bunului imobil din str. Podgorenilor, 41 și înainte ca acest drept să fi înscris în registrul bunurilor imobile.

Mai indică că, peste aproximativ 2 ani, la data de 11 ianuarie 2006, la cererea de revizuire depusă de creditorul SA „CZOM” - SRL „Macon-M”, de către Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău este emisă încheierea nr. 2-1917/06 prin care a fost admisă cererea de revizuire, casată hotărârea Judecătoriei Rîșcani nr. 2-2924 din 13 iunie 2004 prin care s-a recunoscut dreptul de proprietate al SA „CZOM”, iar prin încheierea Curții de Apel Economice nr. 2e-1567 din 17 martie 2006, procesul a fost încetat. Astfel, actul care a stat la baza dreptului de proprietate asupra imobilului din str. Podgorenilor, 41 a fost casat, iar altul nu a fost emis.

Notează că, la momentul petrecerii licitației cu privire la înstrăinarea imobilelor din str. Podgorenilor, 41, nu exista nici un act care ar fi stat la baza dreptului de proprietate a vânzătorului.

Mai invocă că, la data de 01 iunie 2011, de către Curtea de Apel Economică a fost emisă ordonanța nr. 2o/e-796/2011 prin care a fost dispusă întoarcerea executării hotărârii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău nr. 2-2924 din 13 iunie 2004. Prin urmare, urmează a fi anulate orice înscrieri și înstrăinări realizate în baza hotărârii respective, inclusiv înstrăinarea prin licitația contestată.

Relevă că un alt argument pentru anularea procesului verbal cu privire la anularea licitației și a procesului verbal cu privire la rezultatele licitației este că la licitație s-a înstrăinat un bun, care nu avea nici un act care ar fi stat la baza dreptului de proprietate a vânzătorului.

Solicită reclamanta constatarea nulității procesului verbal nr. 2 din 16

septembrie 2004 cu privire la desfășurarea licitației lotului nr. 001925 seria AC și procesului verbal nr. 2 din 16 septembrie 2004 cu privire la rezultatele licitării, constatarea nulității licitației cu strigare din 16 septembrie 2013 la care s-a înstrăinat lotul nr. 001925AC - imobilele lit. E, J, I și K din str. Podgorenilor 41, mun. Chișinău.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 27 decembrie 2016 acțiunea înaintată de Cebănaș Leonora împotriva SA „Succin”, Popa Ion, Conea Valeriu și Conea Svetlana cu privire la declararea nulității proceselor verbale cu privire la desfășurarea licitației și rezultatele a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată (f.d.195, f.d. 201–210, vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 a fost admis apelul declarat de Cebănaș Leonora, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 27 decembrie 2016 și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care:

- S-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Cebănaș Leonora către SA „Succin”, Popa Ion, Conea Valeriu și Conea Svetlana cu privire la recunoașterea nulă a licitației cu strigare din 16 septembrie 2004 de înstrăinare a lotului nr. 001925 seria AC – imobilele lit. E, J, I, și K din str. Pogoreni, 41 mun. Chișinău; recunoașterea nulă a procesului-verbal nr.1 din 16 septembrie 2004 cu privire la desfășurarea licitației lotului nr.001925 seria AC – imobilele lit. E, J, I și K din str. Pogoreni, 41 mun. Chișinău; recunoașterea nulă a procesului-verbal nr.1 din 16 septembrie 2004 cu privire la rezultatele licitării;

- s-a recunoscut nulitatea licitației cu strigare din 16 septembrie 2004 de înstrăinare a lotului nr. 001925 seria AC - imobilele lit. E, J, I și K din str. Pogoreni, 41 mun. Chișinău; procesului-verbal nr. 1 din 16 septembrie 2004 cu privire la desfășurarea licitației lotului nr. 001925 seria AC - imobilele lit. E, J, I și K din str. Pogoreni, 41 mun. Chișinău; procesului-verbal nr. 1 din 16 septembrie 2004 cu privire la rezultatele licitării a lotului nr. 001925 seria AC - imobilele lit. E, J, I și K din str. Pogoreni, 41 mun. Chișinău (f.d.241, f.d.242-246, vol. I).

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 03 august 2017, în termenul prevăzut de lege, Conea Valeriu a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 cu menținerea hotărârii Rîșcani, mun. Chișinău din 27 decembrie 2016.

În motivarea recursului a indicat că decizia contestată este ilegală și neîntemeiată. Consideră recurentul că instanța de apel incorect a constatat existența temeiurilor de nulitate a actelor juridice menționate, or instanța de apel nu a adus nici un argument ce ar indica asupra faptului că licitația s-a petrecut cu abateri de la normele de drept material sau procedural.

La 07 august 2017, în termenul prevăzut de lege, recurs a declarat și Popa Ion, completat la 31 octombrie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 cu menținerea hotărârii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 27 decembrie 2016.

În motivarea recursului a indicat că decizia contestată este ilegală și neîntemeiată. Consideră recurentul că concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu materialele cauzei iar probele anexate la materialele cauzei au fost apreciate arbitrar. La fel, indică recurentul că prezenta acțiune civilă constituie un

abuz de drept, or temeiurile de fapt invocate în prezenta cauză civilă a primit aprecierea instanțelor de judecată în alte cauze civile intentate la cererea CA „CZOM” față de aceleași persoane.

La 09 octombrie 2017 intimata Cebănaș Leonora a prezentat referințele pe marginea recursurilor depuse de Popa Ion și Conea Valeriu, solicitând declararea acestora ca fiind inadmisibile.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 octombrie 2017, recursurile înaintate de Popa Ion ca și Conea Valeriu a fost declarate admisibile.

La 22 noiembrie 2017 intimatul SA Succin a prezentat referințele pe marginea recursurilor declarate de Popa Ion și Conea Valeriu, solicitând respingerea recursurilor acestora ca fiind neîntemeiate.

Examinând motivele invocate în cererile de recurs în raport cu materialele cauzei și referințele prezentate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile întemeiate, care urmează a fi admise, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din considerentele ce urmează:

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, *„Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe”*.

Din materialele cauzei rezultă că în cadrul procedurii de insolvență a SA „CZOM”, la data de 20 august 2004 a fost întocmit procesul verbal nr. 11 al adunării Comitetului Creditorilor prin care s-a decis scoaterea la licitație a bunurilor imobile situate pe adresa str. Podgorenilor, 41 (f.d. 12-13 vol. I).

Procesul-verbal nr. 1 din 16 septembrie 2004, confirmă a fost desfășurată licitația cu strigare și negociere directă a lotului nr. 00195, seria AC – garaje cu încăperi auxiliare (lit. E, J, I, K) din str. Podgorenilor 41, mun. Chișinău (f.d. 41-42 vol. I). Bunul respectiv fiind înstrăinat lui Popa Ion, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. 1 din 16 septembrie 2004 cu privire la rezultatele licitației (f.d. 43 vol. I).

Cercetând cererea de chemare în judecate, Colegiul reține că principalul argument al reclamantei invocat în susținerea pretențiilor cu privire la nulitatea proceselor-verbale menționate mai sus, reprezintă faptul că la momentul petrecerii licitației, dreptul de proprietate asupra bunului imobil litigios (lotul nr. 00195, seria AC – garaje cu încăperi auxiliare (lit. E, J, I, K) din str. Podgorenilor 41, mun. Chișinău) nu era înregistrat în registrul bunurilor imobile, fapt care în viziunea reclamantei constituie temei de nulitate absolută (art. 220 Cod Civil) a proceselor-verbale.

Colegiul reține că procedura de licitare a bunurilor imobile menționate mai sus, a avut loc în cadrul procesului de insolvență intentat în privința SA „CZOM”, la inițiativa Comitetului Creditorilor.

Conform art. 124 alin. (1) din Legea insolvenței nr. 632 din 14 noiembrie 2001 (în vigoare la momentul desfășurării licitației) *„După adunarea de raportare, numai cu acordul expres al adunării creditorilor sau al comitetului creditorilor, administratorul valorifică și/sau lichidează, în mod neîntârziat, în condiții cât mai avantajoase și în timpul cel mai potrivit masa debitoare. Termenul de valorificare și/sau lichidare a masei debitoare nu va depăși 5 ani”*.

Conform art. 124 alin. (2) din Legea insolvenței nr. 632 din 14 noiembrie 2001 (în vigoare la momentul desfășurării licitației) „*Vânzarea sau înstrăinarea bunurilor din masa debitoare se face prin licitație publică sau prin concurs. Anunțul cu privire la licitație sau concurs se publică în mod obligatoriu în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și, după caz, în ziarele locale din zonele unde debitorul își are sediul sau unde sînt concentrate sediile celor mai mulți creditori, în condițiile art. 19*”.

Colegiul menționează că din momentul intentării procesului de insolvență, drepturile debitorului insolvent sunt limitate, iar întru realizarea scopului procesului de insolvență - satisfacerea creanțelor creditorilor din contul patrimoniului debitorului, dreptul de dispoziție asupra bunurilor incluse în masa debitoare, aparține organelor creditorilor. La caz, inițiator al procedurii de vânzare a bunurilor imobile a fost Comitetul Creditorilor.

La fel, Colegiul reține că procedura de licitare a fost efectuată sub imperiul Regulamentului privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1056 din 12 noiembrie 1997.

Astfel, pentru a putea declara nulă licitația și respectiv, procesele verbale nr. 11 din 20 august 2004 și nr. 1 din 16 septembrie 2004, reclamantul urma să demonstreze că procedura de licitare a avut loc cu abateri de la Regulamentul menționat mai sus.

Conform art. 220 alin. (1) Cod Civil „*Actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel*”.

Din conținutul normei respective rezultă că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravine normelor imperative, adică **acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie**.

Studiind decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017, Colegiul constată că deși instanța de apel constată nulitatea absolută a proceselor-verbale nr. 11 din 20 august 2004 și nr. 1 din 16 septembrie 2004 și declară nulă licitația cu strigare din 16 septembrie 2004, instanța de apel omite să indice și norma imperativă de drept, nerespectarea căreia atrage nulitatea absolută a actelor juridice menționate.

Din motivarea deciziei contestate rezultă că, faptul neînregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile la momentul petrecerii licitației, presupune și lipsa dreptului de proprietate a SA „CZOM” (SA „Succin”). Colegiul menționează că neînregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile nu are ca efect inexistența dreptului, ci inopozabilitatea acestui drept față de terți, după cum corect a constatat instanța de fond.

Studiind argumentele invocate în cererea de chemare în judecată, Colegiul reține că reclamantul nu a invocat nici un argument care ar demonstra existența temeiurilor de nulitate prevăzute la art. 220 Cod civil. La fel, reclamantul nu a invocat nici un argument care ar demonstra încălcarea procedurii de licitare prevăzute de Regulamentului privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1056 din 12 noiembrie 1997. Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia că instanța de apel la emiterea deciziei contestate a aplicat eronat prevederile art. 220 Cod Civil și incorect a constatat temeinicia

pretențiilor formulate de Cebănaș Leonora.

Având în vedere cele expuse mai sus, cât și faptul că decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 a fost emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material, Colegiul ajunge la concluzia că aceasta urmează a fi casată. Totodată, hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 27 decembrie 2016, fiind adoptată cu aplicarea corectă a normelor de drept material, urmează a fi menținută.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Conea Valeriu și Popa Ion.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 06 iunie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 27 decembrie 2016, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cebănaș Leonora împotriva societății pe acțiuni „Succin”, Popa Ion, Conea Valeriu și Conea Svetlana cu privire la recunoașterea nulă a licitației cu strigare din 16 septembrie 2004 de înstrăinare a lotului nr. 001925 seria AC - imobilele lit. E, J, I și K din str. Podgorenilor, 41 mun. Chișinău, recunoașterea nulă a procesului-verbal nr. 1 din 16 septembrie 2004 cu privire la desfășurarea licitației lotului nr. 001925 seria AC - imobilele lit. E, J, I și K din str. Podgorenilor, 41 mun. Chișinău, recunoașterea nulă a procesului-verbal nr. 1 din 16 septembrie 2004 cu privire la rezultatele licitării.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Maria Ghervas

Luiza Gafton

Mariana Pitic

Ion Druță