

DECIZIE

20 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
judecători

Tatiana Vieru
Oleg Sternioală, Nicolae Craiu
Mariana Pitic și Iuliana Oprea

examinând recursul declarat de Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana,

în pricina civilă la cererea introductivă a Societății cu Răspunderea Limitată „Valan International Cargo Chartier” cu privire la intentarea procesului de insolabilitate în privința debitorului Societatea cu Răspunderea Limitată „Covcons Grup”,

la cererea de chemare în judecată înaintată de Zotova Elena împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup” în proces de insolabilitate și Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, separarea din masa debitoare al Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup” în procesul de insolabilitate, a bunului imobil, dobândit în baza contractului de investiții cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anulare a tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil cu numărul cadastral corespunzător,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Zotova Elena împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup” în proces de insolabilitate și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni,

a c o n s t a t a t:

La 09 septembrie 2014, creditorul ÎMCA „Valan International Cargo Chartier” SRL a depus cerere cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul SRL „Covcons Grup”.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 12 septembrie 2014 a fost admisă cererea introductivă a ÎMCA „Valan International Cargo Chartier” SRL cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de SRL „Covcons Grup” cu aplicarea măsurilor de asigurare stabilite de Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012 și desemnarea în funcția de administrator provizoriu a ÎI „Pelin Roman”.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 octombrie 2014 s-a intentat procesul de insolvabilitate față de SRL „Covcons Grup”, fiind desemnată în funcția de administrator al procesului de insolvabilitate al debitorului ÎI „Pelin Roman”.

În cadrul derulării procesului de insolvabilitate, Zotova Elena a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Covcons Grup”, solicitând separarea bunului imobil, și anume a locului de parcare cu numărul cadastral XXXXXX amplasat pe adresa XXXX XXXXXX din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvabilitate și transmiterea acestuia în proprietatea lui Zotova Elena cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile. Totodată, a solicitat și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, aplicate în privința acestui imobil.

Prin cererea de concretizare a cerințelor din 04 februarie 2016, Zotova Elena a solicitat declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011, nr. 33536 din 15 iunie 2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral XXXXXX, amplasat în XXXXXXXX, XXXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul BC „Victoriabank” SA asupra bunului imobil menționat, deoarece contractul de ipotecă și acordurile adiționale menționate au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în p. 5.2.2 a contractului de investiții nr. 19 din 16 august 2007.

De asemenea, a solicitat separarea din masa debitoare al SRL „Covcons Grup” în procesul de insolvabilitate, a bunului imobil cu număr cadastral XXXXXX, amplasat în XXXXXX, XXXXXXXX, dobândit în baza contractului de investiții nr. 19 din 16 august 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anulare tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil cu numărul cadastral corespunzător.

În motivarea cererii Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana, a menționat că la 16 august 2007, a încheiat cu debitorul SRL „Covcons Grup” contractul de investiții nr. 19 (antrepriză). Potrivit prevederilor p. 2.1 al contractului menționat,

părțile au convenit că debitorul va executa și va transmite creditorului un loc de parcare subterană situată în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu suprafața totală de 17,4 m.p.

A notat reclamanta că potrivit prevederilor p. 2 din acordul adițional nr. 2 din 15 martie 2010, la contractul nr. 19 din 16 august 2007, părțile au stabilit că creditorul a achitat integral prețul pentru lucrările efectuate convenite în contractul menționat, adică suma de 6000 Euro, fapt confirmat și prin certificatul eliberat de către administratorul insolvenței.

La 15 martie 2010, între creditor și debitor a fost semnat actul de primire-predare a locului de parcare cu suprafața totală de 17,4 m.p., cu numărul cadastral corespunzător, însă la 25 februarie 2009 debitorul a încheiat cu BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 2573 prin care a grevat, fără a înștiința investitorul (beneficiarul imobilului), fără a informa creditorul despre existența investitorului și fără a-l atrage la încheierea contractului de ipotecă.

Ca urmare, creditorul a fost privat de posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză din motivul că debitorul a grevat acest imobil, în încălcarea prevederilor p.5.2.2 din contractului nr. 19 din 16 august 2007, conform cărora debitorul s-a obligat să nu înstrăineze și să nu greveze locurile de parcare fără consimțământul în scris a creditorului.

A mai menționat reclamanta că, relațiile între părți sunt reglementate de contractul de investiții, care reprezintă un contract de antrepriză cu efect translativ de proprietate asupra obiectului antreprizei, generând drepturi și obligații corelative, ceea ce ar însemna că antreprenorul (debitorul) se obligă să efectueze pe riscul său o anumită lucrare, iar clientul (creditorul) se obligă să recepționeze lucrarea și să plătească prețul convenit, însă în acest caz debitorul nu și-a onorat obligația de a transmite bunurile în proprietatea creditorului, deși creditorul și-a onorat obligațiile asumate.

Astfel, a indicat reclamanta că în calitate de creditorul a fost privată de posibilitatea de a-și înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor în cauză, deoarece a fost instituită ipoteca în favoarea băncii. De aceea, contractul de ipotecă este lovit de nulitate, iar acest bun nu constituie masă de debitoare a SRL „Covcons Grup” și poate fi urmărit de terți pentru încasarea de la debitor a unor eventuale datorii pretinse.

Potrivit prevederilor art. 40 al Legii insolvenței, bunul imobil nu poate fi inclus în masa de debitoare a SRL „Covcons Grup”, deoarece reprezintă un drept patrimonial inalienabil a investitorului și de aceea acesta este în drept să solicite separarea bunului din masa de debitoare.

Potrivit prevederilor alin. (1) art. 214 Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, însă bunul nu a putut fi înscris în Registrul bunurilor imobile, deoarece asupra acestuia a fost instituită ipoteca conform contractului nr. 2573 din 25 februarie 2009.

Mai mult, Legea cadastrului bunurilor imobile din 25 februarie 1998, a fost completată cu art. 40/6 prin Legea nr. 164 din 09 iulie 2008 pentru completarea unor acte

legislative, conform căruia contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea, se autentifică notarial și se înscriu în Registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

În speță, a mai notat Zotova Elena, că legea în vigoare la momentul încheierii contractului nu prevedea autentificarea notarială și înregistrarea la OCT, mai ales că obiectul contractului nu constituie apartament, ci un loc de parcare.

Astfel, cererea de separare a bunurilor din masa debitoare întrunește cumulativ toate condițiile prevăzute de lege și anume, reclamanta deține un drept real asupra bunului solicitat spre separare, adică dreptul de proprietate, drept care a existat până la intentarea procesului de insolvență; bunul a fost inclus în masa debitoare de către administrator, bunul există în natură, și bunul poate fi separat.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017, s-a respins cererea de chemare în judecată a Elenei Zotova împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA.

Considerând ilegală hotărârea instanței de insolvență, la 16 octombrie 2017 și la 23 octombrie 2017, Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana, a înaintat cerere de recurs, prin care solicită admiterea recursului, casarea hotărârii instanței de insolvență din 02 octombrie 2017, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată înaintată să fie admisă integral.

Pledând pentru admiterea recursului, recurenta a invocat că hotărârea contestată este ilegală și pasibilă de a fi casată, deoarece la examinarea pricinii, instanța de insolvență nu a cercetat și elucidat pe deplin toate circumstanțele cauzei, aplicând eronat normele de drept material și de drept procedural.

Sușține avocata recurentei că, instanța de insolvență la adoptarea hotărârii, nu a luat în considerație faptul că litigiului în cauză îi sunt aplicabile prevederile contractului de investiții (antrepriză) nr. 19 din 16 august 2007, încheiat între Zotova Elena și SRL „Covcons Grup”, care având un caracter sinalagmatic, se caracterizează prin reciprocitatea drepturilor și obligațiilor și anume debitorul s-a obligat să efectueze pe riscul său o anumită lucrare, iar creditorul s-a angajat să achite valoarea acestora în modul și termenul stipulate în contract. Creditorul și-a onorat obligațiile asumate, prin achitarea integrală a prețului bunului, însă debitorul nu și-a onorat obligația de a transmite bunurile în proprietatea creditorului.

Notează recurenta, că grevarea bunurilor în cauză în favoarea BC „Victoriabank” de către debitorul SRL „Covcons-Grup” a avut loc fără ca investitorul să fie înștiințat, fără ca creditorul să fie informat despre existența investitorului și fără a-l atrage la încheierea contractului de ipotecă.

Prin urmare, contractul de ipotecă încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA este lovit de nulitate, deoarece a fost încheiat în lipsa acordului

coproprietarilor, or conform p. 5.2.2 a contractului de investiții nr.19 din 16 august 2007 debitorul s-a obligat să nu greveze imobilul care reprezintă obiectul contractului fără acordul în scris al creditorului, însă debitorul ignorând prevederile contractuale a instituit ipoteca.

Consideră că, instanța de insolvență urma să rețină că bunul - locul de parcare nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, întrucât asupra acestuia a fost instituită ipoteca în baza contractului nr.2573 din 25 februarie 2009 și drept consecință creditorul a fost privat de posibilitatea de a-și înregistra dreptul său de proprietate asupra locului de parcare.

Referitor la argumentul instanței de insolvență, ce ține de înscrierea în Registrul bunurilor imobile, susține avocata recurenteii că, deși instanță invocă că contractul de investiții a fost încheiat în luna august 2007, adică până la intrarea în vigoare a prevederilor art.40/6 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 -XIII din 25 februarie 1998, iar legea nu are putere retroactivă și astfel neînregistrarea contractelor de investiții în construcții încheiate până la introducerea acestei norme, nu duce la nulitatea acestora, instanța, invocă că dacă partea dorește ca acest contract să fie opozabil terțului urmează să fie înscris în Registrul bunurilor imobile, neglijând faptul că încheind contractul de ipotecă, debitorul este obligat să-l prevină în scris pe creditor despre toate drepturile persoanelor terțe asupra obiectului de ipotecă pe care le cunoaște la momentul înregistrării contractului.

Prin referința depusă la 14 decembrie 2017, BC „Victoriabank” SA solicită respingerea recursului declarat de către Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana cu menținerea hotărârii instanței de insolvență.

În conformitate cu art. 429 alin. (1) Codul de procedură civilă, pot fi atacate cu recurs deciziile pronunțate de curțile de apel în calitatea lor de instanțe de apel, cât și hotărârile pronunțate de curțile de apel în procedura de insolvență.

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

Actele cauzei atestă că hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017, a fost contestată cu recurs la 16 octombrie 2017, astfel instanța de recurs consideră că recursul depus de Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana este în termen.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Analizând materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana întemeiat și care urmează a fi admis.

În favoarea concluziei sus-enunțate se invocă următoarele argumente.

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.

Din materialele dosarului se atestă că la 11 februarie 2015, Zotova Elena a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Covcons Grup”, prin care a solicitat separarea bunului imobil, și anume a locului de parcare cu numărul cadastral XXXXX amplasat pe adresa XXXXXX, XXXXXX din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și transmiterea acestuia în proprietatea lui Zotova Elena cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile. Totodată, a solicitat și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, aplicate în privința acestui imobil.

Ulterior, la 04 februarie 2016, reclamanta și-a concretizat cerințele, solicitând declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011, nr. 33536 din 15 iunie 2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral XXXXXX, amplasat în XXXXX, XXXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul BC „Victoriabank” SA asupra bunului imobil menționat, deoarece contractul de ipotecă și acordurile adiționale menționate au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în p. 5.2.2 a contractului de investiții nr. 19 din 16 august 2007. De asemenea, a solicitat separarea din masa debitoare al SRL „Covcons Grup” în procesul de insolvență, a bunului imobil cu număr cadastral XXXXXXXX, amplasat în XXXXX, XXXXXX, dobândit în baza contractului de investiții nr. 19 din 16 august 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anulare tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil cu numărul cadastral corespunzător.

Fiind investită cu judecarea cererii în cauză, Curtea de Apel Chișinău, stabilind cadrul legal aplicabil în speță, pripit a ajuns la concluzia netemeinicii cererii de chemare în judecată înaintată de Zotova Elena împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA.

Din materialele pricinii Colegiul stabilește că, la 24 august 2007 între Zotova Elena, în calitate de investitor, și debitorul SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, a fost încheiat contractul de investiții nr. 19 din 16 august 2007 cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare, iar conform pct. 5.2.2 din contract, executorul s-a obligat să nu înstrăineze și să nu greveze locul de parcare menționat fără consimțământul în scris al investitorului.

Potrivit art. 48 alin. (1) al Legii 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 înaintea

administratorului insolabilității/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul. (3) În caz de refuz al administratorului insolabilității/lichidatorului, instanța de insolabilitate, 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. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile moștenirii. (4) Instanța de insolabilitate va face separarea sau partajarea în natură a masei debitoare prin formarea unor loturi de atribuire. În cazul în care nu sânt egale în valoare, loturile se întregesc printr-o sumă de bani. La formarea și la atribuirea loturilor, instanța va ține seama de acordul părților, de mărimea cotei părți, ce se cuvine fiecăruia ca urmare a separării sau a partajării masei debitoare, de natura bunurilor, de domiciliul și de ocupația părților, de faptul că unii coproprietari, înainte de a se cere separarea sau partajarea, au făcut construcții, îmbunătățiri sau altele asemenea cu acordul coproprietarilor.

Analizând circumstanțele speței prin prisma normelor legale, care reglementează modalitatea și temeiurile de separare a bunurilor din masa debitoare, instanța de recurs constată 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 acestui drept.

Actele cauzei atestă că la 16 august 2007, Zotova Elena a încheiat cu debitorul SRL „Covcons Grup” contractul de investiții nr. 19 (antrepriză). Potrivit prevederilor p. 2.1 al contractului menționat, părțile au convenit că debitorul va executa și va transmite creditorului un loc de parcare subterană situată în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu suprafața totală de 17,4 m.p.

Potrivit prevederilor p. 2 din acordul adițional nr. 2 din 15 martie 2010, la contractul nr. 19 din 16 august 2007, părțile au stabilit că creditorul a achitat integral prețul pentru lucrările efectuate convenite în contractul menționat, adică suma de 6000 Euro, fapt confirmat și prin certificatul eliberat de către administratorul insolabilității.

La 15 martie 2010, între creditor și debitor a fost semnat actul de primire-predare a locului de parcare cu suprafața totală de 17,4 m.p., cu numărul cadastral corespunzător, însă, la 25 februarie 2009 debitorul a încheiat cu BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 2573 prin care a grevat, fără a înștiința investitorul (beneficiarul imobilului), fără a informa creditorul despre existența investitorului și fără a-l atrage la încheierea contractului de ipotecă.

Instanța de recurs constată pripită concluzia instanței de insolabilitate precum că litigiul în cauză nu îi sunt aplicabile prevederile contractului de investiții (antrepriză) nr. 19 (antrepriză) din 16 august 2007 și prevederile p. 2 din acordul adițional nr. 2 din 15 martie 2010, la contractul nr. 19 din 16 august 2007, or, atât contractul de investiții cât și acordul adițional portă un caracter sinalagmatic, ce se caracterizează prin reciprocitatea

drepturilor și obligațiilor și anume debitorul s-a obligat să efectueze pe riscul său o anumită lucrare, iar creditorul s-a angajat să achite valoarea acestora în modul și termenul stipulate în contract. Creditorul și-a onorat obligațiile asumate, prin achitarea integrală a prețului bunurilor, însă debitorul nu și-a onorat obligația de a transmite bunurile în proprietatea creditorului.

De altfel spus, bunul imobil în cauză nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, întrucât asupra bunului menționat a fost instituită ipotecă în baza contractului din 25 februarie 2009, nr. 2573 încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, de unde rezultă că creditorul a fost privat de posibilitatea de a-și înregistra dreptul său de proprietate asupra imobilelor în cauză, or, conform p. 5.2.2 a contractului de investiții nr.19 din 16 august 2007 debitorul s-a obligat să nu greveze imobilul care reprezintă obiectul contractului fără acordul în scris al creditorului.

Colegiul reține că contractul de ipotecă încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA este lovit de nulitate deoarece a fost încheiat în lipsa acordului creditorului Zotova Elena (posesorilor de drept) a imobilului situat XXXXX, XXXXX, dobândit în baza contractului de investiții nr. 19 din 16 august 2007.

Astfel contractul de ipotecă încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA a fost încheiat fără intenția de produce efecte juridice și este lovit de nulitate.

Conform art. 216 Cod Civil actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod. Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Art. 220 Cod Civil prevede că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

În această ordine de idei, Colegiul constată ca întemeiată cerința recurenteii privind recunoașterea nulității parțiale a actului juridic, și anume a contractului din 25 februarie 2009 sub nr. 2573 și acordurile adiționale încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA.

Potrivit art. 48 alin. (1)-(3) din Legea insolvenței, 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 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.

Din conținutul normelor enunțate este de înțeles 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 acestui drept. Dreptul real, care trebuie să fie deținut de persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare constituie dreptul de proprietate.

Prin urmare, reieșind din interpretarea art. 39 și art. 48 al Legii insolvenței, cererile de separare pot fi întemeiate doar având dreptul de proprietate.

Conform art. 290 alin. (1) Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sânt supuse înregistrării de stat.

Art. 321 alin. (2) Cod civil, stabilește că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, Colegiul menționează 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.

Colegiul conchide că instanța de insolvență corect a constatat că reclamanta nu a prezentat probe că a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra locului de parcare, care solicită a fi separat. Or, Zotova Elena a invocat ca temei de separare din masa debitoare a bunului imobil litigios, contractul de investiții nr. 19 din 16 august 2007, încheiat cu SRL „Covcons Grup” în calitate de executor, dovada achitării depline a costului locului de parcare, până la intentarea insolvenței debitorului, actul de primire-predare a locului de parcare din 15 martie 2010, precum și procesul-verbal de recepție final nr. 175 din 09 martie 2011. Care, însă nu confirmă dreptul de proprietate în privința acestora.

Reieșind din cele constatate, Colegiul susține concluzia instanței de insolvență care a stabilit că cererea de separare a bunului imobil cu număr cadastral XXXXX, amplasat în XXXXXX, XXXXXX dobândit în baza contractului de investiții nr. 19 din 16 august 2007, din masă debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anulare sechestrelor și interdicțiile aplicate în partea bunului imobil cu numărul cadastral menționat, ca fiind neîntemeiată, or în virtutea legii, este esențială calitatea de proprietar asupra bunului imobil litigios.

Urmare celor constatate, consideră instanța de recurs că, Curtea de Apel Chișinău corect a respins cerințele de dispunere a înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și de anulare a tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în partea bunului imobil litigios.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana, de a casa parțial hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017, în partea declarării nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, și în această parte de a emite o nouă hotărâre de admitere acestor cerințe.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. b) Cod procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,
d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Zotova Elena, reprezentată de avocata Arabadji Mariana.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017, în partea declarării nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale și în această parte se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite cerința Elenei Zotova cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale și se constată nulitatea parțială a contractului de ipotecă, nr. 2573 din 25 februarie 2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011, nr. 33536 din 15 iunie 2011, încheiate între Societatea cu Răspundere Limitată „Covcons Grup” și Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral XXXXXX, amplasat XXXXXX, XXXXX cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni asupra bunului imobil menționat.

În rest hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017 se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iuliana Oprea