

DECIZIE

20 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă  
Judecătorii – Tamara Chișca-Doneva, Iurie Bejenaru,  
Maria Ghervas, Ion Druță

examinând recursul declarat de reprezentantul lui Victor Cebotari, avocatul Mariana Arabadji împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Victor Cebotari împotriva societății cu răspundere limitată „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate și băncii comerciale „Victoriabank” societate pe acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă, separarea bunului imobil din masa debitoare, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor,

c o n s t a ț ă

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 21 octombrie 2014 s-a intentat procesul de insolabilitate față de societatea cu răspundere limitată „Covcons Grup” (denumirea prescurtată SRL „Covcons Grup”), fiind desemnat în funcția de administrator al insolabilității administratorul autorizat Roman Pelin.

La 11 februarie 2015, Victor Cebotari a depus în instanța de insolabilitate cerere împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă, separarea bunului imobil din masa debitoare, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor.

În motivarea acțiunii menționează că, la 29 octombrie 2007, între SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, și Victor Cebotari, în calitate de investitor a fost încheiat contractul de investiții nr. 31 – cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare în cadrul obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană amplasat în fața blocului locativ de pe adresa: XXXXX

În conformitate cu prevederile contractului, SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor și-a asumat obligația față de investitor să realizeze construcția locului de parcare din contul mijloacelor bănești ale investitorului cu transmiterea investitorului a dreptului de proprietate asupra locului de parcare construit.

Susține că, în contul executării contractului, a alocat suma bănească în mărime

de 6 000 de euro.

Relevă că, la 15 martie 2010, între SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, și Victor Cebotari, în calitate de investitor a fost semnat Acordul adițional la contractul nr. 31 din 29 octombrie 2007, conform căruia bunului imobil ce constituie obiect al contractului de investiții i s-a atribuit număr cadastral XXXXX. totodată, la 15 martie 2010, a fost semnat și actul de predare-primire, conform căruia SRL „Covcons Grup” i-a transmis în proprietate locul de parcare nominalizat.

Indică creditorul că, în conformitate cu clauzele contractului de investiție și a actului de predare-primire, acestea urmau a fi înregistrate la organul cadastral, însă, acest fapt nu a fost efectuat de către executor. Dimpotrivă, în prezent dreptul de proprietate asupra bunului imobil ce a constituit obiectul contractului de investiție nr.31 din 29 octombrie 2007, și anume locul de parcare din centrul comercial amplasat pe XXXXX, nu este înregistrat după investitor, ci după executorul SRL „Covcons Grup”.

Consideră că, executorul contractului de investiție nr.31 din 29 octombrie 2007, SRL „Covcons Grup” nu și-a onorat obligațiunile contractuale, deoarece nu a asigurat înregistrarea contractului de investiții și transmiterea dreptului de proprietate asupra locului de parcare construit în folosul investitorului Victor Cebotari.

Astfel, invocă creditorul că, a devenit proprietar al bunului imobil menționat supra, deoarece a comandat și achitat integral construcția acestuia, iar ulterior a intrat în posesia și folosința acestui bun imobil, iar relațiile contractuale cu SRL „Covcons Grup” au încetat prin executarea obligațiilor contractuale.

Prin urmare, opinează că a dobândit dreptul la separarea acestui bun imobil din masa debitoare, precum și dreptul la înregistrarea proprietății asupra acestuia.

Solicită admiterea cererii; separarea bunului imobil, și anume a locului de parcare cu numărul cadastral XXXXX, din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și transmiterea acestuia în proprietatea lui Victor Cebotari cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile; și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința acestui imobil.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 30 noiembrie 2015 (f.d. 40 recto-verso) s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu, pe lângă pârâțul SRL „Covcons Grup”, banca comercială „Victoriabank” societate pe acțiuni (denumirea prescurtată BC „Victoriabank” SA.

Prin cererile de completare a pretențiilor din acțiune, depuse la 30 noiembrie 2014 și 04 februarie 2016 împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA, creditorul Victor Cebotari solicită suplimentar 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 numărul cadastral XXXXX, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul BC „Victoriabank” SA asupra acestui bun imobil, deoarece contractul de ipotecă și acordurile adiționale menționate au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, condiție stipulată în pct. 5.2.2 a contractului de investiții nr. 31 din 29

octombrie 2007 (f.d.25-29, 38-39, 45-49).

În motivarea cererii de completare a pretențiilor menționează că, contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acordurile adiționale la acesta au fost semnate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA fără acordul investitorului Victor Cebotari, condiție stipulată expres în pct. 5.2.2 a contractului de investiții nr. 31 din 29 octombrie 2007.

Prin urmare, acestea urmează a fi declarate parțial nule, deoarece la semnarea acestora nu au fost respectate condițiile de valabilitate, și anume acordul terțului, condiție impusă de art. 10 din Legea cu privire la ipotecă.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017 (f.d. 132-133, 134-140) s-a respins cererea de chemare în judecată a lui Victor Cebotari împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă, separarea bunului imobil din masa debitoare, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor.

Întru fortificarea soluției adoptate, prima instanță a notat că, în cazul în care creditorul Victor Cebotari dorea ca contractul de investiție nr. 31 din 29 octombrie 2007 să fie opozabil terților, acesta avea obligația pozitivă, prin prisma art. 508 alin.(1) din Codul civil, de a înregistra în Registrul bunurilor imobile contractul de investiție și respectiv dreptul său asupra viitorului bun imobil, însă nu a făcut aceasta.

Prin urmare, contractul de investiție nr. 31 din 29 octombrie 2007 încheiat între SRL „Covcons Grup” și Victor Cebotari, precum și prevederile acestuia nu sunt opozabile terților, inclusiv și BC „Victoriabank” SA, deoarece la momentul încheierii contractului de ipotecă nr. 2573 între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, și anume la 25 februarie 2009, în Registrul bunurilor imobile nu era înscrise interdicții de efectuare a cărorva acte de dispoziție în privința bunului litigios.

Cu referire la pretenția cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență, instanța inferioară a reținut că, în interpretarea dispozițiilor art. 48 alin. (1) – (3) din Legea insolvenței, 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 este dreptul de proprietate. Astfel, reieșind din interpretarea art. 39 și art. 48 din Legea insolvenței, cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate.

În condițiile speței, Victor Cebotari nu a prezentat dovezi că a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra locului de parcare care solicită a fi separat din masa debitoare, deoarece nici actul de predare-primire a bunurilor imobile litigioase din 15 martie 2010, nici achitarea deplină a costului locului de parcare nu confirmă dreptul de proprietate în privința acestora și nu duc în mod automat la căpătarea dreptului de proprietate asupra acestui imobil.

La 14 noiembrie 2017, reprezentantul creditorului Victor Cebotari, avocatul Mariana Arabadji a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, solicitând admiterea recursului și casarea hotărârii recurate, cu

pronunțarea unei noi hotărâri în sensul admiterii cererii (f.d. 144-148).

Studiind materialele dosarului, completul specializat pentru examinarea litigiilor ce țin de aplicarea Legii insolvenței din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de reprezentantul creditorului Victor Cebotari, avocatul Mariana Arabadji urmează a fi respins și menținută hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, din următoarele motive.

Primordial, Colegiul decesează că 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.

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1) din Legea insolvenței, 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.

Coroborând dispozițiile art. 8 alin. (1) din Legea insolvenței cu art. 111 alin.(3) din Codul de procedură civilă și regulile de declarare a recursului consemnate la Secțiunea a 2-a a Capitolului XXXVIII din Codul de procedură civilă, instanța de recurs consideră că, în speță, termenul de demarare a căii de atac începe să curgă în ziua imediat următoare datei comunicării hotărârii judecătorești.

În această ordine de idei, completul specializat pentru examinarea litigiilor ce țin de aplicarea Legii insolvenței consideră recursul ca fiind declarat în termen, deoarece hotărârea instanței de insolvență datează cu 02 noiembrie 2017 (f.d.132-133, 134-140), iar cererea de recurs a fost depusă la 14 noiembrie 2017 (f.d. 144), fapt confirmat prin amprenta sigiliului aplicată pe recurs.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, 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.

Materialele cauzei atestă că, la 29 octombrie 2007, între SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, și Victor Cebotari, în calitate de investitor a fost încheiat contractul de investiții nr. 31 „cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare în cadrul obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană amplasat în fața blocului locativ amplasat XXXXXconform căruia primul și-a asumat obligația față de cel din urmă să realizeze construcția locului de parcare din contul mijloacelor bănești ale investitorului și să-i transmită acestuia dreptul de proprietate asupra locului de parcare construit. Totodată, investitorul Victor Cebotari și-a asumat obligația de a efectua investiția în volum de 6 000 de euro (f.d.6-7).

Succesiv, prin contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acordurile adiționale la acestea, încheiate între SRL „Covcons Grup”, în calitate de debitor ipotecar și BC „Victoriabank” SA, în calitate de creditor ipotecar, prima a grevat cu ipotecă în folosul celei din urmă imobilul – construcția nefinalizată (centru comercial cu 3 nivele) cu gradul de finalizare 10%, cu suprafața totală de 950,10 m.p., cu numărul cadastral XXXXX și dreptul de folosință/proprietate asupra terenului de pământ aferent, amplasată XXXXX.

Distinct circumstanțelor relevate, la 15 martie 2010, între SRL „Covcons Grup” și Victor Cebotari a fost semnat Acordul adițional nr. 2 la contractul nr. 30 din 29

octombrie 2007, prin care părțile au stabilit că prețul unui loc de parcare amplasat în cadrul obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană, situat în fața blocului locativ de pe adresa: XXXXX este de 6000 de euro. Totodată, au indicat că achitarea s-a efectuat în volum integral și că nu au obiecții unul față de altul (f.d. 86).

La fel, la 15 martie 2010, între SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, și Victor Cebotari, în calitate de investitor a fost semnat actul de predare primire, conform căruia SRL „Covcons Grup” a transmis, iar Victor Cebotari a primit în proprietate un loc de parcare, în demisolul subteranei, construit sub centrul comercial situat XXXXX.

Verificând legalitatea hotărârii contestate prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul constată că actul de dispoziție judecătoresc a fost emis în concordanță cu normele de drept cu interpretarea eronată a normelor de drept material și procedural pertinente speței.

În conformitate cu prevederile art. 48 alin. (1) 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 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.

Colegiul opinează că, în sensul autentic al normei precitate, 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.

Astfel, pentru separarea bunului din masa debitoare legiuitorul a statuat că urmează a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: a) persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real; b) bunul să fie inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator; c) bunul să existe în natură; d) bunul să poată fi separat/partajat în natură.

În această ordine de idei, din interpretarea art. 39 și art. 48 din Legea insolvenței se deduce că persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare trebuie să dețină un drept real asupra acestuia. Prin urmare, cererile privind separarea bunului din masa debitoare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate, deoarece drepturile reale accesorii asupra bunului inclus în masa debitoare nu sting dreptul de proprietate a societății insolvente. Totodată, dreptul real al persoanei care depune cererea de separare trebuie să existe până la intentarea procesului de insolvență.

La caz, articolul 321 din Codul civil consemnează în alin. (2) că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

În condițiile speței, Colegiul consideră necesar de a evoca faptul că, deși, prin procesul-verbal de recepție finală nr. 175 a Obiectivului de menire socială comercială cu parcare auto subterană din XXXXX, a fost aprobat încă la 09 martie 2011 (f.d. 76-77 recto-verso), Victor Cebotari nu a demonstrat prin probe pertinente și concludente faptul că s-ar fi adresat OCT cu cerere întru înregistrarea dreptului de proprietate asupra locului de parcare în demisolul subteranei, construit sub centrul comercial

situat pe adresa: XXXXX.

În altă ordine de idei, Colegiul opinează că pentru ca prevederile contractului de investiție nr. 31 din 29 octombrie 2007 să fie opozabile terților, investitorul urma în conformitate cu pct. 9.1 al contractului să-l înregistreze în Registrul bunurilor imobile, însă, care a fost omisă, fapt confirmat prin Extrasul Registrului bunurilor imobile, din conținutul căruia rezultă indubitabil că Victor Cebotari nu a înregistrat contractul de investiție nr. 31 din 29 octombrie 2007 asupra locului de parcare în demisolul subteranei, construit sub centrul comercial situat pe adresa: XXXXX.

Or, conform art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.

Aderent, dispozițiile art. 508 alin. (1) din Codul civil statuează că, drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare.

Astfel, în cazul în care recurentul dorea ca efectele contractului de investiție nr.31 din 29 octombrie 2007 asupra locului de parcare în demisolul subteranei, construit sub centrul comercial situat XXXXX, să fie opozabil terților, avea obligația pozitivă de a înregistra acest drept în Registrul bunurilor imobile.

Ipooteza relevată supra confirmă justetea concluziei instanței inferioare cu privire la netemeinicia pretențiilor lui Victor Cebotari formulate împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă, separarea bunului imobil din masa debitoare, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor.

Din considerentele menționate supra și având în vedere faptul că instanța de insolvență a emis o hotărâre întemeiată, bazată pe apreciere prin prisma art. 130 din Codul de procedură civilă, iar argumentele invocate în recurs nu și-au găsit confirmare, completul specializat pentru examinarea litigiilor ce țin de aplicarea Legii insolvenței din cadrul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia respingerii recursului declarat de reprezentantul lui Victor Cebotari, avocatul Mariana Arabadji ca fiind neîntemeiat și menținerii hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

## d e c i d e

Se respinge recursul declarat de reprezentantul lui Victor Cebotari, avocatul Mariana Arabadji, ca fiind neîntemeiat.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Victor Cebotari împotriva societății cu răspundere limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și

băncii comerciale „Victoriabank” societate pe acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă, separarea bunului imobil din masa debitoare, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Maria Ghervas

Ion Druță