

Dosarul nr. 2ri-450/17

Instanța de fond: CA Chișinău – B. Bîrcă

DECIZIE

20 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:
Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă,

judecători

Tamara Chișca-Doneva, Iurie Bejenaru,
Ion Druță, Maria Ghervas,

examinând recursul declarat de către Alla Neupocoeva, reprezentată de avocatul Alexandru Grosu,

în cauza la cererea înaintată de Alla Neupocoeva împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup” în procedura falimentului, intervenient accesoriu Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale în partea instituirii ipotecii asupra locurilor de parcare, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de executare a dreptului de gaj, separarea bunurilor din masa debitoare și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, precum și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunurilor imobile,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, prin care s-a respins cererea înaintată de Alla Neupocoeva cu privire la declararea nulității contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale în partea instituirii ipotecii asupra locurilor de parcare, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de executare a dreptului de gaj, separarea bunurilor din masa debitoare și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, precum și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunurilor imobile,

C O N S T A T Ă :

La 04 martie 2015 Alla Neupocoeva s-a adresat în instanța de insolvență împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență cu cerere, prin care a solicitat separarea bunurilor imobile locurile de parcare cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx cu suprafața de 18,6 m.p. fiecare, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr.

80/1 din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvabilitate și transmiterea acestora în proprietate Allei Neupocoeva cu dispunerea înregistrării bunurilor separate în Registrul bunurilor imobile, precum și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunurile imobile. (f.d. 1-3)

Ulterior, la 24 noiembrie 2015 reprezentantul reclamantei a depus o cerere de concretizare a cerințelor, prin care 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 locurilor de parcare auto cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1 cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul BC „Victoriabank” SA asupra bunurilor imobile menționate, deoarece contractul de ipotecă și acordurile adiționale la acest contract au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în pct. 6.2.3. a contractului de investiții nr. 17 din 16 august 2007, precum și separarea bunurilor menționate supra din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”.

În motivarea cererii Alla Neupocoeva a indicat că la 16 august 2007 a fost încheiat cu SRL „Covcons Grup” contractul nr. 17 cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare în cadru obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană amplasat în fața blocului locativ din mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80. La această dată era în vigoare și aplicabile prevederile art. 467 lit. b) Cod Civil, prin care a fost stabilit că pot da naștere unui gaj legal „creanțele persoanelor care au participat la construcția imobilelor”. Astfel, gajul este legal atunci când legea obligă sau permite anumitor categorii de persoane să constituie un gaj, în vederea garantării executării unei obligații.

A susținut că ipoteca în beneficiul intervenientului accesoriu BC „Victoriabank” SA a fost înregistrată mai târziu, la 25 februarie 2010. Investitorul consideră că, prin încheierea contractului investițional, a instituit un gaj legal asupra bunului imobil (locuri de parcare auto) individualizate cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, deține un bun în asigurarea banilor achitați și dreptul de retenție asupra bunurile imobile transmise în posesie și folosință investitorului, care a apărut ulterior ipotecii instituite în beneficiul băncii.

A indicat că investitorul și-a executat în volum deplin obligația contractuală corelativă privind achitarea prețului bunurilor imobile în sumă de 10 000 euro pentru locurile de parcare auto, fapt confirmat incontestabil prin dispozițiile de încasare a numerarului și bonurile fiscale din aparatul de casă, ceea ce constituie 100 % din prețul contractual. Contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acordurile adiționale, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, sunt lovite de nulitate, cel puțin în partea instituirii ipotecii asupra locurilor de parcare auto cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1,

deoarece au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în pct. 6.2.3 a contractului investițional, încheiat între SRL „Covcons Grup” și Alla Neupocoeva, constituind o încălcare a drepturilor investitorului în construcția bunurilor imobile potrivit Legii nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă.

A menționat că, întru executarea obligațiilor contractuale izvorâte din contractul investițional nr. 17 din 16.08.2007 și acordul adițional nr. 2 din 15 martie 2010 la acest contract, executorul și investitorul la 15 martie 2010 au semnat Act de predare-primire a locurilor de parcare și a primit planul geometric. Prin urmare, în baza actelor menționate a intrat în posesie și folosință asupra bunurilor imobile, care a fost inițial comandat și achitat de investitor.

Prin faptele expuse se constată că relațiile contractuale au încetat prin executarea obligațiilor contractuale. Astfel, investitorul a obținut dreptul la separarea bunurilor din masa debitoare și dreptul la înregistrarea proprietății în Registrul bunurilor imobile.

Referitor la declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009 și acordurile adiționale nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2010, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, asupra bunurilor imobile solicitate spre separare, a menționat că potrivit prevederilor art. 216 alin. (1) Cod Civil actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod, iar potrivit alin. (2) actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată. În speță, instanța de insolvență urmează să constate că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu s-au respectat condițiile de valabilitate.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 18 mai 2015 în procesul pornit la cererea Allei Neupocoeva cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, a fost atras în calitate de intervenient principal BC „Victoriabank” SA. (f.d. 27-28) Ulterior, Curtea de Apel Chișinău prin încheierea din 27 noiembrie 2015 a schimbat calitatea procesuală a intervenientului principal BC „Victoriabank” SA în calitate de intervenient accesoriu. (f.d. 60)

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01 februarie 2017 s-a admis cererea SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului cu privire la scoaterea de pe rol a cererii depuse de Alla Neupocoeva, reprezentată de avocatul Alexandru Grosu, cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA. S-a respins cererea reprezentantului Allei Neupocoeva, avocatul Alexandru Grosu cu privire la separarea și strămutarea spre examinare la Judecătoria Botanica mun. Chișinău a capătului de cerere cu privire la declararea nulității parțiale a

contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA. (f.d. 152-154)

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017 s-a respins cererea depusă de Alla Neupocoeva către SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locurilor de parcare nr. 43 și nr. 44 cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul BC „Victoriabank” SA asupra bunului imobil menționat, separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului a bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx, amplasate în blocul din mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, dobândite în baza Contractului de investiții nr. 17 din 16.08.2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a investitorului și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului în cauză. (f.d. 183-184, 185-194)

La 13 noiembrie 2017 Alla Neupocoeva, reprezentantă de avocatul Alexandru Grosu, a înaintat cerere de recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, solicitând casarea acesteia, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cererea. (f.d. 199-202).

În motivarea cererii de recurs reprezentantul recurentei a invocat că instanța de insolvabilitate nu a luat în considerație argumentele aduse, precum și normele legale. Astfel, instanța de recurs la examinarea cauzei urmează să ia în considerație practica CtEDO și Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Potrivit art. 8 alin. (1) al Legii insolvabilității, hotărârile și încheierile instanței de insolvabilitate pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

Instanța de recurs constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat în termen recursul împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017. (f.d. 199-202)

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul înaintat de Alla Neupocoeva, reprezentată de avocatul Alexandru Grosu este întemeiat și urmează a fi admis, din următoarele considerente.

Conform art. 445 alin. (1) lit. c) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre

rejudicare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Instanța de recurs constată că la 09 septembrie 2014 ÎMCA „Valan International Cargo Chartier” SRL a depus cerere cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de SRL „Covcons Grup” din motivul incapacității de plată. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 12 septembrie 2014 a fost admisă spre examinare cererea privind intentarea procesului de insolabilitate față de SRL „Covcons Grup” și în scopul prevenirii modificărilor stării bunurilor debitorului în perioada de până la intentarea procesului de insolabilitate s-a dispus aplicarea măsurilor de asigurare în conformitate cu prevederile Legii insolabilității.

Curtea de Apel Chișinău prin hotărârea din 21 octombrie 2014 a intentat procesul de insolabilitate față de SRL „Covcons Grup”. Ulterior, prin hotărârea din 13 noiembrie 2015 SRL „Covcons Grup” a intrat în procedura falimentului, fiind numit administratorul autorizat Pelin Roman în calitate de lichidator.

În procesul de insolabilitate, la 11 februarie 2015 Alla Neupocoeva s-a adresat în instanța de insolabilitate cu cerere împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolabilitate, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA, care ulterior a fost concretizată, solicitând declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locurilor de parcare auto cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, 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, separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolabilitate a bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx amplasate în blocul din mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, dobândite în baza Contractului de investiții nr. 17 din 16.08.2007 și dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului pe numele investitorului, precum și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunurilor în cauză.

Ulterior, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01 februarie 2017 s-a admis cererea SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului cu privire la scoaterea de pe rol a cererii depuse de Alla Neupocoeva, reprezentată de avocatul Alexandru Grosu cu privire la declararea nulității parțiale contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA. S-a respins cererea reprezentantului Allei Neupocoeva, avocatul Alexandru Grosu, cu privire la separarea și strămutarea spre examinare la Judecătoria Botanica mun. Chișinău a capătului de cerere cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, a acordurilor adiționale la contractul

de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA. (f.d. 152-154)

Aici, instanța de recurs menționează că încheierea privind scoaterea de pe rol a unor capete de cerere nu a fost contestată de părți, rămânând irevocabilă prin necontestare.

Prin urmare, instanța de insolvabilitate urma să examineze în fond chestiunea separării din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului a bunurilor imobile, din cererea înaintată de Alla Neopocoeva și nescoasă de pe rol prin încheierea din 01 februarie 2017, cât și alte pretenții formulate de către Alla Neopocoeva și nesoluționate prin încheierea menționată supra.

Necâtând la existența încheierii din 01 februarie 2017 instanța de insolvabilitate, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017 a respins cererea depusă de Alla Neopocoeva către SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului, intervenient accesoriu BC „Victoriabank” SA cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, nr. 9417 din 26.03.2009, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011, nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locurilor de parcare nr. 43 și nr. 44 cu nr. cadastral 0100105.299.01.103 și 0100105299.01.104, amplasate în mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, înregistrate în beneficiul BC „Victoriabank” SA asupra bunurilor imobile menționate, separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în procedura falimentului a bunurilor imobile cu nr. cadastral xxxxx și xxxxx, amplasate în blocul din mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80/1, dobândite în baza Contractului de investiții nr. 17 din 16.08.2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a investitorului și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului în cauză.

În condițiile expuse instanța de recurs consideră imposibil controlul judiciar asupra soluției adoptate și consideră necesar a remite cauza la rejudecare, ori instanța de insolvabilitate a adoptat o hotărâre incertă, nefiind clare pretențiile judecate.

La rejudecare, instanța de insolvabilitate urmează să stabilească limita pretențiilor deferite judecării, să cerceteze toate probele relevante speței, să răspundă la argumentele părților și în dependență de prevederile legale și probele prezentate să adopte o hotărâre întemeiată.

Drept urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, cu trimiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. c) 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 către Alla Neupocoeva, reprezentată de avocatul Grosu Alexandru.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017.

Se remite cauza la rejudecare în instanța de insolabilitate Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței
judecătorul

judecători

Valeriu Doagă

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Maria Ghervas