

DECIZIE

27 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, Iuliana Oprea

examinând recursul declarat de Sivunic Igor prin intermediul avocatului Arabadji Mariana,

în cauza civilă la cererea lui Sivunic Igor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup” în proces de insolabilitate și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, cu privire la constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea bunului imobil din masa debitoare, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor, anulare sechestrelor și interdicțiilor,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, prin care a fost respinsă cererea lui Sivunic Igor,

c o n s t a t ă :

La 11 februarie 2015, Sivunic Igor a depus în instanța de insolabilitate cerere împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolabilitate, cu privire la separarea bunului imobil din masa debitoare, anularea sechestrelor și interdicțiilor, înregistrarea bunului separat în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea cererii s-a indicat că, la 31 iulie 2007, între societatea comercială „Covcons Grup” SRL pe de o parte și investitorul Sivunic Igor pe de altă parte, a fost încheiat contractul investițional individual nr. 7 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 din mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80.

Menționează că, conform contractului, executorul SRL „Covcons Grup” și-a asumat obligația față de investitor să realizeze construcția unui loc de parcare din

contul mijloacelor bănești a investitorului cu transmiterea dreptului de proprietate asupra locului de parcare construit, în contul executării contractului de către investitor fiind alocată suma bănească în mărime de 7000 euro.

La 15 martie 2010 între executorul SRL „Covcons Grup” și investitorul Sivunic Igor a avut loc semnarea Acordului adițional la contractul cu privire la construirea unui loc de parcare în cadrul obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană amplasat în fața blocului locativ de pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 80, în care s-a fixat atribuirea numărului cadastral a obiectului de investiții cu confirmarea achitării totale a sumei investiției, fiind atribuit numărul cadastral xxxxx.

Tot în aceeași zi, la 15 martie 2010 între executorul „Covcons Grup” SRL și Sivunic Igor a fost semnat Actul de primire - predare, conform căruia executorul a transmis în proprietatea investitorului locul de parcare cu numărul cadastral corespunzător.

Indică că, din conținutul contractului și Actului de primire - predare, se prezumă că aceste documente urmau a fi înregistrate la Organul Teritorial Cadastral, dar de fapt acest lucru nu a fost făcut, în prezent proprietar al centrului comercial situat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1 (număr cadastral xxxxx) și a locului de parcare în centrul comercial cu numărul cadastral xxxxx, fiind SRL „Covcons Grup” SRL.

Specifică că, din conținutul contractului de investiții nr. 7 din 31 iulie 2007, reiese că, executorul SRL „Covcons Grup” nu și-a onorat obligațiunile contractuale asumate, ci din contra, primind de la investitor suma de bani prevăzută de contract, nu a asigurat înregistrarea nici a contractului de investiții și nici transmiterea dreptului de proprietate asupra locului de parcare construite în folosul investitorului.

Ca rezultat, societatea comercială „Covcons Grup” SRL a realizat înregistrarea dreptului de proprietate asupra obiectului litigios pe numele său, ceea ce contravine conținutului relațiilor contractuale și obligațiilor existente dintre executor și investitor.

În așa mod, menționează Sivunic Igor că a devenit proprietar a bunului imobil, care a fost inițial comandat și achitat de investitor în temeiul actelor juridice și documentelor nominalizate.

Astfel, relevă că, dânsul a intrat în posesia și folosința bunului imobil și relațiile contractuale au încetat prin executarea obligațiilor contractuale.

Consideră că, a obținut dreptul la separarea bunului din masa debitoare și dreptul la înregistrarea proprietății asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, iar drepturile în cauză nu pot fi afectate prin interdicții sau sechestre aplicate față de bunul solicitat spre separare.

De asemenea, precizează că, aceste drepturi nu pot fi lezate nici de raporturile juridice ce rezultă din datoriile debitorului în coraport cu alți preinși creditori, iar acest bun imobil nu constituie masă debitoare a SRL „Covcons-Grup”, care poate fi urmărită de terți pentru încasarea de la debitor a unor eventuale datorii pretinse.

Suplimentar indicat că, contractul de investiții reprezintă un contract de antrepriză cu efect translativ de proprietate, ceea ce presupune prin prisma prevederilor art. art. 946, 947 Cod civil, edificarea și recepționarea lucrărilor cu transmiterea actelor de confirmare a dreptului de proprietate asupra obiectului antreprizei, fiind evident că proprietar primar al bunului imobil este investitorul, căruia urmează a-i fi transmis bunul, iar debitorul SRL „Covcons Grup” nu dispune de careva drepturi asupra bunului imobil, deoarece acesta a fost edificat pentru investitor.

Solicită, Sivunic Igor, separarea bunului imobil și anume locul de parcare cu numărul cadastral xxxxx amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și transmiterea acestuia în proprietatea lui, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile, anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința locului de parcare cu numărul cadastral xxxxx, amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1.

La 04 februarie 2016, Sivunic Igor a depus cerere de concretizare împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA, cu privire la constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale.

În motivarea cererii a indicat că, la caz, contractul de ipotecă și acordurile adiționale au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce contravine pct.5.2.2 din contractul de investiții nr. 7 din 30.06.2007, precum și art. 10 din Legea cu privire la ipotecă.

Astfel, cu referire la art. art. 216, 220, 207 Cod civil, susține că, contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, precum și acordurile adiționale sunt lovite de nulitate în partea în care a fost instituită ipoteca asupra bunului imobil cu numărul cadastral xxxxx.

Solicită, constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009 și acordurilor adiționale la contractul de ipotecă cu nr. 9417 din 26.03.2010, nr. 30011 din 04.08.2010, nr. 89436 din 07.12.2011 și nr. 33536 din 15.06.2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu numărul cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 80/1, 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 insolvență, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx amplasat în blocul din bd. Decebal, 80/1, mun. Chișinău, dobândit în baza contractului de investiții nr. 7 din 31.06.2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe acest bun.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, cererea depusă de Sivunic Igor, a fost respinsă.

La 14 noiembrie 2017, Sivunic Igor prin intermediul reprezentantului, avocatul Arabadji Mariana, a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri prin care cererea să fie admisă integral.

În susținerea recursului s-a invocat dezacordul cu hotărârea contestată, considerând-o neîntemeiată și ilegală prin faptul că, a fost emisă cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Susține că, grevarea bunurilor în cauză în favoarea BC „Victoriabank” SA de către debitorul SRL „Covcons-Grup” a avut loc fără ca investitorul să fie înștiințat și fără a-l atrage la încheierea contractului de ipotecă.

La fel, susține că, instanța de insolabilitate urma să țină cont de faptul că bunul imobil, adică 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 ca consecință creditorul a fost privat de posibilitatea de a-și înregistra dreptul său de proprietate.

Prin referința depusă la 14 decembrie 2017, BC „Victoriabank” SA a solicitat respingerea recursului și menținerea hotărârii contestate.

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.

Astfel, recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 14 noiembrie 2017 împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, în termen.

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

Examinând materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa hotărârea instanței de insolabilitate în partea respingerii cerințelor privind constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, și în această parte a emite o nouă hotărâre de admitere a acestor pretenții, cu menținerea în rest a hotărârii contestate, din următoarele considerente.

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.

Potrivit art. 356 CPC, cererea de declarare a insolabilității se judecă în instanță conform normelor generale din prezentul cod, cu excepțiile și completările stabilite de legislația insolabilității.

Conform art. 1 alin. (4) al Legii 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 materialele dosarului s-a constatat că, la 31 iulie 2007 între SRL „Covcons Grup” în calitate de executor și Sivunic Igor în calitate de investitor, a fost încheiat contractul de investiții nr. 7, cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare amplasat în fața blocului locativ din mun. Chișinău, bd. Dacia 80.

La fel, din suportul probator prezent la materialele cauzei și anume, extrasul din Registrul bunurilor imobile din 25.03.2011, rezultă că proprietar al bunului imobil cu

numărul cadastral xxxxx din mun. Chișinău, bd. Dacia 80/1, este SRL „Covcons Grup”.

Astfel, se constată că la moment dreptul de proprietate asupra bunului imobil menționat este înregistrat după SRL „Covcons Grup”, iar Sivunic Igor, nu deține nici un drept real asupra bunului dat.

La caz, Sivunic Igor a invocat ca temei de separare din masa debitoare a bunului imobil litigios, contractul de investiții nr. 7 din 31 iulie 2007, 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, însă, aceste acte nu confirmă dreptul de proprietate al acestuia.

Mai mult, modalitatea de obținere a dreptului de proprietate asupra bunului litigios rezultă din însuși pct. 2.1 al contractului de investiții nr. 7 din 31 iulie 2007, conform căruia, bunul litigios va trece în proprietatea investitorului după darea în exploatare a acestuia.

Prin urmare, Colegiul reține că, bunul imobil cu numărul cadastral xxxxx, nu poate fi separat din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, deoarece, nu a fost demonstrată existența dreptului de proprietate sau a altui drept real al lui Sivunic Igor asupra acestui imobil.

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 în partea respingerii cerinței lui Sivunic Igor privind separarea bunului din masa debitoare, precum și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în partea bunului imobil litigios.

Totodată, instanța de recurs consideră neîntemeiată soluția instanței de insolvență în partea respingerii cerințelor lui Sivunic Igor privind constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și acordurilor adiționale.

În acest sens, Colegiul consideră oportun de a reitera prevederile art. 216 alin. (1) Cod civil, conform căruia, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Potrivit art. 217 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

În conformitate cu art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Regula generală consacrată în art. 220 alin. (1) Cod civil, reiese din principiul legalității și are ca finalitate respectarea prevederilor legii și deci apărarea interesului, pentru ocrotirea căruia s-a instituit dispoziția legală respectivă. Sancțiunea nerespectării acestei norme este nulitatea absolută. Norma acestui alineat prevede că sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli, sau care, prin dispoziția lor, interzic săvârșirea unor acțiuni.

Astfel, Colegiul reține că, potrivit pct. 5.2.2 al contractului de investiții nr. 7 din 31 iulie 2007 încheiat între SRL „Covcons Grup” în calitate de executor și Sivunic Igor în calitate de investitor, executorul a fost obligat să nu înstrăineze și să nu greveze locul de parcare menționat fără consimțământul în scris al investitorului.

Însă, după cum rezultă din materialele dosarului, la 25 februarie 2009, SRL „Covcons Grup” a încheiat cu BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 2573 prin care a grevat cu ipotecă imobilul litigios, fără a înștiința investitorul despre încheierea contractului de ipotecă.

Corespunzător, instanța de recurs punctează că, contractul de ipotecă încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA în partea grevării cu ipotecă a imobilul litigios, este lovit de nulitate, deoarece, contrar clauzei contractului de investiții, a fost încheiat fără consimțământul în scris al investitorului Sivunic Igor, parte a contractului de investiții nr. 7 din 31 iulie 2007.

În aceste condiții, se constată că, contractul de ipotecă încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu numărul cadastral xxxxx, a fost încheiat fără intenția de produce efecte juridice și este lovit de nulitate.

Prin urmare, Colegiul constată ca întemeiate cerințele lui Sivunic Igor privind recunoașterea nulității parțiale a actului juridic, 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.

Pentru aceste motive, hotărârea contestată în partea menționată nu poate fi menținută, deoarece contravine circumstanțelor constatate, fiind emisă cu aplicarea greșită și interpretarea eronată a normelor de drept material.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Sivunic Igor prin intermediul reprezentantului, avocatul Arabadji Mariana, de a casa parțial hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, în partea respingerii cerințelor privind constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de admitere a acestor pretenții și menținerea în rest a hotărârii contestate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) 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 Sivunic Igor prin intermediul avocatului Arabadji Mariana.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, în partea respingerii cerințelor lui Sivunic Igor cu privire la constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, și în această parte se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admit cerințele lui Sivunic Igor cu privire la constatarea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj.

Se constată nulitatea parțială a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă cu nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011 și 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 numărul cadastral xxxxx, amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal, 80/1, 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 cu numărul cadastral xxxxx.

În rest, hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, se menține.
Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecător

Tatiana Vieru

judecători

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iuliana Oprea