

D E C I Z I E

27 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul: Valeriu Doagă

Judecătorii: Tamara Chișca-Doneva, Maria Ghervas

Ion Druță, Iurie Bejenaru,

examinînd recursul declarat de Kiper Ghenadii,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Kiper Ghenadii 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, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea bunului din masa debitoare cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate, împotriva hotărîrii Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 11 februarie 2015 Kiper Ghenadii a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Covcons Grup”, solicitînd separarea bunului imobil din masa debitoare a S.R.L. „Covcons Grup” în proces de insolabilitate și anume a locului de parcare cu numărul cadastral xxxxx, amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1 și transmiterea acestuia în proprietatea sa cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile. Totodată, a solicitat și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, aplicate în privința acestui imobil.

În cadrul ședinței de judecată din data de 30 noiembrie 2015 și ulterior la data de 04 februarie 2016 reclamantul a depus cereri de suplimentare și de concretizare împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolabilitate și BC „Victoriabank” SA, solicitînd declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă 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 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 BC „Victoriabank” SA asupra bunului imobil menționat, deoarece contractul de ipotecă și acordurile adiționale menționate au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, contrar p. 5.2.2 al contractului de investiții nr. 27 din 24 august 2007.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 24 august 2007, în calitate de creditor, a încheiat cu debitorul SRL „Covcons Grup” contractul de investiții nr. 27 (antrepriză).

În conformitate cu prevederile p.2.1 din acest contract, părțile au convenit ca debitorul va executa și va transmite creditorului un loc de parcare subterană situată în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu suprafața totală de 18 m.p.

Potrivit prevederilor p. 2 din acordul adițional nr. 2 din 15 martie 2010 la contractul nr. 27 din 24 august 2007, părțile au stabilit că creditorul a achitat integral prețul pentru lucrările efectuate convenite în contractul sus menționat, adică suma de 7000 euro. Faptul că creditorul și-a onorat obligațiile de plată conform p.4.2.1 și 4.2.2 din contractul nr. 27 din 24 august 2007 se confirmă 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 18 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) și fără a-l atrage la încheierea contractului de ipotecă.

Ca urmare, 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 contractul nr. 27 din 24 august 2007, conform cărora debitorul s-a obligat să nu înstrăineze și să nu greveze locurile de parcare fără consimțământul în scris a creditorului.

Consideră 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. Aceasta înseamnă 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.

Creditorul a fost privat de posibilitatea de a-și înregistra dreptul său 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.

Susține că 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.

Susține că conform 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 n-a putut fi înscris în registrul bunurilor imobile, deoarece asupra acestuia a fost instituită ipoteca conform contractului nr. 2573 din 25 februarie 2009.

Mai indică că 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 opinia reclamantului, în speță 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.

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

Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017 acțiunea a fost respinsă.

La 16 octombrie 2017, în termenul prevăzut de lege, Kiper Ghenadii a declarat recurs împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd casarea ei și emiterea unei noi hotărîri prin care a admite acțiunea.

În motivarea recursului a indicat că 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 al contractului de investiții nr. 27 din 24 august 2007, debitorul s-a obligat să nu greveze imobilele care reprezintă obiectul contractului fără acordul în scris al creditorului, însă debitorul, ignorînd prevederile contractuale, a instituit ipoteca.

În acest sens, recurentul invocă că contractul de ipotecă a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice și este lovit de nulitate.

Mai menționează că debitorul era 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.

În speță, în cazul dat legea în vigoare la momentul încheierii contractului nu prevedea autentificarea notarială și înregistrarea la OCT. Iar, înregistrarea bunului în Registrul bunurilor imobile, nu a fost posibilă din motivul instituirii ipotecii în favoarea BC „Victoriabank” SA.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi respins cu menținerea hotărîrii Curții de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Materialele dosarului atestă că la data de 24 august 2007 între Kiper Ghenadii, în calitate de investitor și debitorul SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, a fost încheiat contract de investiții nr. 27 cu privire la construirea în

comun a unui loc de parcare în cadrul obiectului de destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană amplasat în fața blocului locativ din str. mun. Chișinău, bd. Decebal 80.

Conform contractului dat, executorul – SRL „Covcons Grup” SRL și-a asumat obligația față de investitor să realizeze construcția locului de parcare din contul mijloacelor bănești ale investitorilor cu transmiterea dreptului de proprietate asupra acestuia. În contul executării contractului de către investitorul Kiper Ghenadii a fost alocată suma de 7 000 euro.

La 15 martie 2010 între executorul SRL „Covcons Grup” și investitorul Kiper Ghenadii a avut loc semnarea acordului adițional la contractul nr. 27 din 24 august 2007, în care s-a fixat atribuirea numărului cadastral al obiectului de investiții cu confirmarea achitării totale a sumei investiției. Obiectului investițional a investitorului Kiper Ghenadii i-a fost atribuit numărul 0100105.299.01.088.

La 15 martie 2010 între executorul SRL „Covcons Grup” și investitorul Kiper Ghenadii a fost semnat actul de predare –primire a locului de parcare cu suprafața totală de 18 m.p., conform căruia executorul a transmis în proprietatea investitorului locul de parcare.

Materialele dosarului atestă că anterior, la 25 februarie 2009 SRL „Covcons Grup”, în calitate de debitor ipotecar, a încheiat cu BC „Victoriabank” SA, în calitate de creditor ipotecar, contractul de ipotecă nr. 2573, prin care a grevat cu ipotecă, întru asigurarea executării obligațiilor din contractul de credit, imobilul – construcția nefinalizată (centru comercial cu 3 nivele) cu gradul de finalizare 10 %, cu suprafața totală de 950,10 m. p. , nr. cadastral xxxxx și dreptul de folosință/proprietatea asupra terenului de pământ aferent, amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80 la valoarea de ipotecă.

Instanța notează că la solicitarea SRL „Covcons Grup” numărul cadastral xxxxx a fost modificat pentru bunul gajat cu nr. cadastral xxxxx, BC „Victoriabank” SA exprimându-și acordul la schimbarea numărului cadastral cu menținerea gajului în favoarea băncii, modificare transpusă de acordul adițional nr. 3 din 26.03.2010 înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07.04.2010.

Reclamantul consideră că a devenit proprietar al bunului imobil care a fost achitat de investitor și a intrat în posesia și folosința bunului imobil și relațiile contractuale au încetat prin executarea obligațiilor contractuale.

La fel, reclamantul consideră că în calitate de investitor, a obținut dreptul la separarea bunului din masa debitoare și dreptului la înregistrarea proprietății asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile.

La data de 17.03.2011 în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat procesul-verbal de recepție finală nr. 175 din 09.03.2011, conform căruia a fost dat în exploatare blocul locativ cu nr. cadastral xxxxx, în cadrul căruia este amplasat bunul imobil solicitat spre separare.

Beneficiarul Kiper Ghenadii, însă a fost impus în imposibilitate de a-și realiza dreptul de proprietate asupra bunului imobil din cauza multiplelor sechestre, interdicții și restricții aplicate asupra bunului imobil întru a asigurarea datoriilor debitorului față de persoanele terțe și conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, proprietar al centrului comercial situat pe adresa mun. Chișinău, bd.

Decebal 80/1 nr. cadastral xxxxx și a locului de parcare în centrul comercial dat cu nr. xxxxxx este SRL „Covcons Grup”.

Reclamantul, considerînd că contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, precum și acordurile adiționale litigioase sunt lovite de nulitate în partea în care a fost instituită ipoteca asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, fiind încheiat fără acordul său, s-a adresat în instanța de judecată privind anularea lor, precum și separarea bunului imobil - locul de parcare cu numărul cadastral xxxxx, amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, din masa debitoare a S.R.L. „Covcons Grup” în proces de insolvență.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea cauzei, a respins acțiunea invocînd că la momentul încheierii contractului de ipotecă nr. 2573 între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, Registrul bunurilor imobile nu conținea nici o interdicție de efectuare a unor acte de dispoziție în privința bunului imobil litigios.

Instanța de recurs consideră juste concluziile primei instanțe expuse în hotărîre și în susținerea acesteia se aduc următoarele.

Conform art. 508 alin. (1) Cod Civil, drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare.

Conform materialelor cauzei, la data de 24 august 2007 între Kiper Ghenadii, în calitate de investitor și debitorul SRL „Covcons Grup”, în calitate de executor, a fost încheiat contract de investiții nr. 27 cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare.

Într-adevăr, 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.

Însă, pentru ca prevederile acestui contract să fie opozabile părților care au încheiat contractul contestat, reclamantul urma să respecte prevederile legislației, care reglementează aceste relații.

Conform art. 27 alin (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543 din 25 februarie 1998, notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

Totodată, art. 34 alin. (1) din Legea nr. 1543 din 25 februarie 1998 indică faptul că notarea se face la cererea părții interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea. Notarea interdicțiilor care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut intabularea dreptului se efectuează din oficiu de către registrator.

Deci, dacă reclamantul a dorit ca contractul în cauză să fie opozabil unui terț, acesta nu a fost lipsit de dreptul de a înregistra contractul în Registrul bunurilor imobile, dar nu a făcut acest lucru. Ca urmare, sunt întemeiate concluziile primei instanțe, precum că contractul de investiție invocat (și prevederile acestui contract) nu este opozabil terților, inclusiv BC „Victoriabank” SA.

Astfel, la momentul încheierii contractului de ipotecă nr. 2573 între SRL „Covcons Grup” și B.C. „Victoriabank” S.A. (25 februarie 2009) Registrul bunurilor imobile nu conținea nici o interdicție de efectuare a unor acte de

dispoziție în privința bunului litigios. Iar conform informației deținute de Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului, a cărui separare se solicită, aparține SRL „Covcons Grup”. Mai mult ca atât însuși debitorul gajist a declarat și garantat că bunul gajat este liber de orice drepturi reale sau sarcini.

Instanța de recurs notează că conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 reclamantul nu a fost obligat să înregistreze contractul nr. 27 din 24 august 2007 în Registru bunurilor imobile, și această neînregistrare nu duce la nulitatea contractului. Dar dacă partea dorește ca acest contract să fie opozabil terțului, urmează să-l înregistreze în Registrul bunurilor imobile, or art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile stipulează că „consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuare înscrierilor asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile”.

În concluzie, nu sunt temeuri de admitere a acțiunii privind recunoașterea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și a acordurilor adiționale la acest contract de ipotecă în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral xxxxx.

Corespunzător, just au fost respinse și cerințele de radiere 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.

Referitor la solicitarea reclamantului privind separarea din masă 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. 27 din 24.08.2007 cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anulare toate sechestrurile și interdicțiile aplicate în partea bunului imobil cu numărul cadastral invocat mai sus, instanța de recurs invocă următoarele.

Conform 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.

(2) 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.

(3) 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.

Prin urmare, reieșind din interpretarea art. 39 și art. 48 a Legii insolvenței, cererile de separare a unui bun imobil pot fi întemeiate doar pe 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.

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

Instanța de recurs menționează 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 unui drept.

Reclamantul nu a prezentat dovezi că a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra locului de parcare solicitat a fi separat.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, obiectul asupra căruia se pretinde separarea ce constă din locul de parcare cu numărul cadastral xxxxx, amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, aparține SRL „Covcons Grup”.

În speță se constată că Kiper Ghenadii a invocat ca temei de separare din masa debitoare a bunului imobil litigios - contractului de investiții nr. 27 din 24 august 2007, încheiat între el și S.R.L. „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.

În acest sens, instanța de recurs menționează că executarea de către investitor a obligațiilor asumate față de SRL „Covcons Grup”, chiar și integral, nu generează nici un fel de drepturi ale acestuia prioritar față de creditorul ipotecar „BC „Victoriabank” SA, unde ultimul are un drept real accesoriu și anume contractul de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009, completat cu acordurile adiționale nr. 1-6, încheiat între debitorul gajist și SRL „Covcons Grup” și SA „Victoriabank” SA.

Solicitantul și SRL „Covcons Grup” a semnat actul de predare-primire a bunului în litigiu la data de 15.03.2010, în timp ce imobilul a fost supus recepției finale în baza procesului-verbal doar la 09.03.2011, în condițiile în care la această dată bunul era deja ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 2573 din 25.02.2009 în favoarea BC „Victoriabank” SA.

Reieșind din cele elucidate, investitorul deține un drept de creanță față de SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și nicidecum un drept de proprietate asupra bunului imobil ipotecat de către BC „Victoriabank” SA, pentru a se solicita separarea.

Prin urmare, este justă constatarea primei instanțe, precum că investitorul nu a putut demonstra și nici proba existența unui drept real asupra bunurilor, pentru ca acesta să solicite separarea lor din masa debitoare.

Corespunzător, just au fost respinse și 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.

În astfel de circumstanțe, nu pot fi reținute criticile formulate în recurs cu privire la ilegalitatea hotărârii Curții de Apel Chișinău, deoarece sunt nejustificate

și se combat prin constatările relatate.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, hotărîrea primei instanțe este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărîrea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Kiper Ghenadii.

Se menține hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Kiper Ghenadii 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, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și a preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea bunului din masa debitoare cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Maria Ghervas

Ion Druță

Iurie Bejenaru