

Prima instanță: Curtea de Apel Chișinău (jud. B. Bîrca)

DECIZIE

14 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
Judecători

Oleg Sternioală
Valeriu Doagă
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji,

în cauza la cererea depusă de Nina Eftemița 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, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea din masa debitoare a bunului imobil dobândit în baza contractului de investiții, înregistrarea dreptului de proprietate după investitor în Registrul bunurilor imobile, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil,

împotriva hotărârii din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 11 februarie 2015, Nina Eftemița a depus cerere împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, solicitând separarea bunului imobil-locul de parcare cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe xxxxx, din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate și transmiterea acestuia în proprietatea Ninei Eftemița, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil.

La 30 noiembrie 2015, Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji, a depus o cerere suplimentară, de concretizare, împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, intervenienți accesorii BC „Victoriabank” SA, reprezentantul debitorului Oleg Caminschi 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 xxxxx, amplasat pe str. 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 bunului imobil menționat, deoarece au fost semnate fără consimțământul investitorului, expres prevăzut în pct.5.2.2 al contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007; separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe xxxxx, dobândit în baza contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor; anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil menționat.

La 04 februarie 2016, Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji, a depus o cerere de concretizare, indicând BC „Victoriabank” SA cu calitatea procesuală de pârât, 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 și anume: 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 pe str. 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 au fost semnate fără consimțământul investitorului, expres prevăzut în pct.5.2.2 al contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007; separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe xxxxx, dobândit în baza contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor; anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil menționat.

În motivarea cererii, inclusiv concretizate, s-a invocat că Nina Eftemița și-a executat integral obligația conform contractului de investiții, achitând costul locului de parcare, conform dispozițiilor de încasare, bonurilor fiscale, precum și certificatului eliberat de SRL „Covcons Grup”.

A menționat că, întru executarea obligațiilor contractuale conform contractului nr. 32 din 08 noiembrie 2007, executorul și investitorul au semnat actul de primire-predare a locului de parcare auto. Astfel, a intrat în posesia și folosința bunului imobil în temeiul actelor juridice și documentelor menționate și în atare circumstanțe raporturile contractuale au încetat prin executarea obligațiilor contractuale. Investitorul a obținut dreptul de separare a bunului din masa debitoare și dreptul de înregistrare a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Drepturile nominalizate nu pot fi afectate prin sechestrul și interdicțiile aplicate.

A afirmat că, conform jurisprudenței CtEDO și CEDO, dreptul de proprietate este garantat de art. 1 al Protocolului 1 adițional la CEDO și astfel, urmează a fi verificat dacă legea sau actul care urmează a fi aplicat și care reglementează drepturi și libertăți garantate de CEDO, sunt compatibile cu prevederile acesteia. Astfel, bunul imobil menționat urmează a separat din masa debitoare, cu anularea sechestrelor, interdicțiilor aplicate pe acesta și să fie transmis cu titlu de proprietate investitorului.

Cu referire la ipoteca instituită în privința bunului imobil solicitat a fi separat din masa debitoare, a indicat că, contractul de ipotecă și acordurile adiționale la contractul de ipotecă au fost semnate fără consimțământul investitorului, expres prevăzut în pct.5.2.2 al contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007. A invocat încălcarea drepturilor investitorului. Or, art. 10 al Legii cu privire la ipotecă

prevede că dacă dreptul de dispoziție asupra bunului imobil necesită acordul unui terț, acest acord este necesar și pentru instituirea ipotecii asupra bunului imobil respectiv.

Susține că, contractul de ipotecă și acordurile adiționale la contractul de ipotecă sunt lovite de nulitate în partea instituirii acesteia asupra bunului imobil cu număr cadastral xxxxx.

Prin încheierea din 18 mai 2015 a Curții de Apel Chișinău s-a atras în calitate de intervenient principal BC „Victoriabank” SA.

Prin încheierea din 30 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău s-a schimbat calitatea procesuală a BC „Victoriabank” SA din intervenient principal în intervenient accesoriu.

Prin hotărârea din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Nina Eftemița împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA cu privire la 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 xxxxx, amplasat pe str. 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 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 de pe xxxxx, dobândit în baza contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil cu numărul cadastral corespunzător.

La 14 noiembrie 2017, Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji, a declarat recurs împotriva hotărârii din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii.

În motivarea recursului se invocă că, la pronunțarea hotărârii instanța de insolvență nu a luat în considerare că litigiului îi sunt aplicabile prevederile contractului de investiții (antrepriză) nr. 32 din 08 noiembrie 2007, încheiat între Nina Eftemița și SRL „Covcons Grup”, care fiind sinalagmatic, se caracterizează prin reciprocitatea drepturilor și obligațiilor. Or, 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 stipulat 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. La 15 martie 2010 între executor și investitor a fost semnat acordul adițional la contractul cu privire la construirea unui loc de parcare în cadrul obiectului amplasat în fața blocului locativ din bd. Decebal, nr. 80, mun.Chișinău, conform căruia obiectului investiției i s-a atribuit număr cadastral și s-a confirmat achitarea totală a sumei investiției. În aceeași zi a fost semnat actul de primire- predare, conform căruia executorul a transmis în proprietatea investitorului locul de parcare cu număr cadastral corespunzător.

Remarcă recurentul 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 informarea creditorului despre existența investitorului și fără atragerea acestuia la încheierea contractului de ipotecă.

Opinează că, instanța de insolvență urma să rețină că bunul-locul de parcare nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, deoarece asupra acestuia a fost instituită ipoteca în baza contractului nr.2573 din 25 februarie 2009. Pe cale de consecință a fost privat de posibilitatea de a-și înregistra dreptul său de proprietate asupra locurilor de parcare. Astfel, 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 pct. 5.2.2 al contractului de investiții nr.32 din 08 noiembrie 2007 debitorul s-a obligat să nu greveze imobilele care reprezintă obiectul contractului fără acordul în scris al creditorului, însă debitorul ignorând prevederile contractuale a instituit ipoteca. În acest sens, s-a invocat că contractul de ipotecă a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice și astfel este lovit de nulitate prin prisma prevederilor art.216, 220, 221 Cod civil. Or, instanța de insolvență a menționat că a fost invocată doar încălcarea prevederilor pct.5.2.2 al contractului de investiții nr.32 din 08 noiembrie 2007, ceea ce nu corespunde realității. Reclamanta a susținut integral cererea de chemare în judecată și toate circumstanțele invocate drept temei al pretențiilor și obiectiilor sale, urmând ca instanța de insolvență să constate existența condițiilor necesare separării, condiții care s-au confirmat în cadrul examinării cauzei.

Consideră că, instanța de insolvență urma să ia în considerare și prevederile art. 666 alin. (1) Cod civil, art. 667 alin.(2) Cod civil referitor la acordul de voință și dreptul de a încheia contracte în mod liber, în limitele normelor imperative de drept și dreptul de a stabili conținutul lor. Conform art. 668 alin.(1) Cod civil contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității, iar conform alin. (3) din articolul citat, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților dacă legea nu prevede altfel.

Cu referire la argumentul instanței de insolvență ce ține de înscrierea în Registrul bunurilor imobile, remarcă recurentul că, instanța invocă că contractul de investiții a fost încheiat în luna august 2007, adică până la intrarea în vigoare a prevederilor art.40⁶ al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 -XIII din 25 februarie 1998. Or, Legea nu are putere retroactivă și astfel neînregistrarea contractelor de investiții în construcții, încheiate până la introducerea acestei norme nu duce la nulitatea acestora. Totodată, instanța indică 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.

Ce ține de art. 508 Cod civil la care se referă instanța de insolvență, notează recurentul că, în cazul lipsei notărilor, raporturile juridice ulterioare invocate de către terți sunt inopozabile creditorului ipotecar prin însăși lipsa notării, deoarece notarea conform prevederilor art.498 Cod civil se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice cu referire la imobilele consemnate în registru.

Indică recurentul că, în speță legea în vigoare la momentul încheierii contractului nu prevedea autentificarea notarială și înregistrarea la Oficiul Cadastral

Teritorial, cu atât mai mult obiectul contractului nu constituie apartament, ci un loc de parcare.

Declară că, instanța de insolvență nu a luat în considerare nici Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr.89 din 20 aprilie 2016 „Cu privire la practica examinării cererilor de separare a bunurilor din masa debitoare în temeiul art.48 al Legii insolvenței nr.149 din 29.06.2012”, conform căreia separarea din masa debitoare a unui bun care constituie obiectul contractului de investiții în locuințe poate fi solicitată de beneficiarul -persoană fizică, doar în cazul în care la momentul intentării procesului de insolvență, investitorul persoană fizică și-a executat pe deplin obligațiile de plată pentru bunul imobil, iar executorul / debitorul a finalizat lucrările de construcție și a semnat actul de recepție finală a construcției, iar predarea locuinței beneficiarului nu a avut loc din motivul sechestrelor aplicate asupra bunului din alte motive. Aceste prevederi raportându-se direct creditorului Nina Eftemița, inclusiv și prin faptul că separarea bunului din masa debitoare a fost refuzată de către administrator, în acest sens fiind aplicabile prevederile art.40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998. În opinia recurentului, instanța de insolvență trebuia să ia în considerare că dreptul de proprietate este garantat, iar Nina Eftemița a devenit proprietar, însă contrar legii a fost lipsită de proprietatea sa prin grevarea bunului și crearea situației de imposibilitate a înregistrării acesteia. Or, conform art. 1 din Primul protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale, nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Ipoteza instanței privind respingerea argumentului referitor la existența unor hotărâri irevocabile de admitere a cererilor pe marginea litigiilor de această categorie, deoarece ar exista hotărâri irevocabile prin care astfel de cereri se resping, o consideră recurentul una greșită, deoarece au fost respinse cereri în care a fost solicitată separarea bunurilor din masa debitoare după instituirea ipotecii și nu până la instituirea ipotecii ca în cazul investitorului Nina Eftemița. În același timp, a fost admisă cererea lui Alexandru Cușnir, care conține pretenții similare.

Opinează că, instanța de insolvență urma să țină cont că cererea de separare în temeiul art.48 al Legii insolvenței, a fost depusă după intentarea procesului de insolvență, iar obiectul cererii de separare este un drept real asupra bunului inclus în masa debitoare și anume dreptul de proprietate asupra locului de parcare auto cu numărul cadastral xxxxx, drept real al Ninei Eftemița, care a existat până la intentarea procesului de insolvență, iar la momentul intentării procesului de insolvență-21 octombrie 2014, investitorul și-a executat pe deplin obligațiile de plată, iar debitorul finalizaseră lucrările de construcție. La 09 martie 2011 a fost semnat actul de recepție finală a construcției. Înregistrarea bunului în Registrul bunurilor imobile nu s-a efectuat din motivul instituirii ipotecii în favoarea BC „Victoriabank” SA. Aceste circumstanțe au fost invocate în instanța de insolvență, însă nu au fost luate în considerare.

Conform art.8 alin.(1) al Legii 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.

Instanța de insolvență a adoptat hotărârea contestată la data de 02 noiembrie

2017, iar Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji, a declarat recurs 14 noiembrie 2017, ceea ce denotă că recursul este în termen.

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

Studiind materialele dosarului prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji, cu casarea hotărârii instanței de insolvabilitate și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de insolvabilitate, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Conform art. 1 alin. (4) al Legii insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din materialele dosarului rezultă că între SRL „Covcons Grup”, ca executor și Nina Eftemița, ca investitor, la 08 noiembrie 2007 a fost încheiat contractul nr. 32 cu privire la construirea în comun a unui loc de parcare în cadrul obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană, amplasată în fața blocului locativ din bd. Decebal, nr. 80, mun.Chișinău (f.d.78-79).

Conform acestui contract, investitorul participă la construirea unui garaj prin investirea mijloacelor bănești cu dreptul de a primi în proprietate un loc de parcare cu suprafața totală de 16, 4 mp care după darea în exploatare va trece în proprietatea investitorului (pct.2.1).

Totodată, Colegiul reține că conform pct. 3.1 din contractul de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007, s-a convenit că volumul investiției va constitui echivalentul sumei de 8000 euro.

Conform acordului adițional nr. 2 din 15 martie 2010, semnat între SRL „Covcons Grup”, ca executor și Nina Eftemița, se confirmă achitarea integrală a sumei (f.d.80), în acest sens fiind semnat și actul de primire-predare din 15 martie 2010, conform căruia SRL „Covcons Grup” a predat, iar Nina Eftemița a primit un loc de parcare cu suprafața totală de 16, 4 mp, cu număr cadastral xxxxx, în demisol, subteran, construit sub centrul comercial amplasat pe xxxxx (f.d.81).

Prin cererea depusă împotriva SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, cu concretizările ulterioare, Nina Eftemița 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 și anume: 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 pe str. 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 bunului imobil menționat, deoarece au fost semnate fără consimțământul investitorului, expres prevăzut în pct.5.2.2 al contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007; separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvență, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe xxxxx, dobândit în baza contractului de investiții nr. 32 din 08 noiembrie 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor; anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil menționat (f.d.2-4, 20-24, 40-44).

În această ordine de idei, Colegiul precizează că la materialele cauzei lipsesc acordurile adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și anume: nr.30011 din 04 august 2010 și nr. 89436 din 07 decembrie 2011, fiind prezentate doar acordurile adiționale nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 33536 din 15 iunie 2011.

În atare circumstanțe, se impune concluzia precum că instanța de insolvență contrar normelor de drept procedural nu a elucidat toate circumstanțele cauzei, expunându-se arbitrar asupra acestora.

Cu toate că prin cererea depusă, Nina Eftimița solicită, de rând cu declararea nulității contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 încheiat între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe str. xxxxx și declararea nulității acordurilor adiționale la acesta și anume: nr. 9417 din 26 martie 2010, nr.30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011, nr. 33536 din 15 iunie 2011, însă instanța de insolvență a ignorat faptul că la materialele cauzei lipsesc aceste acorduri.

La rejudecarea cauzei urmează a fi luat în considerare acest aspect, deoarece instanța examinând cerințele prin prisma temeiniciei, urmează a elucidă dacă acordurile adiționale solicitate a fi declarate nule, într-un anumit mod, afectează/lezează sau nu, drepturile reclamantei.

Chiar și în condițiile când instanța constată netemeinicia pretențiilor, nu se exclude obligația acesteia de a justifica concluzia sa pornind de la cerințele reclamantului în raport cu circumstanțele de fapt și de drept, probele invocate în susținerea acestora.

De altfel, Colegiul precizează că reclamanta a solicitat declararea nulității contractului de ipotecă în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe str. xxxxx și nicidecum nu a solicitat anularea acestuia integral.

Astfel, instanța de insolvență urmează a verifica dacă clauzele contractuale ale contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 modificate prin acordurile adiționale contestate vizează drepturile și interesele reclamantei, ori, în lipsa acordurilor adiționale nr.30011 din 04 august 2010 și nr. 89436 din 07 decembrie 2011 la materialele cauzei, acest aspect nu poate fi determinat.

La acest capitol Colegiul citează și prevederile art. 240 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, conform cărora la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Concomitent Colegiul remarcă că în contextul prevederilor art. 9 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească are sarcina, în baza rolului activ, să ceară părții să facă precizările necesare, să pună în discuția părților orice împrejurare de fapt sau de drept care duce la rezolvarea cauzei peste apărările și susținerile părților din cerere, referință etc., luându-se în considerare faptul că, în conformitate cu art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant în raport cu normele de drept și obiecțiile părților oponente.

Colegiul notează că legea procesuală civilă prezumă dreptul instanței de a se expune asupra inițiativelor în cadrul unui proces. În contextul dat, Colegiul citează prevederile art. 26 alin. (2) Cod de procedură civilă, conform cărora contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încât părțile și ceilalți participanți la proces să aibă posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței.

La rejudecarea cauzei, instanța de insolvență, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/netemeiniciei cererii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu argumentele părților, circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile speței deduse judecății.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji și de a casa hotărârea instanței de insolvență, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de insolvență, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Cod de 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 Nina Eftemița, prin intermediul avocatului Mariana Arabadji.

Se casează hotărârea din 02 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza la cererea depusă de Nina Eftemița împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la declararea nulității parțiale a

contractului de ipotecă, a acordurilor adiționale, radierea din Registrul bunurilor imobile a ipotecii și preavizelor de exercitare a dreptului de gaj, separarea din masa debitoare a bunului imobil dobândit în baza contractului de investiții, înregistrarea dreptului de proprietate după investitor în Registrul bunurilor imobile, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de insolvență-Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecător

Oleg Sternioală

Judecători

Valeriu Doagă

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu