

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 Ion Roșca,

în cauza la cererea depusă de Ion Roșca 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 și a contractului de vânzare-cumpărare, înregistrarea dreptului de proprietate după Ion Roșca în Registrul bunurilor imobile, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil,

împotriva hotărârii din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 16 martie 2015 Ion Roșca a depus cerere împotriva SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, solicitând separarea bunului imobil - încăperea nelocativă cu număr cadastral xxxxx, amplasată pe xxxx, din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, cu încetarea gajului și radierea informației cu privire la gaj.

În motivarea cererii s-a invocat că în baza contactului de investiție nr. 68 din 22 noiembrie 2011, încheiat între Ion Roșca și SRL „Covcons Grup”, reclamantul a investit pentru procurarea încăperilor nelocative indicate în pct. 2.1 al contractului și anume încăperea nelocativă cu suprafața cu 18 mp și balconul cu suprafața cu 1,5 mp. Achitarea sumei de 12000 euro se confirmă prin chitanța la dispoziția de încasare din 22 noiembrie 2011 pe suma de 189986 lei, care la 22 noiembrie 2011, conform cursului Băncii Naționale a Moldovei constituia 12000 euro, confirmat și prin înscrisul eliberat de contabilitatea SRL „Covcons Grup”.

A indicat că, la 29 februarie 2012 a încheiat cu SRL „Covcons Grup” contractul de vânzare-cumpărare nr.811 din 29 februarie 2012 în privința aceluiași obiect. În

baza acestui contract, a achitat integral valoarea aceluiași imobil, conform pct.4 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 812 din 29 februarie 2012.

A menționat că, în rezultatul raporturilor comerciale, datoria SRL „Covcons Grup” constituie suma de 189986,40 lei, conform contractului de investiție nr. 68 din 22 noiembrie 2011 și 220000 lei, conform contractului de vânzare cumpărare, însă contractul nu a fost înregistrat la organul cadastral.

A specificat că, circumstanțele menționate denotă neonorarea obligațiilor contractuale de către SRL „Covcons Grup”, or, actele ce confirmă cerințele sale se regăsesc în contabilitatea SRL „Covcons Grup”.

La 26 octombrie 2017, Ion Roșca a depus cerere de concretizare 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 bunului imobil: ½ cotă parte din încăperea nelocativă cu număr cadastral xxxxx cu suprafața de 37 mp, amplasată pe 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, separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, a bunului imobil și anume ½ cotă parte din încăperea nelocativă cu număr cadastral xxxxx cu suprafața de 37 mp, amplasată în blocul din xxxxx, dobândit în baza contractului de investiții nr. 68 din 22 noiembrie 2011 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 812 din 29 februarie 2012, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după Ion Roșca a bunului imobil solicitat spre separare, anularea tuturor sechestrelor și a interdicțiilor aplicate pe bunul imobil și anume ½ cotă parte din încăperea nelocativă cu număr cadastral xxxxx cu suprafața de 37 mp, amplasată în blocul din xxxxx.

În motivarea cererii s-a invocat că a depus cererea de separare a bunurilor imobile din masa debitoare la administratorului insolvenței și ulterior la instanța de insolvență, conform cărora a precizat că bunul imobil dobândit în temeiul contractului de investiții nr. 68 din 22 noiembrie 2011 și în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 812 din 29 februarie 2012, încheiat cu debitorul SRL „Covcons Grup”, individualizat ca ½ cotă parte din încăperea nelocativă, cu număr cadastral xxxxx cu suprafața de 37 mp, amplasat pe xxxxx, îi aparține. În calitate de investitor, conform contractului de investiții nr. 68 din 22 noiembrie 2011 și cumpărător, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 812 din 29 februarie 2012, și-a executat integral obligațiile sale contractuale, inclusiv și privind achitarea prețului bunului imobil.

A declarat că, întru executarea obligațiilor contractuale izvorâte din contractul de vânzare-cumpărare nr. 812 din 29 februarie 2012, vânzătorul a eliberat și cumpărătorul a primit planul geometric. Cota parte de ½ din încăperea nelocativă, cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de 37 mp reprezintă o parte din încăperea nelocativă cu suprafața totală de 109,0 mp. În aceasta încăperea nelocativă funcționează Clinica stomatologică, având toate documentele necesare de funcționare, fiind montat utilaj medical pentru funcționarea clinicii medicale, circumstanțe ce, în opinia sa, demonstrează că a intrat în posesie și folosință a bunului imobil.

A afirmat că, în temeiul actelor juridice și documentelor enumerate a intrat în posesia și folosința bunului imobil, care a fost inițial comandat și achitat de el. Raporturile contractuale au încetat prin executarea obligațiilor contractuale. Astfel, investitorul a obținut dreptul la separare a bunului din masa debitoare și la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului mobil în Registrul bunurilor imobile. Drepturile menționate nu pot fi afectate prin interdicții și sechestre aplicate pe aceste bunuri. De asemenea, aceste drepturi nu pot fi lezate nici de raporturile juridice ce rezultă din datoriile debitorului în coraport cu alți preinși creditori, iar aceste bunurile imobile nu constituie masă debitoare a SRL „Covcons Grup” și nu pot fi urmărite de terți pentru încasarea de la debitor a unor eventuale datorii pretinse.

Prin hotărârea din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Ion Roșca 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 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, 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. 68 din 22 noiembrie 2011 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 812 din 29 februarie 2012, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după Ion Roșca și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil cu număr cadastral corespunzător.

La 06 decembrie 2017 Ion Roșca a declarat recurs împotriva hotărârii din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a cererii.

În motivarea recursului s-a invocat că în contextul prevederilor art. 48 al Legii insolvenței, întrunește condițiile prevăzute și anume: are un drept real; dreptul real se referă la bunul imobil; bunul imobil este în posesie proprietarului; ca deținătorul dreptului, a prezentat administratorului contractul de vânzare-cumpărare și cererea de separare a bunului din masa debitoare. La fel, întrunește condițiile indicate și în pct. 9 al Recomandării Curții Supreme de Justiție nr.89 din 20 aprilie 2016 „Cu privire la practică examinării cererilor de separare a bunurilor din masă debitoare în temeiul art. 48 Legea insolvenței”.

Consideră că, instanța de recurs urmează să țină cont și de aceia că, conform jurisprudenței CtEDO și Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, dreptul de proprietate este garantat de art. 1 al Primului Protocol adițional la CEDO. La judecarea cauzelor, instanțele de judecată urmează să verifice dacă legea sau actul, care urmează a fi aplicat și care reglementează drepturi și libertăți garantate de CEDO sunt compatibile cu prevederile acesteia, iar în caz de incompatibilitate instanța va aplica direct prevederile Convenției, menționând acest fapt în hotărârea sa. Mecanismul de control, instituit de Convenția Europeană Pentru Apărarea Drepturilor și Libertăților Fundamentale este unul subsidiar, obligația garantării și asigurării protecției drepturilor omului fiind

atribuită în sarcina instanțelor naționale. Or, investind mijloacele financiare în construcția bunului imobil, avea o „speranță legitimă” că la expirarea termenului prevăzut de contract o să obțină dreptul de proprietate asupra bunului imobil, drept ce beneficiază de protecția Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană pentru Drepturile Omului, care prin jurisprudența CtEDO cu valoare de principiu a statuat că „speranță legitimă” ca „valoare patrimonială” reprezintă un „bun” în sensul dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO.

Susține că, instanța de recurs urmează se constată că, nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității. Este absolută acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, obștesc și nu produce nici un efect.

La 25 ianuarie 2018 Ion Roșca a înregistrat un supliment la recurs anexând decizii judecătorești, fără a invoca motive suplimentare.

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 22 noiembrie 2017, iar Ion Roșca a declarat recurs 06 decembrie 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 respinge recursul declarat de Ion Roșca cu menținerea hotărârii instanței de insolvență, din următoarele considerente.

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

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.

Colegiul relevă că instanța de insolvență cu aplicarea și interpretarea corectă a normelor de drept pertinente speței, corect a concluzionat asupra netemeinicii cererii depuse de Ion Roșca împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Covcons Grup”, în proces de insolvență și Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni cu privire la constatarea 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.

Materialele cauzei atestă, circumstanță constatată și de instanța de insolvență, precum că la data de 22 noiembrie 2011 între SRL „Covcons Grup”

în calitate de executor și Ion Roșca în calitate de investitor, a fost încheiat contractul de investiții nr. 68 întru obținerea de către Ion Roșca a încăperilor nelocative în cadrul obiectului cu destinație social-culturală și comercială cu parcare subterană, amplasate în fața blocului locativ din bd. Decebal, nr. 80/1, mun. Chișinău (f.d.5-6). Conform pct. 3.1 din contractul de investiții nr. 68 din 22 noiembrie 2011, s-a convenit că volumul investiției va constitui echivalentul a 24375 euro.

La data de 29 februarie 2012, între SRL „Covcons Grup”, în calitate de vânzător și Ion Roșca, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, înregistrat sub nr. 812, autentificat de notarul public Viorica Pascari, conform căruia Ion Roșca a procurat $\frac{1}{2}$ cotă-parte din încăperea nelocativă, cu număr cadastral xxxxx, cu suprafața de 37,0 mp, amplasată pe xxxxx (f.d.7).

Conform pct. 2 din contractul de vânzare-cumpărare se specifică că bunul imobil aparține cu drept de proprietate vânzătorului în temeiul Procesului-verbal de recepție finală nr. 175 din 09 martie 2011, înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la data de 17 martie 2011 cu numărul xxxxx (f.d.7).

Conform pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare, părțile au convenit ca prețul de vânzare a bunului imobil constituie 220000 lei, care și au fost achitați integral de cumpărător (f.d.7).

Astfel, referitor la concluzia instanței de insolvabilitate în partea respingerii cerințelor lui Ion Roșca privind constatarea 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 bunului imobil: $\frac{1}{2}$ cotă parte din încăperea nelocativă cu număr cadastral xxxxx cu suprafața de 37 mp, amplasată pe 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, Colegiul o consideră întemeiată, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În contextul normei de drept citate, Colegiul notează că reclamantul nu și-a exercitat obligațiunea sa în acest sens și nu a invocat anumite argumente sau probe ce ar determina constarea nulității actelor juridice vizate.

De altfel, în recursul declarat, recurentul invocă prevederile art. 206 Cod civil-obiectul actului juridic, art. 207 Cod civil-cauza actului juridic, art. 216 Cod civil-actele juridice nule și anulabile, art. 217 alin.(1) Cod civil-nulitatea absolută, art. 219 alin.(1) Cod civil-încetarea actului juridic cu efect retroactiv din momentul încheierii, art. 220 alin.(1), (2) Cod civil-nulitatea actului juridic ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri și, la fel, se referă la condițiile de valabilitate a actului juridic și prioritatea prevederilor CEDO în raport cu legislația națională în vigoare, doar că recurentul nu raportează aceste prevederi legale la circumstanțele cauzei.

Colegiul precizează că atât din textul cererii de chemare în judecată, cât și din recursul declarat nu se disting anumite argumente în favoarea constatării nulității actelor juridice menționate, conform cerințelor reclamantului.

Or, doar citarea normelor de drept privind nulitatea actelor juridice fără coroborarea acestora circumstanțelor cauzei, clauzelor actelor juridice ce-i oferă acest drept, cât și actelor juridice solicitate a fi declarate nule, nu poate constitui temei de constatare a nulității, deoarece aceste aspecte urmează a fi confirmate atât prin circumstanțe de fapt, de drept, cât și prin probe concludente.

Concomitent Colegiul menționează că pct. 8 al contractului de vânzare-cumpărare statuează expres că „cumpărătorul este cunoscut cu faptul că imobilul nominalizat este grevat cu ipotecă conform contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acceptă cumpărarea în asemenea condiții.” (f.d.7 verso).

Chiar și la încheierea contractului de investiții-22 noiembrie 2011, bunul imobil deja era grevat (25 februarie 2009), iar reclamantul a fost în drept de a verifica acest aspect, ceea ce nu s-a efectuat, fapt corect reținut și de instanța de insolabilitate.

Conform art. 37 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.

Astfel, la data încheierii contractului de investiții erau în vigoare prevederile art. 40⁶ al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare din 29 iulie 2008), conform cărora 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.

La caz, s-a stabilit că, nici contractul de investiții, nici contractul de vânzare-cumpărare încheiate între SRL „Covcons Grup” și Ion Roșca nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Argumentele recurentului referitor la imposibilitatea înregistrării contractelor sus-menționate nu au fost probate și anume recurentul nu a demonstrat adresarea către organul abilitat în vederea înregistrării contractelor semnate.

De asemenea, Colegiul apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de insolabilitate privind netemeinicia cerințelor lui Ion Roșca în partea separării bunului imobil din masa debitoare și respectiv înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate și anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil, în următoarele circumstanțe.

Conform art. 48 alin. (1), (2) și (3) al Legii insolabilității 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 insolabilității/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. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile moștenirii.

Din sensul normei precitate, care reglementează expres modalitatea și temeiurile de separare a bunurilor din masa debitoare, rezultă că pentru a solicita separarea unui bun din masa debitoare, trebuie să se 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.

Colegiul notează că în speță sunt pertinente și prevederile art. 290 alin. (1) Cod civil, conform cărora dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat.

Conform 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.

În contextul dat, Colegiul relevă că, 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.

De asemenea, Colegiul relevă că, extrasul din Registrul bunurilor imobile din 28 martie 2011 atestă că bunul imobil cu număr cadastral xxxxx, amplasat pe xxxxx, a fost înregistrat la 17 martie 2011 cu drept de proprietate după SRL „Covcons Grup”, în baza procesului verbal de recepție finală nr. 175 din 09 martie 2011 (f.d.99). De altfel, acest aspect este indicat și în pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, fapt menționat *supra*.

În atare circumstanțe, se constată că Ion Roșca nu deține nici un drept real asupra bunului menționat. Or, Ion Roșca în susținerea pretenției privind separarea din masa debitoare a bunului imobil litigios, a prezentat contractul de investiții nr. 68 din 22 noiembrie 2011, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din 29 februarie 2012, înregistrat sub nr. 812.

Sub acest aspect, Colegiul notează că, aceste acte nu confirmă dreptul de proprietate a lui Ion Roșca asupra bunului imobil menționat, în condițiile când normele de drept citate *supra* stabilesc expres modul de dobândire a dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile și anume din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Argumentul recurentului precum că în circumstanțele invocate a intrat în posesia și folosința bunului imobil și ar fi obținut dreptul la separarea bunului din masa debitoare și dreptul la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile este irelevant, deoarece legislația în vigoare stabilește expres condițiile de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului imobil (art. 321 alin.(2) Cod civil).

La acest capitol, Colegiul reține ipoteza instanței de insolvență precum că intrarea în posesia și folosința bunului imobil de către reclamant nu denotă faptul că ar fi devenit și proprietarul bunului imobil.

Conform Legii insolvenței, una din condițiile principale care urmează a fi întrunită de către persoana care solicită separarea bunului din masa debitoare, este

deținerea unui drept real. Astfel, în contextul prevederilor art. 39 și art. 48 al Legii insolvenței, cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate și acest drept trebuie să existe până la intentarea procesului de insolvență.

În consecință, Colegiul conchide că, bunul imobil solicitat de Ion Roșca de a fi separat din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, nu poate fi separat, deoarece nu a fost confirmat dreptul de proprietate sau un alt drept real asupra acestuia în sensul legii.

Cu referire la prevederile legale invocate de recurent art. 666 alin.(1) Cod civil-acordul de voință prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice, art. 667 Cod civil-libertatea contractului, 668 alin.(1), (3) Cod civil-forța obligatorie a contractului, Colegiul le consideră irelevante speței, deoarece la caz nu au fost invocate anumite circumstanțe, prezentate probe ce ar afecta aceste condiții.

Or, atât la încheierea contractului de investiții, cât și încheierea contractului de vânzare-cumpărare, reclamantul Ion Roșca nu a fost obligat să accepte anumite clauze contrar voinței sale, deoarece anumite obiecții în acest sens nu au fost invocate la semnarea lor și nu au fost contestate clauzele contractuale.

Mai mult ca atât, în speță atât contractul de investiții nr. 68 din 22 noiembrie 2011, cât și contractul de vânzare-cumpărare a imobilului din 29 februarie 2012, înregistrat sub nr. 812, între aceleași părți, au fost încheiate ulterior încheierii contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009.

De altfel, în pct. 8 al contractului de vânzare-cumpărare se menționează „cumpărătorul este cunoscut cu faptul că imobilul nominalizat este grevat cu ipotecă conform contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acceptă cumpărarea în asemenea condiții.” (f.d.7 verso).

În această ordine de idei, Colegiul apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de insolvență în partea respingerii cerințelor lui Ion Roșca privind separarea bunului din masa debitoare, precum și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după el ca investitor și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în partea bunului imobil litigios.

Cu referire la jurisprudența națională invocată de recurent, Colegiul menționează că aceasta nu este relevantă speței, deoarece deciziile judecătorești menționate țin de contractele de investiții încheiate între SRL „Covcons Grup” și alte persoane fizice anterior încheierii contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, pe când contractul de investiții între SRL „Covcons Grup” și Ion Roșca a fost încheiat la 22 noiembrie 2011.

Art. 1 al Protocolului 1 la CEDO ce garantează dreptul de proprietate, articol invocat de recurent, nu poate justifica ignorarea de către reclamant a prevederilor legale, deoarece în sensul legii partea nu dispune doar de drepturi, dar și de obligații.

Colegiul precizează că la examinarea cauzei instanța de insolvență a creat condiții obiective pentru realizarea și exercitarea drepturilor procedurale de către participanții la proces, asigurându-le un proces echitabil în sensul art. 6 § 1 CEDO, cu respectarea principiilor contradictorialității și egalității în fața legii și a justiției.

Din considerentele menționate și având în vedere că instanța de insolvență a aplicat și a interpretat corect normele de drept pertinente speței, iar argumentele recurentului nu sunt justificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Ion Roșca cu menținerea hotărârii din 22 noiembrie 2017 a instanței de insolvență.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Ion Roșca.

Se menține hotărârea din 22 noiembrie 2017 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza la cererea depusă de Ion Roșca 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 și a contractului de vânzare-cumpărare, înregistrarea dreptului de proprietate după Ion Roșca în Registrul bunurilor imobile, anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecător

Oleg Sternioală

Judecători

Valeriu Doagă

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu