

## DECIZIE

14 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:  
Președintele ședinței  
Judecători

Tatiana Vieru  
Maria Ghervas, Iuliana Oprea  
Luiza Gafton, Ion Druță

examinând recursul declarat de către Godin Alexei prin intermediul avocatului Alexandru Grosu,

în cauza civilă de insolvabilitate a Societății cu răspundere limitată „Covcons Grup”, la cererea depusă de Godin Alexei împotriva Societății cu răspundere limitată „Covcons Grup” în proces de insolvabilitate și Băncii comerciale „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 Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, prin care cererea înaintată de Godin Alexei cu privire la separarea bunului din masa debitoare și declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale încheiate, a fost respinsă,

### **c o n s t a t ă :**

La 10 februarie 2015, Godin Alexei a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Covcons Grup”, solicitând separarea bunului imobil - locul de parcare cu numărul cadastral xxxxxx.xxx.xx.xxx, amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvabilitate și transmiterea acestuia în proprietatea lui Godin Alexei, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile. Totodată, a solicitat și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința acestui imobil.

Ulterior, la 24 noiembrie 2015, Godin Alexei a depus o cerere de concretizare a pretențiilor în care SRL „Covcons Grup” în proces de insolvabilitate este indicat ca

pârât, iar BC „Victoriabank” SA – copârât, solicitând recunoașterea 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 xxxxxx.xxx.xx.xxx 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.

De asemenea a solicitat separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxxx.xxx.xx.xxx amplasat în blocul din bd. Decebal, 80/1, mun. Chișinău, dobândit în baza contractului investițional nr. 34 din 03 martie 2008 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 număr cadastral corespunzător.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că la 03 martie 2008 Godin Alexei a încheiat cu debitorul SRL „Covcons Grup” contractul de investiții nr. 34 (antrepriză).

La această dată era în vigoare și aplicabil art. 467 lit. b) Cod Civil, prin care a fost stabilit că, pot da naștere unui gaj legal „creanțele persoanelor care au participat la construcția imobilelor”. Astfel, gajul este legal atunci când legea obligă sau permite anumitor categorii de persoane să constituie un gaj, în vederea garantării executării unei obligații. Susține că ipoteca în beneficiul BC „Victoriabank” SA a fost înregistrată mai târziu, la data de 25 februarie 2009. Deci, investitorul menționat, prin încheierea contractului de investiții a instituit un gaj legal asupra bunului imobil (loc de parcare auto) individualizat cu numărul cadastral xxxxxx.xxx.xx.xxx amplasat în mun. Chișinău, bd Decebal, 80/1, deține un bun în asigurarea banilor achitați și dreptul de retenție asupra bunului imobil transmis în posesie și folosință investitorului, care a apărut anterior ipotecii instituite în beneficiul băncii.

A indicat că investitorul și-a executat în volum deplin obligația contractuală corelativă privind achitarea prețului bunurilor imobile în sumă de X euro pentru locul de parcare auto, fapt confirmat incontestabil prin dispozițiile de încasare a numerarului și bonurile fiscale din aparatul de casă, ceea ce constituie 100% din prețul contractual.

Contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 și acordurile adiționale la acesta, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” sunt lovite de nulitate, cel puțin în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare menționat, deoarece au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în pct. 6.2.3 a contractului de investiții încheiat între reclamant și SRL „Covcons Grup”, constituind o încălcare a drepturilor investitorului în construcția bunului imobil înstrăinat anterior investitorului potrivit Legii cu privire

la ipotecă nr. 142/2008.

Indică că, întru executarea obligațiilor contractuale izvorâte din Contractul investițional, executorul și investitorul la data de 15 martie 2010 au semnat act de predare-primire a locului de parcare auto și a primit planul geometric. Astfel, reclamantul în temeiul actelor juridice și documentelor menționate, a intrat în posesia și folosința bunurilor imobile, care a fost inițial comandat și achitat de investitor.

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

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, s-a respins cererea depusă de Godin Alexei împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolabilitate și BC „Victoriabank” SA privind 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 xxxxxx.xxx.xx.xxx, 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 și separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolabilitate, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxxx.xxx.xx.xxx amplasat în blocul din bd. Decebal, 80/1, mun. Chișinău, 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.

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la 10 noiembrie 2017 Godin Alexei prin intermediul avocatului Grosu Alexandru (mandat nr. 0473321) a declarat recurs. Reiterând argumentele invocate în cererea de separare a bunurilor din masa debitoare și cererea de concretizare a pretențiilor, a solicitat casarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a cererii.

La 27 decembrie 2017 BC „Victoriabank” SA a prezentat referința pe marginea recursului declarat de Godin Alexei, solicitând respingerea acestuia.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referința prezentată, Colegiul consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis reieșind din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre 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) din Legea insolabilității 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 SRL „Circon-Plus”, ca investitor, a fost încheiat contractul nr. 34 din 03 martie 2008 cu privire la construirea 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. 8-9).

Totodată, Colegiul reține că conform pct. 4 din contractul de investiții nr. 34 din 03 martie 2008, s-a convenit că volumul investiției va constitui echivalentul sumei de X euro.

La fel, Colegiul reține că potrivit contractului de cesiune a creanței nr. 01 din 12 ianuarie 2009, încheiat între SRL „Circon-Plus” și Godin Alexei, ultimul a preluat drepturile și obligațiile SRL „Circon-Plus” ce derivă din contractul de investiții nr. 34 din 03 martie 2008 (f.d. 10-11).

Conform acordului adițional nr. 2 din 15 martie 2010, semnat între SRL „Covcons Grup”, ca executor și Godin Alexei, se confirmă achitarea integrală a sumei (f.d. 16), în acest sens fiind semnat și actul de primire-predare din 15 martie 2010, conform căruia SRL „Covcons Grup” a predat, iar Godin Alexei a primit un loc de parcare cu suprafața totală de 16,4 m.p., cu număr cadastral xxxxxxxxxxxxxx, în demisol, subteran, construit sub centrul comercial amplasat pe bd. Decebal, mun. Chișinău (f.d. 17).

Prin cererea depusă împotriva SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, cu concretizările ulterioare, Godin Alexei a solicitat declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, a acordurilor adiționale la contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009, nr. 9417 din 26 martie 2010, nr. 30011 din 04 august 2010, nr. 89436 din 07 decembrie 2011, nr. 33536 din 15 iunie 2011, încheiate între SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral xxxxxx.xxx.xx.xxx 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 au fost semnate fără consimțământul investitorului, expres prevăzut în pct. 6.2.3 al contractului de investiții nr. 34 din 03 martie 2008; separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolvabilitate, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxxxxxxxxxxx, amplasat pe bd. Decebal, nr. 80/1, mun. Chișinău, dobândit în baza contractului de investiții nr. 34 din 03 martie 2008, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului

de proprietate după investitor; anularea sechestrelor și interdicțiilor aplicate pe bunul imobil menționat (f.d. 3-6, 40-42).

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, nr. 89436 din 07 decembrie 2011, fiind prezentate doar acordurile adiționale nr. 9417 din 26 martie 2010 și nr. 33536 din 15 iunie 2011.

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

Cu toate că prin cererea depusă, Godin Alexei 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 xxxxxxxxxxxxxx, amplasat pe str. bd. Decebal, nr. 80/1, mun. Chișinău 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, instanța de insolvabilitate 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 elucida 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 reclamantul a solicitat declararea nulității contractului de ipotecă în partea instituirii ipotecii asupra locului de parcare auto cu număr cadastral xxxxxxxxxxxxxx, amplasat pe str. bd. Decebal, nr. 80/1, mun. Chișinău și nicidecum nu a solicitat anularea acestuia integral.

Astfel, instanța de insolvabilitate 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 reclamantului, ori, în lipsa acordurilor adiționale nr. 30011 din 04 august 2010, 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 insolabilitate, 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 Godin Alexei prin intermediul avocatului Alexandru Grosu și de a casa hotărârea instanței de insolabilitate, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de insolabilitate, 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 Godin Alexei prin intermediul avocatului Alexandru Grosu.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 01 noiembrie 2017, adoptată în cauza civilă de insolabilitate a Societății cu răspundere limitată „Covcons

Grup”, la cererea depusă de Godin Alexei 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, 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,  
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Maria Ghervas

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Ion Druță