

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 Cebotari Lilia prin intermediul avocatului Arabadji Mariana,

în cauza civilă de insolvabilitate a Societății cu răspundere limitată „Covcons Grup”, la cererea depusă de Cebotari Lilia 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 02 noiembrie 2017, prin care cererea înaintată de Cebotari Lilia cu privire la separarea bunului din masa debitoare a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 11 februarie 2015, Cebotari Lilia a depus cerere împotriva SRL „Covcons Grup”, solicitând separarea bunului imobil - locul de parcare cu numărul cadastral xxxxxxxx.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 Cebotari Lilia, cu dispunerea înregistrării bunului separat în Registrul bunurilor imobile. Totodată a solicitat și anularea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, aplicate în privința acestui imobil.

La 04 februarie 2016, Cebotari Lilia a depus o cerere de concretizare în care SRL „Covcons Grup” în proces de insolvabilitate este indicat ca pârât, iar BC „Victoriabank” SA – copârât, solicitând declararea nulității 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 contractul de ipotecă și acordurile adiționale menționate au fost semnate de către părți fără consimțământul investitorului, ceea ce este expres prevăzut în p. 6.2.3 a contractului de investiții nr. 30 din 29 octombrie 2007.

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 de investiții nr. 30 din 29 octombrie 2007, cu dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după investitor și anulare tuturor sechestrelor și interdicțiilor aplicate în privința bunului imobil cu numărul cadastral corespunzător.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că dispune de un drept real (drept de proprietate) în privința bunului imobil litigios, drept apărut de Constituția Republicii Moldova și de art. 1 al Primului Protocol adițional la CEDO. Solicită nulitatea contractului de ipotecă prin prisma art. art. 206 alin. (2), 207, 216 alin. (1), 217 alin. (1), 220 alin. (1) CC.

A indicat că la 29 octombrie 2007 creditorul Cebotari Lilia a încheiat cu debitorul SRL „Covcons Grup” contractul de investiții nr. 30 (antrepriză).

Conform prevederilor pct. 2.1 din contract, părțile au convenit că debitorul va executa și va transmite creditorului un loc de parcare subterană situat în mun. Chișinău, bd. Decebal 80/1, cu suprafața totală de 15,3 m.p.

Potrivit prevederilor pct. 2 din acordul adițional nr. 2 din 15 martie 2010 la contractului nr. 30 din 29 octombrie 2007, părțile au stabilit că creditorul a achitat integral prețul pentru lucrările efectuate convenite în contractul sus menționat, adică suma de X euro.

Faptul că creditorul și-a onorat obligațiile de plată conform pct. 4.2.1 și 4.2.2 din contractului nr. 30 din 29 octombrie 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 15,3 m.p., cu numărul cadastral corespunzător, însă la 25 februarie 2009 debitorul a încheiat cu BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 2573 din 25 februarie 2009 prin care a grevat bunul respectiv, fără a înștiința investitorul (beneficiarul imobilului). Ca urmare, creditorul a fost privat de posibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză din motivul că debitorul a grevat acest imobil cu încălcarea prevederilor pct. 5.2.2 din contractului nr. 30 din 29 octombrie 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 debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și poate fi urmărit de terți pentru încasarea de la debitor a unor eventuale datorii.

Consideră că potrivit prevederilor art. 40 al Legii insolvenței, bunul imobil nu poate fi inclus în masa debitoare a SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență, deoarece reprezintă un drept patrimonial inalienabil a investitorului și de aceea acesta este în drept să solicite separarea bunului din masa debitoare.

Potrivit 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 mult, 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 speță, legea în vigoare la momentul încheierii contractului nu prevedea autentificarea notarială și înregistrarea la OCT, mai ales că obiectul contractului nu constituie un apartament, ci un loc de parcare.

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

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, cererea depusă de Cebotari Lilia împotriva SRL „Covcons Grup” în proces de insolvență și BC „Victoriabank” SA cu privire la separarea din masa debitoare a bunului imobil, declararea nulității parțiale a contractului de ipotecă și a acordurilor adiționale 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, înregistrarea 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, a fost respinsă.

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la 14 noiembrie 2017 Cebotari

Lilia prin intermediul avocatului Arabadji Mariana (mandat nr. 0066958) a declarat recurs, solicitând casarea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a cererii.

În motivarea recursului a indicat că hotărârea contestată este neîntemeiată, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material. Indică recurentul că instanța de insolvabilitate nu a luat în considerare faptul că între Cebotari Lilia și debitorul insolubil a fost încheiat un contract de investiție valabil.

La fel, invocă recurentul că debitorul insolubil a grevat bunul imobil litigios în favoarea BC „Victoriabank” SA, cu încălcarea prevederilor contractului de investiții nr. 30 din 29 octombrie 2007 încheiat între Cebotari Lilia și SRL „Covcons Grup”.

La 14 decembrie 2017, BC „Victoriabank” SA a prezentat referința pe marginea recursului declarat de Cebotari Lilia, solicitând respingerea acestuia.

La 20 decembrie 2017, SRL „Covcons Grup” în proces de lichidare prin intermediul avocatului Cocos Mariana a depus referință, solicitând respingerea recursului declarat de Cebotari Lilia.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referințele prezentate, 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 insolabilitate 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 Cebotari Lilia, ca investitor, a fost încheiat contractul nr. 30 din 29 octombrie 2007 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. 6-7).

Totodată, Colegiul reține că conform pct. 3.1 din contractul de investiții nr. 30 din 29 octombrie 2007, s-a convenit că volumul investiției va constitui echivalentul sumei de X euro.

Conform acordului adițional nr. 2 din 15 martie 2010, semnat între SRL „Covcons Grup”, ca executor și Cebotari Lilia, se confirmă achitarea integrală a sumei (f.d. 8), în acest sens fiind semnat și actul de primire-predare din 15 martie 2010, conform căruia SRL „Covcons Grup” a predat, iar Cebotari Lilia a primit un loc de parcare cu suprafața totală de 15,3 m.p., cu număr cadastral

xxxxxxxxxxx.xxx, în demisol, subteran, construit sub centrul comercial amplasat pe bd. Decebal, mun. Chișinău (f.d. 9).

Prin cererea depusă împotriva SRL „Covcons Grup” și BC „Victoriabank” SA, cu concretizările ulterioare, Cebotari Lilia 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. 5.2.2 al contractului de investiții nr. 30 din 29 octombrie 2007; separarea din masa debitoare a SRL „Covcons Grup”, în proces de insolabilitate, a bunului imobil cu număr cadastral xxxxxxxxxxxxxx.xxx, amplasat pe bd. Decebal, nr. 80/1, mun. Chișinău, dobândit în baza contractului de investiții nr. 30 din 29 octombrie 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. 2-5, 45-49).

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 insolabilitate contrar normelor de drept procedural nu a elucidat toate circumstanțele cauzei, expunându-se arbitrar asupra acestora.

Cu toate că prin cererea depusă, Cebotari Lilia 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.xxx, 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 insolabilitate 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.xxx, 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 judecării și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței.

La rejudecarea cauzei, instanța de insolvabilitate, 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 judecării.

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 Cebotari Lilia prin intermediul avocatului Arabadji Mariana și de a casa hotărârea instanței de insolvabilitate, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de insolvabilitate, 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 Cebotari Lilia prin intermediul avocatului Arabadji Mariana.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 02 noiembrie 2017, adoptată în cauza civilă de insolvabilitate a Societății cu răspundere limitată „Covcons Grup”, la cererea depusă de Cebotari Lilia 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, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de insolvabilitate - 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