

Dosarul nr. 2ra-83/2022
2-17117083-01-2ra-24012022

prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul Central (jud: S. Slobodzean)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Anton, I. Secrieru, V. Cotorobai)

DECIZIE

29 iunie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursurile declarate de Sergiu Palamarciuc, de Victor Macari, reprezentat de avocatul Dumitru Bejenar, de Oleg Popovici și de Alexandru Gulea, reprezentat de avocatul Oleg Popovici,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Victor Macari, Verei Solonari, Nataliei Stratan și Societății cu Răspundere Limitată „Ilimad Construct” în procedura de faliment cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice, și

la acțiunea reconvențională înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și Societății cu Răspundere Limitată „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza, notarul Cristina Nicolaescu, Petru Revenco, Vasile Mîrzac și Crina Badan cu privire la anularea actelor juridice,

împotriva deciziei din 24 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 23 februarie 2017, Vasile Vutcarău a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Victor Macari, Verei Solonari, Nataliei Stratan și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice.

În motivarea acțiunii a indicat că la 15 decembrie 2008, între Vasile Vutcarău, ca împrumutător, și SRL „Ilimad Construct”, ca împrumutat, a fost încheiat contractul de împrumut nr. 6097, în sumă de 190 000 de euro.

Totodată, a specificat că la 15 decembrie 2008 între Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct”, pentru asigurarea executării în termen a obligațiilor asumate prin contractul de împrumut nr. 6097, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 6049, prin care SRL „Ilimad Construct” a transmis în ipotecă lui Vasile Vutcarău terenul de construcții, cu suprafața totală de 0,2 ha, cu nr. cadastral XXXXX.417 și blocul

locativ, cu numărul cadastral XXXXX.417.01, situate în or. Strășeni, str. XXXXX 8, care aparțineau cu drept de proprietate debitorului ipotecar.

La 16 decembrie 2008 de către OCT Strășeni s-a efectuat intabularea în Registrul public a dreptului real a lui Vasile Vutcarău.

Reclamantul a menționat că ulterior instituirii ipotecii asupra bunurilor enunțate supra, de către SRL „Ilimad Construct”, fără acordul creditorului ipotecar, Vasile Vutcarău, au fost încheiate acte de dispoziție în privința blocului locativ ipotecat, cu nr. cadastral XXXXX.417.01, fiind încheiate contracte de investiție în bunuri viitoare.

Astfel, a considerat că aceste contracte au fost încheiate fără consimțământul scris a creditorului ipotecar Vasile Vutcarău, fapt ce duce la nulitatea acestora.

Vasile Vutcarău a solicitat declararea nulității absolute a contractelor de investiție încheiate în privința construcție apartamentelor din blocul locativ din str. XXXXX 8, or. Strășeni, și anume încheiate de Serghei Palamarciuc - contractul nr. 7/12 din 07 decembrie 2009, contractul nr. 11/7 din 04 august 2010, contractul nr. 6290 din 12 septembrie 2011; încheiat de Solonari Vera Maxim: Contractul nr.07-11-2010 din 17 noiembrie 2010; încheiat de Alexandru Gulea - contractul din 11 februarie 2011; încheiat de Oleg Popovici - contractul nr. 9/4 din 19 octombrie 2011; încheiat de Victor Macari - contractul din 19 octombrie 2011; încheiat de Natalia Stratan - contractul din 24 mai 2012.

La 18 februarie 2019, Oleg Popovici și Alexandru Gulea au înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza, notarul Cristina Nicolaescu, Petru Revenco, Vasile Mîrzac și Crina Badan cu privire la anularea actelor juridice.

În motivarea acțiunii reconvenționale a menționat că la cererea depusă de Vasile Vutcarău nu poate fi aplicată sau discutată nulitate absolută, ori, nulitatea absolută ocrotește un interes general, pe când la caz, Vasile Vutcarău invocă nerespectarea unui interes personal rezultat din presupusa calitate de creditor ipotecar. Vasile Vutcarău a invocat că la încheierea contractului de investiții nu s-a ținut cont de acordul creditorului ipotecar, adică de interesul personal al acestuia.

A învederat că atât în acțiune, cât și în ședința de judecată Vasile Vutcarău a indicat că contractul de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011 a fost încheiat fără acordul scris al creditorului ipotecar și din această cauză acest contract este lovit de nulitate absolută, precum și că părțile contractului de investiții au trecut sub tăcere anumite circumstanțe cu privire la bunul contractat, fapt ce a determinat încheierea contractului, însă, fără a prezenta careva probe în acest sens. Or, nulitatea în temeiul dolului prin reticență este prevăzut de art. 228 Cod civil (nulitate relativă), iar acțiunea în acest sens este prescriptibilă și respectiv tardivă.

A remarcă că în cazul actelor juridice încheiate prin încălcarea interdicției de a dispune de un bun, sau în cazul dolului prin reticență aceste acțiuni se referă la un interes particular, individual, personal al persoanei interesate, respectiv la nulitate relativă, sugerând că reclamantul confundă noțiunea de nulitate absolută cu noțiunea de nulitate relativă, or, la caz reclamantul invocă nerespectarea unei norme ce ocrotește un interes particular, individual al reclamantului (care poate fi acoperit prin acordul părții), dar nu invocă un interes general, obștesc care nu poate fi acoperit prin acordul părților.

Totodată, a relevat că acțiunea în nulitate relativă spre deosebire de acțiunea în nulitate absolută este prescriptibilă, termenul căruia este de 3 ani conform art. 267 Cod civil, iar prin derogare de la regula generală art. 233 Cod civil, stabilește termene de prescripție extinctivă speciale pentru acțiunile în anularea actelor juridice, în temeiul art. 228 Cod civil (dolul).

Conform certificatului eliberat de OCT Strășeni la 27 septembrie 2017, anexat la materialele dosarului, se denotă că contractul de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011, obiect al prezentei acțiuni a fost înregistrat la OCT Strășeni la data de 12 decembrie 2011.

Având în vedere caracterul public al Registrului bunurilor imobile, Vasile Vutcarău urma să afle temeiurile și motivele anulării invocate încă la data de 12 decembrie 2011, or, acțiunea privind nulitatea contractului de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011 a fost depusă la data de 23 februarie 2017 peste 5 ani, ceea ce constituie o încălcare gravă a prevederilor art. 267 Cod civil, nemaivorbind de termenul special de 6 luni prevăzut de art. 233 Cod civil în cazul nulității prin dol.

De altfel, a statuat că contractul de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011 a fost încheiat absolut legal cu respectarea normelor și condițiile prevăzute de lege, contractul fiind încheiat la biroul notarului în formă autentică. Părțile s-au prezentat la biroul notarului manifestându-și acordul de voință și consimțământul la încheierea actului juridic. Executorul, SRL „Ilimad Construct”, avea dreptul la încheierea contractelor de investiții, având format și înregistrat la OCT Strășeni, autorizația de construire, proiectul construcției, condominiul și construcția la nivel de bloc locativ și la nivel de spațiile izolate în construcție locative (apartamente) și spații ne locative. Apartamentul cu nr. cadastral XXXXX.417.01.033 care a fost contractat prin contractul de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011 era liber în circuitul civil, nefiind contractat, promis sau grevat de nimeni, fapt confirmat și garantat de notar la momentul autentificării contractului.

La data încheierii contractului de investiții contestat, ipoteca invocată de Vasile Vutcarău nu era notată/ înregistrată asupra bunului imobil contractat prin contractul de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011 încheiat dintre Oleg Popovici și SRL „Ilimad Construct”. După încheierea contractului de investiții nr. 7783 din 19 octombrie 2011 investitorul Oleg Popovici și-a declarat oficial și în mod public dreptul de creanță și dreptul de investitor înregistrând contractul de investiții în Registrul bunurilor imobile la OCT Strășeni, moment în care la cadastru lipseau careva grevări sau alte restricții asupra apartamentului cu nr. cadastral XXXXX.417.01.033.

La momentul depunerii acțiunii, 23 februarie 2017, dreptul de ipotecă, la care face trimitere Vasile Vutcarău era, deja, radiat din Registrul bunurilor imobile, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la materialele dosarului.

A învederat că Vasile Vutcarău a avut o creanță față de SRL „Ilimad Construct” asigurată cu ipotecă, care a fost trecută la achitarea contractelor de investiții prin novație (compensare), iar apoi această creanță fiind validată cu titlu de creanță garantată în procedura de insolvență a SRL „Ilimad Construct”.

Astfel, creanța lui Vasile Vutcarău a fost asigurată cu bunurile imobile conform contractelor de investiții. Toate aceste aspecte au fost verificate și confirmate de instanța de insolvență la etapa validării creanței și etapa examinării contestației asupra creanțelor lui Vasile Vutcarău, or, în motivarea

încheierii de respingere a contestației instanța a menționat că între Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” au existat contracte de împrumut și gaj (ipotecă). Ori, în procedura de insolvență Vasile Vutcarău și-a validat creanța conform contractelor de investiții, adică, banii care anterior erau asigurați cu drept de ipotecă.

În așa fel, acum când Vasile Vutcarău a indicat că mai are față de SRL „Ilimad Construct” o creanță aparte, care este asigurată cu drept de ipotecă, acesta duce instanța în eroare, or, suma indicată de Vasile Vutcarău pentru care a fost instituită ipoteca se regăsește în materialele dosarului de insolvență.

Un alt aspect constatat pentru care acțiunea lui Vasile Vutcarău urmează a fi respinsă este faptul că dreptul de ipotecă la care face trimitere Vasile Vutcarău se referă doar la circa 400 m.p. din construcție (adică un singur etaj) pe când construcția a fost edificată cu 9 etaje, cu 36 apartamente și circa 3600 m.p.

Conform Legii cu privire la ipotecă și prevederile Codului civil, se consideră îmbunătățiri a bunului ipotecat: construcția, reparația sau alte îmbunătățiri executate în perimetrul celor - 400 m.p. ipotecați din blocul locativ, dar nu și edificarea, reparația sau îmbunătățirea altor bunuri imobile la nivel de spații izolate în construcție (apartamente) amplasate în blocul locativ la alte etaje, cu alte căi de acces și alte numere cadastrale, or, conform Legii cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015, Bloc locativ - înseamnă o clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai... Locuință - înseamnă construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei sau mai multe persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sunt recunoscute apartamentele.

Pentru ca dreptul de ipotecă pretins de Vasile Vutcarău să fie opozabil investitorilor la nivel de spații izolate - apartamente în construcție, în primul rând - era necesar ca părțile contractante să prevadă aceste condiții expres în contractul de ipotecă, or, la etapa încheierii contractului de ipotecă erau deja încheiate contracte de investiții. În al 2-lea rând, creditorul ipotecar trebuia să-și declare public și să-și înregistreze dreptul de ipotecă în Registrul bunurilor imobile asupra spațiilor izolate din construcție la nivel de apartamente, ceea ce nu a fost nici contractat și nici înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

A reiterat că ipoteca invocată a fost instituită doar asupra a circa 400 m.p. la nivel de construcție, în rest construcția și alte spații izolate în construcție (apartamente) nu au fost grevate, fiind libere în circuitul civil. Blocul locativ edificat de SRL „Ilimad Construct” reprezintă o construcție cu 9 etaje, cu 36 apartamente (spații izolate) și circa 3600 m.p., cu spații ne locative, cu căi de acces separate pentru fiecare apartament în parte, cu amplasare la etaje diferite, identificate prin numere cadastrale diferite; cu bucătării separate, cu blocuri sanitare și utilități pentru fiecare bun imobil aparte, cu posibilitate de exploatare și înstrăinate a bunurilor imobile ca unu întreg independent de alte bunuri imobile din blocul locativ.

Prin urmare, executorul, SRL „Ilimad Construct”, avea dreptul să dispună (contracteze, înstrăineze) orice spații din această construcție (bloc locativ) cu excepția celor 400 m.p. grevați cu drept de ipotecă în folosul lui Vasile Vutcarău. Cei circa 400 m.p. grevați cu ipotecă în folosul lui Vasile Vutcarău, ulterior au fost

contractați de însăși Vasile Vutcarău prin contracte de investiții, în care ultimul în calitate de creditor ipotecar și-a exprimat acordul privind înstrăinarea bunurilor ipotecate.

Un alt argument de respingere a acțiunii inițiale, este faptul că ipoteca invocată de Vasile Vutcarău în lipsa înregistrării nu este opozabilă terților.

Apartamentul contractat de Oleg Popovici, în baza contractului de investiții nr. 7783, era liber în circuitul civil, iar actele prezentate la notar au îndeplinit condițiile de legalitate pentru încheierea actului juridic. Ipoteca în vederea apartamentului cu nr. cad XXXXX.417.01.033 nu a fost nici contractată și nici înregistrată în Registrul bunurilor imobile, respectiv contractul de ipotecă nu a produs efecte juridice asupra apartamentului cu nr. cadastral XXXXX.417.01.033. Or, grevările și interdicțiile se consideră cunoscute din momentul înregistrării acestora, numai din acel moment ele devin opozabile terților. Fără a institui careva grevări sau notări în Registrul bunurilor imobile în privința apartamentului, nu pot fi opuse terților careva interdicții prevăzute de contractul de ipotecă invocat de Vasile Vutcarău.

În lipsa grevărilor asupra apartamentului, nr. cadastral XXXXX.417.01.033 alegațiile reclamantului nu au nici o valoare juridică și nu sunt opozabile dobânditorului de bună-credință, Oleg Popovici, care a încheiat legal contractul de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011.

A mai indicat că dacă sunt nule contractele indicate de Vasile Vutcarău, ca fiind contractate încheiate după contractul de ipotecă, atunci de aceiași nulitate absolută sunt lovite toate contractele încheiate după contractul de ipotecă, inclusiv contractele de investiții încheiate de Vasile Vutcarău, cât și contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor masei debitoare nr. 09 din 04 ianuarie 2017, or, nulitatea absolută nu poate fi acoperită prin acordul părții. Iar, dacă se invocă lipsa de consimțământ a creditorului ipotecar, atunci e vorba de un interes personal și respectiv, acțiune în nulitate relativă, care conform legii este prescriptibilă, ceea ce denotă că acțiunea este tardivă ca fiind depusă peste 3 ani.

La data semnării contractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 04 ianuarie 2017, prin care Vasile Vutcarău a cumpărat de la SRL „Ilimad Construct” bunurile masei debitoare teren, bloc locativ și apartamentele la nivel de spații izolate în construcție, (inclusiv apartamentul nr. cadastral XXXXX.417.01.033 contractat în baza contractului de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011. Respectiv, prin semnarea contractului de vânzare cumpărare nr. 9 din 04 ianuarie 2017, Vasile Vutcarău și-a exprimat acordul asupra valabilității și legalității contractului de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011, în așa fel Vasile Vutcarău: la etapa (1) validării creanței (30.10.2014), la etapa (2) cesiunii de creanță (17.11.2014), la etapa (3) vânzării-cumpărării (04.01.2017), și-a exprimat de 3 ori acordul asupra legalității și valabilității contractului de investiții nr. 7783 din 12 octombrie 2011 acoperind astfel orice viciu de consimțământ.

A mai menționat că temeiul înscrierii creanței în tabelul definitiv al creanțelor a servit hotărârea instanței de insolvabilitate rămasă irevocabilă, care are puterea lucrului judecat, la procesul căreia a participat și Vasile Vutcarău. Or, afirmația lui Vasile Vutcarău precum că încheierea contractului de investiții a avut loc cu încălcarea interdicției de a dispune de un bun este declarativă și lipsită de probe, deoarece ap. cu nr. cadastral XXXXX.417.01.033 nu a fost grevat cu drept de ipoteca și nici notarea în sensul art. 508 Cod civil nu a fost aplicată, bunul fiind

liber în circuitul civil. Or, dacă instanța, va reține ca întemeiată cererea lui Vasile Vutcarău privind anularea contractelor de investiții, ca fiind încheiate fără acordul creditorului ipotecar, atunci analogic, instanța va trebui să rețină și afirmația lui Oleg Popovici privind nulitatea contractului de ipotecă nr. 6049 din 15 decembrie 2018 ca fiind încheiat în vederea unui spațiu care conform legii nu putea fi ipotecat fără ipotecarea spațiilor izolate din construcție și fără acordul investitorilor care aveau deja contractate contracte de investiții la construcție la nivel de spații izolate apartamente.

Conform art. 7 pct. (8) al Legii ipotecii ce guverna raporturile juridice, nu pot fi obiecte separate ale ipotecii bunurile imobile care, conform legislației, nu pot fi înstrăinate separat. Nu poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului indivizibil. Iar potrivit Legii condominiului - nu pot fi înstrăinate (grevate) zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente sau alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului. După semnarea contractelor de investiții la nivel de spații izolate SRL „Ilimad Construct” nu mai putea să greveze cu ipotecă 400 m.p. din construcție la nivel de bloc locativ fără acordul investitorilor, nemaivorbind de prevederile Legii condominiului care interzice înstrăinarea sau grevarea construcției proprietatea comună din condominiu destinată exploatării locuințelor din blocul locativ.

Conform art. art. 9 alin. (1), 320 alin. (1) cu alin. (2) și 622 Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să-și exercite drepturile și să-și execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Respectiv, după semnarea contractelor de investiții SRL „Ilimad Construct” nu a avut dreptul să greveze cu ipotecă 400 m.p. din construcție la nivel de bloc locativ, or, grevarea construcției la nivel de bloc locativ după încheierea contractelor de investiții la apartamentele din bloc locativ contravine art. 5 și 6 alin. (4) al Legii condominiului în fondul de locuințe nr. 913 din 30 martie 2000.

De altfel, a specificat că conform art. 206 alin. (2) Cod civil, cât și potrivit Legii cu privire la ipotecă - obiectul actului juridic (sau obiectul ipotecii) trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa.

A mai menționat că conform legii, la încheierea contractului de ipotecă nr. 6049 obiectul actului juridic nu se afla în circuitul civil. Or, potrivit Legii condominiului în fondul de locuințe nr. 913 din 30 martie 2000 se interzice înstrăinarea sau grevarea construcției proprietatea comună din condominiu destinată exploatării locuințelor din blocul locativ.

Oleg Popovici a solicitat respingerea acțiunii depuse de Vasile Vutcarău în partea declarării nulității contractului de investiții nr. 7783 din 19 octombrie 2011, încheiat între Oleg Popovici și SRL „Ilimad Construct” ca fiind tardive, or, în cazul în care instanța va examina cauza în fond, atunci, având în vedere lipsa contractării și lipsa grevărilor și lipsa înregistrării la cadastru a ipotecii asupra apartamentului nr. cadastral XXXXX.417.01.033, a solicitat respingerea acțiunii depuse de Vasile Vutcarău în partea declarării nulității contractului de investiții nr.

7783 din 19 octombrie 2011 încheiat de Oleg Popovici și admiterea acțiunii reconvenționale.

Prin hotărârea din 09 decembrie 2019 a Judecătorei Strășeni, sediul Central cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva SRL „Ilimad Construct”, lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Verei Solonari, Victor Macari și Natalia Stratan cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și cererea reconvențională înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct”, intervenienți accesorii Viorica Mîrza și alții cu privire la anularea actelor juridice, au fost respinse ca fiind neîntemeiate.

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la data de 10 decembrie 2019, Vasile Vutcarău, reprezentat de avocatul Gheorghe Macovei, a declarat apel, solicitând casarea parțială a acesteia în partea respingerii cererii inițiale, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care să fi admisă integral acțiunea inițială.

Prin decizia din 24 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Vasile Vutcarău. S-a casat parțial hotărârea din 09 decembrie 2019 a Judecătorei Strășeni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Verei Solonari, Victor Macari și Nataliei Stratan cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și acțiunea reconvențională înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza și alții privind anularea actelor juridice, în partea respingerii pretențiilor înaintate de Vasile Vutcarău și, în această parte, s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care: S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Verei Solonari, Victor Macari și Nataliei Stratan cu privire la nulitatea contractelor de investiții. S-a declarat nule contractele de investiții în construcții a apartamentelor din blocul locativ situat la adresa str. XXXXX 8, or. Strășeni, semnate între: Serghei Palamarciuc și SRL „Ilimad Construct”, nr. 7/12 din 07 decembrie 2009, nr. 11/7 din 04 august 2010 și nr. 6290 din 12 septembrie 2011; Vera Solonari și SRL „Ilimad Construct”, nr. 07-11-2010 din 17 noiembrie 2010; Oleg Popovici și SRL „Ilimad Construct”, nr. 9/4 din 19 octombrie 2011; Alexandru Gulea și SRL „Ilimad Construct”, f/n din 11 februarie 2011; Victor Macari și SRL „Ilimad Construct”, f/n din 19 octombrie 2011; Natalia Stratan și SRL „Ilimad Construct”, f/n din 24 mai 2012, cu repunerea părților în poziția inițială. În rest, hotărârea din 09 decembrie 2019 a Judecătorei Strășeni, sediul Central, în partea respingerii acțiunii reconvenționale înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza și alții privind anularea actelor juridice, s-a menținut.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 217, 220 Cod civil, art. 3, 4 alin. (1)-(2), 15 alin. (1)-(3), 18 alin. (1)-(2), 28, 29 al Legii nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, art. 75 alin. (1) din Legea insolvabilității, Colegiul a considerat neîntemeiată hotărârea prime instanțe, în partea respingerii acțiunii inițiale.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei, Colegiul a reținut că la data de 15 decembrie 2008, între Vasile Vutcarău, ca împrumutător, și SRL

„Ilimad Construct”, ca împrumutat, a fost încheiat contractul de împrumut nr. 6097, în sumă de 190 000 de Euro.

În scopul asigurării executării în termen a obligațiilor asumate prin contractul de împrumut nr. 6097, la data de 15 decembrie 2008 între Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 6049, prin care SRL „Ilimad Construct” a transmis în ipotecă lui Vasile Vutcarău terenul de construcții, cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX.417 și blocul locativ, nr. cadastral XXXXX.417.01, situate în r. Strășeni, str. XXXXX 8, care aparțineau cu drept de proprietate debitorului ipotecar.

La 16 decembrie 2008 de către OCT Strășeni, s-a efectuat intabularea în registrul public a dreptului real a lui Vasile Vutcarău.

Totodată s-a constatat, că SRL „Ilimad Construct” a încheiat acte de dispoziție în privința blocului locativ ipotecat, nr. cadastral XXXXX.417.01 și anume încheiate de Serghei Palamarciuc, contractul nr. 7/12 din 07 decembrie 2009; contractul nr. 11/7 din 04 august 2010; contractul nr. 6290 din 12 septembrie 2011; încheiat de Vera Solonari: contractul nr. 07-11-2010 din 17 noiembrie 2010; încheiat de Alexandru Gulea: contractul din 11 februarie 2011; încheiat de Oleg Popovici: contractul nr. 9/4 din 19 octombrie 2011; încheiat de Victor Macari: contractul din 19 octombrie 2011; încheiat de Natalia Stratan: contractul din 24 mai 2012.

De asemenea, din materialele cauzei, instanța de apel a reținut că prin hotărârea din 03 martie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a intentat procesul de insolvabilitate față de SRL „Ilimad Construct”, iar prin încheierea din 06 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a intentat procesul de faliment față de SRL „Ilimad Construct”.

Prin încheierea din 08 august 2014 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă cererea înaintată de Vasile Vutcarău și s-a repus în termen cererea de validare a creanțelor.

Prin încheierea din 30 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă cererea și s-a validat Vasile Vutcarău, ca creditor al SRL „Ilimad Construct” cu suma de 509 261 de Euro și 951 070,60 de lei. Totodată conform acordului de cesiune din 17 noiembrie 2014, Oleg Popovici i-a cedat lui Vasile Vutcarău dreptul de creanță rezultate din Contractul cu privire la investirea capitalului în construcția complexului locative situate pe str. XXXXX 8, din or. Strășeni înregistrat cu nr. 7783 la 19 octombrie 2011, având drept obiect apartamentul nr. 033, nr. cadastral XXXXX.417.01.033.

Colegiul a considerat că concluziile instanței de fond, în partea respingerii acțiunii inițiale înaintată de Vasile Vutcarău împotriva lui Sergiu Palamarciuc, Alexandru Gulea, Oleg Popovici, Cristinei Stratan, Verei Solonari și Victor Macari cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de investiție încheiate în lipsa acordului creditorului ipotecar, sunt neîntemeiate, rezultate din aprecierea incorectă a circumstanțelor cauzei și interpretarea eronată a normelor de drept material.

Instanța a specificat că la încheierea actelor juridice, la caz contractele de investiții nr. 7/12 din 07 decembrie 2009, nr. 11/7 din 04 august 2010 și nr. 6260 din 12 septembrie 2011, nr. 07 din 17 noiembrie 2010, din 11 februarie 2011, nr. 9/4 din 19 octombrie 2011, din 19 octombrie 2011 și din 24 mai 2012 au fost încălcate dispozițiile normative, și anume prevederile art. 26 alin. (2) al Legii nr.

142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, care prevede că actul juridic prin care este transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil ipotecat fără consimțământul scris al creditorului ipotecar este nul.

Astfel, prin încheierea contractelor de investiții în construcție fără acordul creditorului ipotecar, în speță - Vasile Vutcarău, au fost încălcate prevederile legale, iar, în consecință actele juridice sunt lovite de nulitate absolută. Or, consimțământul creditorului ipotecar este o condiție obligatorie la încheierea contractelor asupra bunului imobil grevat cu ipotecă.

În același timp Colegiul a considerat incorectă concluzia instanței de fond, precum că interesul reclamantului nu este actual, în măsura în care ipoteca a fost radiată, iar bunul a trecut în proprietatea sa ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului.

La acest segment instanța de apel a notat că bunul imobil a trecut în proprietatea reclamantului nu ca urmare a exercitării dreptului său de ipotecă, ci ca urmare a cumpărării acestuia prin contractul de vânzare-cumpărarea a imobilului.

Astfel, este evident că până la moment dreptul de ipotecă a lui Vasile Vutcarău există, or, acesta nu a fost nicidecum anulat, iar faptul radierii ipotecii din Registrul bunurilor imobile nu poate fi interpretat drept o exercitare a dreptului de ipotecă.

Totodată, Colegiul a învederat faptul că Vasile Vutcarău ca cumpărător al bunului, a participat la tranzacție în calitate de persoană terță, și nu în calitate de creditor garantat, iar suma achitată a fost direcționată în contul achitării datoriilor debitorului insolubil față de creditorii acestuia.

În așa mod, materialul probator atestă incontestabil, că Vasile Vutcarău are un interes născut și actual în declararea nulității contractelor de investiții încheiate fără acordul său. Or, dreptul de ipotecă, așa cum prevede art. 15 alin. (3) din Legea nr. 142 cu privire la ipotecă este opozabil terților din momentul înregistrării acestuia în registrul bunurilor imobile. Iar, efectul opozabilității față de terți prin definiție presupune faptul că terții nu pot aduce atingere drepturilor și obligațiilor născute din contract.

În acest sens, Colegiul a reținut că ipoteca a fost radiată din Registrul bunurilor imobile nu ca urmare a exercitării dreptului de ipotecă sau a intentării insolabilității față de debitor, ci ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din 04 ianuarie 2017.

Colegiul a considerat greșită constatarea instanței de fond, precum că Vasile Vutcarău a avut o creanță față de SRL „Ilimad Construct” asigurată cu ipotecă, fiind validată cu titlu de creanță garantată în procedura de insolabilitate a SRL „Ilimad Construct. Or, nu s-a demonstrat cu certitudine că creanța garantată cu ipotecă, și anume suma de 190000 de Euro a fost validată în cadrul procesului de insolabilitate al debitorului SRL „Ilimad Construct”.

În condițiile în care SRL „Ilimad Construct” nu și-a onorat până în prezent obligațiile asumate prin contractul de împrumut nr. 6097, aceasta a acționat cu rea-credință, înstrăinând bunurile ipotecate, motiv din care, creditorul ipotecar Vasile Vutcarău a pierdut posibilitatea exercitării dreptului de gaj/ ipotecă asupra bunurilor gajate.

Totodată, instanța a reținut că este iminentă declararea nulității absolute a actelor de dispoziție încheiate fără acordul său expres asupra bunurilor ipotecate, pentru repunerea părților în situația anterioară și obținerea de către Vasile Vutcarău

a posibilității efective de exercitare a dreptului de gaj/ ipotecă asupra bunurile prin care i-au fost garantate restituirea sumelor acordate.

Completul a considerat relevante la caz și prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, care stipulează că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Astfel, indicând că prin hotărârea din 03 martie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a intentat procesul de insolvabilitate față de SRL „Ilimad Construct”, iar prin încheierea din 06 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a intentat procesul de faliment față de SRL „Ilimad Construct”.

În cadrul procesului de insolvabilitate, prin încheierea din 30 octombrie 2014 Curții de Apel Chișinău s-a validat Vasile Vutcarău ca creditor al SRL „Ilimad Construct” cu suma de 509 261 de Euro și 951 070,60 de lei, a cărei executare s-a asigurat prin instituirea ipotecii.

În final, Colegiul a concluzionat că SRL „Ilimad Construct” nu și-a exercitat dreptul la răscumpărare a apartamentelor și respectiv contractele de investiții nr. 7/12 din 07 decembrie 2009, nr. 11/7 din 04 august 2010 și nr. 6260 din 12 septembrie 2011, nr. 07/11 din 17 noiembrie 2010, din 11 februarie 2011, nr. 9/4 din 19 octombrie 2011, și din 24 mai 2012 au fost încheiate fără consimțământul creditorului Vasile Vutcarău.

La 29 decembrie 2021, Oleg Popovici a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe, sau casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță pentru soluționarea problemei drepturilor persoanelor neantrenate în proces, sau casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale ca tardivă.

Tot la 29 decembrie 2021, Alexandru Gulea, reprezentat de avocatul Oleg Popovici a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe, sau casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță pentru soluționarea problemei drepturilor persoanelor neantrenate în proces, sau casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale ca tardivă.

La 30 decembrie 2021, Sergiu Palamarciuc a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

La 03 ianuarie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Victor Macari, reprezentat de avocatul Dumitru Bejenar, a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursurilor s-a indicat că instanța de apel la examinarea cauzei nu a constatat just și a dat o apreciere incorectă situației de fapt, mai mult nu a examinat cauza sub toate aspectele și nu a stabilit cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt caracteristice raportului juridic.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 24 iunie 2021 și a expediat-o participanților la proces la 02 noiembrie 2021 (f.d. 144, Vol. V), or, 1 actele cauzei nu se regăsește dovada de recepționare a acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursurile declarate la 29 decembrie 2021, 30 decembrie 2021 și 03 ianuarie 2022, sunt în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs a comunicat intimațiilor recursurile, informând despre necesitatea depunerii referinței.

Astfel, la 21 februarie 2022, Vasile Vutcarău, reprezentat de avocatul Gheorghe Macovei, a depus referință, prin care a solicitat declararea inadmisibilă a recursurilor.

Prin încheierea din 20 aprilie 2022 a Curții Supreme de Justiție recursurile declarate de Sergiu Palamarciuc, de Victor Macari, reprezentat de avocatul Dumitru Bejenar, de Oleg Popovici și de Alexandru Gulea, reprezentat de avocatul Oleg Popovici, au fost considerate admisibile și au fost fixate spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursurile s-au examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererile de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurenții și intimații au avut posibilitate să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse.

Verificând decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursurilor declarate de Sergiu Palamarciuc, de Victor Macari, reprezentat de avocatul Dumitru Bejenar, de Oleg Popovici și de Alexandru Gulea, reprezentat de avocatul Oleg Popovici, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenților, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenții nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În debut, Colegiul atestă că înaintând acțiune în instanță împotriva lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Victor Macari, Verei Solonari, Nataliei Stratan și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, Vasile Vutcarău a solicitat declararea nulității absolute a contractelor de investiție încheiate în privința construcție apartamentelor din blocul locativ din str. XXXXX 8, or. Strășeni, și anume încheiate de Serghei Palamarciuc - contractul nr. 7/12 din 07 decembrie 2009, contractul nr. 11/7 din 04 august 2010, contractul nr. 6290 din 12 septembrie 2011; încheiat de Solonari Vera Maxim: Contractul nr.07-11-2010 din 17 noiembrie 2010; încheiat de Alexandru Gulea - contractul din 11 februarie 2011; încheiat de Oleg Popovici - contractul nr. 9/4 din 19 octombrie 2011; încheiat de Victor Macari - contractul din 19 octombrie 2011; încheiat de Natalia Stratan - contractul din 24 mai 2012.

La 18 februarie 2019, Oleg Popovici și Alexandru Gulea au înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza, notarul Cristina Nicolaescu, Petru Revenco, Vasile Mîrzac și Crina Badan cu privire la anularea actelor juridice.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauzei, prima instanță prin hotărârea din 09 decembrie 2019 a respins ca neîntemeiate cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva SRL „Ilimad Construct”, lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Verei Solonari, Victor Macari și Natalia Stratan cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și cererea reconvențională înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct”, intervenienți accesorii Viorica Mîrza și alții cu privire la anularea actelor juridice.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 24 iunie 2021 a admis apelul declarat de Vasile Vutcarău. A casat parțial hotărârea din 09 decembrie 2019 a Judecătorei Strășeni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Verei Solonari, Victor Macari și Nataliei Stratan cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și acțiunea reconvențională înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui

Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza și alții privind anularea actelor juridice, în partea respingerii pretențiilor înaintate de Vasile Vutcarău și, în această parte, a pronunțat o nouă hotărâre prin care: A admis cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Verei Solonari, Victor Macari și Nataliei Stratan cu privire la nulitatea contractelor de investiții. A declarat nule contractele de investiții în construcții a apartamentelor din blocul locativ situat la adresa str. XXXXX 8, or. Strășeni, semnate între: Serghei Palamarciuc și SRL „Ilimad Construct”, nr. 7/12 din 07 decembrie 2009, nr. 11/7 din 04 august 2010 și nr. 6290 din 12 septembrie 2011; Vera Solonari și SRL „Ilimad Construct”, nr. 07-11-2010 din 17 noiembrie 2010; Oleg Popovici și SRL „Ilimad Construct”, nr. 9/4 din 19 octombrie 2011; Alexandru Gulea și SRL „Ilimad Construct”, f/n din 11 februarie 2011; Victor Macari și SRL „Ilimad Construct”, f/n din 19 octombrie 2011; Natalia Stratan și SRL „Ilimad Construct”, f/n din 24 mai 2012, cu repunerea părților în poziția inițială. În rest, hotărârea din 09 decembrie 2019 a Judecătorei Strășeni, sediul Central, în partea respingerii acțiunii reconvenționale înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza și alții privind anularea actelor juridice, s-a menținut.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția instanței de apel este neîntemeiată, deoarece a admis o examinare superficială și arbitrară a litigiului dedus judecății.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul 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 cauzei 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.

În temeiul art. 118 alin. (1) și (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 cauzei 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.

Art. 121 Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În sensul art. 122 alin. (1) Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) - (3) Cod de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Așadar, conform probelor prezentate, prima instanță corect a constatat că la 15 decembrie 2008, între Vasile Vutcarău, ca împrumutător, și SRL „Ilimad Construct”, ca împrumutat, a fost încheiat contractul de împrumut nr. 6097, în sumă de 190 000 de Euro.

Tot la 15 decembrie 2008 între Vasile Vutcarău și SRL „Ilimad Construct” pentru asigurarea executării în termen a obligațiilor asumate prin contractul de împrumut nr. 6097, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 6049, prin care SRL „Ilimad Construct” a transmis în ipotecă lui Vasile Vutcarău terenul de construcții, cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX.417 și blocul locativ, nr. cadastral XXXXX.417.01 situate în or. Strășeni, str. XXXXX 8, care aparțineau cu drept de proprietate debitorului ipotecar.

Actele cauzei denotă că la 16 decembrie 2008 de către OCT Strășeni s-a efectuat intabularea în registrul public a dreptului real a lui Vasile Vutcarău.

Totodată, actele cauzei atestă că SRL „Ilimad Construct” a încheiat acte de dispoziție în privința blocului locativ ipotecat cu nr. cadastral XXXXX.417.01, și anume încheiate de Palamarciuc Serghei: Contractul nr. 7/12 din 07 decembrie 2009; Contractul nr. 11/7 din 04 august 2010; Contractul nr. 6290 din 12 septembrie 2011; încheiat de Solonari Vera: Contractul nr.07-11-2010 din 17 noiembrie 2010; încheiat de Gulea Alexandru: Contractul din 11 februarie 2011; încheiat de Popovici Oleg: Contractul nr. 9/4 din 19 octombrie 2011; încheiat de Macari Victor: Contractul din 19 octombrie 2011; încheiat de Stratan Natalia: Contractul din 24 mai 2012.

Or, prin hotărârea din 03 martie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a intentat procesul de insolvență față de SRL „Ilimad Construct”, iar prin încheierea din 06 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a intentat procesul de faliment față de SRL „Ilimad Construct”.

Prin încheierea din 08 august 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea înaintată de Vasile Vutcarău și s-a repus în termen cererea de validare a creanțelor.

Prin încheierea din 30 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea și s-a validat Vasile Vutcarău ca creditor al SRL „Ilimad Construct” cu suma de 509 261 de Euro și 951 070,60 de lei.

Totodată, conform acordului de cesiune din 17 noiembrie 2014, Oleg Popovici i-a cedat lui Vasile Vutcarău dreptul de creanță rezultat din Contractul cu privire la investirea capitalului în construcția complexului locativ situat pe str. XXXXX 8, din or. Strășeni, înregistrat cu nr. 7783 la 19 octombrie 2011, având drept obiect apartamentul nr. 033 cu nr. cadastral XXXXX.417.01.033.

Conform art. 216 alin. (1) Cod civil (redacția de până la 01.03.2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Art. 217 alin. (1)-(3) Cod civil (redacția de până la 01.03.2019), statuează că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

În temeiul art. 60 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii. Astfel, prima instanță corect a concluzionat că va soluționa cauza reieșind din temeiurile invocate de reclamant.

După cum rezultă din actele cauzei, Vasile Vutcarău a susținut că contractele indicate sunt lovite de nulitate absolută, pe motiv că la încheierea acestora nu s-a solicitat acordul creditorului ipotecar, invocând prevederile art. 220 alin. (1) Cod civil în coroborare cu art. 26 alin. (2) al Legii nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

Conform art. 220 alin. (1) Cod civil (redacția de până la 01.03.2019), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Art. 3 din Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, stabilește că în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică: bun imobil – bunuri imobile definite în conformitate cu Codul civil și bunuri imobile viitoare înregistrate în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația; ipotecă – drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă; creanță ipotecară – drepturi de creanță garantate cu ipotecă; creditor ipotecar – creditor a cărui creanță este garantată cu ipotecă; debitor – debitorul ipotecar sau o altă persoană care are o obligație față de creditorul ipotecar, a cărei executare este garantată cu ipotecă; debitor ipotecar – persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației sale sau a debitorului față de creditorul ipotecar; garant ipotecar – persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației debitorului; contract de ipotecă – contract încheiat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat; prioritate – drept preferențial al unui creditor ipotecar față de alți creditori ipotecari de a executa dreptul său de ipotecă, precum și față de alți creditori de a urmări bunul imobil.

În sensul art. 4 alin. (1) din Legea precitată, ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel. Valabilitatea ipotecii depinde de valabilitatea obligației garantate cu ipotecă.

Conform art. 15 alin. (1)-(3) a aceleiași legi, ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile. Informația cu privire la ipoteca înregistrată în Registrul bunurilor imobile se prezumă legală și veridică. Ipoteca este opozabilă terților din momentul înregistrării ipotecii în Registrul bunurilor imobile.

Art. 18 alin. (1)-(2) a Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, statuează că, prioritatea de satisfacere a creanțelor creditorilor ipotecari corespunde cronologiei înregistrării drepturilor de ipotecă, dacă acordul scris al creditorilor ipotecari nu prevede altceva. Creanțele ipotecare ale creditorului ipotecar ulterior sunt satisfăcute numai după satisfacerea deplină a creanțelor ipotecare creditorului ipotecar anterior.

În baza art. 28 a Legii precitate, ipoteca încetează în cazul: a) satisfacerii obligației garantate cu ipotecă; b) pieirii totale a bunului ipotecat; c) exproprierii bunului ipotecat; d) scoaterii bunului ipotecat din circuitul civil; e) acordului scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca; f) expirării termenului contractului de ipotecă; g) rezilierii contractului de către părți; h) vânzării în cadrul executării silite a dreptului de ipotecă; i) altor situații prevăzute de lege.

Mai mult, conform art. 29 alin. (1) din Legea precitată, la încetarea ipotecii, înscrierea privind ipoteca va fi radiată din Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația în vigoare.

Totodată, conform art. 75 alin. (1) din Legea insolabilității, din momentul intentării procedurii de insolabilitate: c) orice garanție de executare a obligațiilor se acordă numai de către administratorul insolabilității/lichidator, cu autorizarea adunării sau a comitetului creditorilor; d) sechestrarea patrimoniului debitorului, alte măsuri de asigurare sau de limitare a debitorului, administratorului insolabilității/lichidatorului în dreptul de administrare și de valorificare a masei debitoare aplicate de alte instanțe de judecată sau de organele abilitate în acest sens se anulează de drept și se aplică în exclusivitate numai de către instanța de judecată care a intentat procedura de insolabilitate.

Prin prisma normelor precitate raportate la circumstanțele cauzei, prima instanță corect a constatat că Vasile Vutcarău, în situația în care pretinde că deține o creanță, urma să-și valorifice dreptul de creanță ce reiese din contractul de împrumut nr. 6097 și a contractului de ipotecă nr. 6049 în cadrul procesului de insolabilitate a SRL „Ilimad Construct”, ori, această creanță nu mai poate fi realizată în mod individual, de altfel, orice drept de ipotecă este radiat din registrul bunurilor imobile în virtutea efectelor intentării procesului de insolabilitate (art. 75 alin. (1) lit. c) și d) a Legii insolabilității).

De asemenea, se impune a învedera că tabelul definitiv consolidat are efectul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, titularii cărora au dreptul ulterior să participe la vot la adunarea creditorilor conform atribuțiilor conferite de lege. Astfel, odată cu confirmarea creanțelor are loc legitimarea statutului procesual al creditorilor.

Totodată, prima instanță corect a constatat că Vasile Vutcarău a avut o creanță față de SRL „Ilimad Construct” asigurată cu ipotecă, care a fost validată cu titlu de creanță garantată în procedura de insolabilitate a SRL „Ilimad Construct”.

În speță, se reține că conform art. 117 alin. (1) din Legea insolabilității, după intentarea procedurii falimentului, lichidatorul valorifică și/sau lichidează neîntârziat, în condiții cât mai avantajoase și în timpul cel mai potrivit, masa debitoare numai cu acordul expres al comitetului creditorilor sau al adunării creditorilor, după caz. Termenul de valorificare și/sau de lichidare a masei debitoare nu va depăși 2 ani de la intentarea procedurii falimentului.

Art. 130 din aceeași lege, stabilește că în temeiul hotărârii de intentare a procedurii de insolabilitate sau a procedurii falimentului, administratorul

insolvabilității/ lichidatorul intră, inclusiv prin executare silită, în posesia bunului (inclusiv a mijloacelor bănești în valută străină în numerar și fără numerar) afectat cu garanție sau a produselor rezultate din valorificarea acestui bun, precum și în posesia titlurilor și înscrisurilor care constată dreptul de proprietate al debitorului asupra bunului, fără a fi necesară vreo autorizare sau notificare prealabilă și fără a se plăti taxe sau tarife. La solicitarea administratorului insolvabilității/ lichidatorului, organele afacerilor interne, alte organe abilitate sunt obligate să acorde tot sprijinul pentru luarea în posesie a bunului. Persoana care are în posesie un bun afectat cu garanție trebuie să îl predea neîntârziat în termenul indicat, la solicitarea administratorului insolvabilității/lichidatorului. În caz contrar, persoana poartă răspundere solidară pentru stingerea creanțelor garantate și pentru pagubele aduse, fiind obligată totodată să repare prejudiciul astfel cauzat. În perioada în care administratorul insolvabilității/lichidatorul valorifică bunurile care aparțin masei debitoare și care fac obiectul unei garanții, niciun creditor nu poate solicita luarea în posesie a acestor bunuri, cu excepțiile stabilite în prezenta secțiune. Prin contractul de garanție, părțile pot cădea de acord asupra modului de vânzare a bunurilor grevate ca urmare a neîndeplinirii obligației. În lipsa unui astfel de acord, administratorul insolvabilității/lichidatorul trebuie să vândă bunul, afectat cu garanție, cu acordul creditorilor garanțați și sub controlul instanței de insolvabilitate, într-o manieră comercială rezonabilă, care să asigure obținerea celui mai bun preț. Metoda, maniera, locul, prețul și momentul vânzării se stabilesc de creditorii garanțați și, după caz, de instanța de insolvabilitate și trebuie să urmeze regulile comerciale adecvate, folosite de persoanele care vând bunuri similare în mod obișnuit pe piața respectivă. Reguli comerciale adecvate pot fi: vânzarea prin licitații publice, prin negocieri directe, prin concurs sau prin orice alt mod rezonabil din punct de vedere comercial pentru tipul de bunuri supuse vânzării. Dintre diferitele moduri de vânzare rezonabile din punct de vedere comercial, creditorul garantat sau instanța de insolvabilitate îl va alege pe cel care să asigure obținerea celui mai bun preț. Administratorul insolvabilității/lichidatorul poate să recupereze ori să valorifice în alt mod o creanță pe care debitorul a cesionat-o pentru asigurarea unei pretenții.

În temeiul art. 131 al Legii insolvabilității, administratorul insolvabilității/ lichidatorul trebuie să înceapă și să încheie procedura de valorificare a garanției într-un interval de timp rezonabil, în funcție de tipul de bunuri și de regulile obișnuite practicate pe piață care asigură vânzarea la cel mai bun preț, dar nedepășind limitele prevăzute de prezenta lege. Dacă referitor la același bun au scris aviz de garanție mai mulți creditorii garanțați incluși în tabelul de creanțe validate, valorificarea bunului grevat în condițiile alin. (3) și (4) se face cu acordul fiecărui creditor garantat. Dacă creditorii garanțați nu ajung la un numitor comun în ceea ce privește condițiile, modalitatea și prețul de vânzare a bunului, acestea din urmă sunt stabilite de către instanța de insolvabilitate, conform alin. (6), la cererea administratorului insolvabilității/ lichidatorului sau la cererea unuia dintre creditorii garanțați. Debitorul, creditorii garanțați, creditorii chirografari și administratorul insolvabilității/lichidatorul pot face opoziție, la vânzarea bunului, în fața instanței de insolvabilitate. Instanța va judeca opoziția în ședință publică, cu citarea creditorilor garanțați care au depus opoziția, a administratorului insolvabilității/ lichidatorului și, după caz, a reprezentantului debitorului, în cel mult 2 săptămâni de la primirea opoziției. Neprezentarea părților la data citată nu

împiedică instanța să examineze cauza. Pe marginea opoziției, instanța de insolvență emite o încheiere, care poate fi contestată cu recurs numai de părțile vizate în ea. Dacă admite opoziția, instanța de judecată, ținând seama de obiectul acesteia, va modifica ori anula, după caz, metoda, maniera, condițiile, sarcinile, prețul, locul sau data vânzării bunurilor grevate cu garanții, informând de îndată administratorul insolvenței/lichidatorul, care este obligat să se conformeze măsurilor luate sau dispuse de instanța de insolvență. Una dintre posibilitățile de valorificare constă în trecerea bunului în proprietate creditorului garantat în contul creanței. Acesta nu își poate adjudeca bunul afectat garanției fără ca, în prealabil, să fi dat terților posibilitatea de a participa la cumpărare. În cazul în care bunul grevat cu garanție nu s-a putut vinde la licitație publică sau prin concurs, orice creditor garantat prin bunul în cauză îl poate prelua, în condițiile prezentei legi, în contul creanței sale la prețul stabilit în publicațiile sau în anunțurile de vânzare pentru ultimul termen de licitație sau de concurs, cu achitarea prealabilă a cheltuielilor de validare și de valorificare a bunului, inclusiv a onorariului de succes stabilit pentru administratorul insolvenței/lichidatorul. În cazul în care acest preț este mai mare decât valoarea creanței, creditorul garantat poate prelua bunul numai dacă depune suma de bani ce acoperă diferența dintre preț și valoarea creanței garantate, inclusiv cheltuielile de validare a creanțelor și de valorificare a bunului și remunerația administratorului insolvenței/lichidatorului. Dacă mai mulți creditori garantați vor să preia bunul în contul creanței, acesta va fi atribuit potrivit ordinii de preferință. Transmiterea cu drept de proprietate către creditorul garantat a monedei naționale și a valutei străine gajate se efectuează în cazul în care moneda creanței nu diferă de moneda mijloacelor bănești gajate.

Mai mult, Colegiul învederează că în cadrul procesului de insolvență lichidatorul a valorificat, prin negocieri directe, complexul locativ nr. cadastral al construcției XXXXX417, nr. cadastral al terenului XXXXX417.01 amplasat în or. Strășeni, str. XXXXX 8, fapt atestat de procesul-verbal al negocierilor directe din 19 decembrie 2016. Iar, la 04 ianuarie 2017 lichidatorul a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu Vasile Vutcarău.

Astfel, mijloacele încasate din valorificarea masei debitoare au servit la stingerea creanțelor creditorilor, iar bunurile indicate au ieșit din masa debitoare, nefăcând parte din acestea.

La caz, prima instanță corect a statuat că nu poate fi temei pentru declararea nulității un interes viitor, eventual, incert, sau care s-a epuizat către momentul invocării nulității.

Respectiv, este cert că la momentul depunerii acțiunii, 23 februarie 2017, dreptul de ipotecă la care face trimitere Vasile Vutcarău era deja radiat din Registrul bunurilor imobile, fapt confirmat prin Extrasul din registrul bunurilor imobile anexat la materialele dosarului.

Reieșind din cele relatate, prima instanță corect a concluzionat că Vasile Vutcarău la invocarea nulității absolute a actelor juridice nu are un interes născut și actual, or, acesta și-a valorificat creanța grevată cu ipotecă prin trecerea complexului locativ nr. cadastral al construcției XXXXX417, nr. cadastral al terenului XXXXX417.01 amplasat în or. Strășeni, str. XXXXX 8 în proprietatea sa.

Cu referire la acțiunea reconvențională, prima instanță corect a concluzionat în sensul respingerii, ori, asupra temeiurilor de valabilitate a contractului de ipotecă

nr. 6049 s-a expus instanța de insolabilitate în procesul verificării și validării creanțelor creditorilor SRL „Ilimad Construct”.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluzia primei instanțe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită.

În conexiunea celor enunțate, instanța de recurs constată că instanța de apel nu a calificat corect din punct de vedere juridic acțiunea cu care a fost investită fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite în acest sens, pe când prima instanță corect a concluzionat asupra netemeinicii acțiunii înaintate de Vasile Vutcarău și acțiunii reconvenționale înaintate de Oleg Popovici și Alexandru Gulea.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de Sergiu Palamarciuc, de Victor Macari, reprezentat de avocatul Dumitru Bejenar, de Oleg Popovici și de Alexandru Gulea, reprezentat de avocatul Oleg Popovici, urmează a fi admise cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 442, 444, 445 alin. (1) lit. f) și 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 admit recursurile declarate de Sergiu Palamarciuc, de Victor Macari, reprezentat de avocatul Dumitru Bejenar, de Oleg Popovici și de Alexandru Gulea, reprezentat de avocatul Oleg Popovici.

Se casează decizia din 24 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 09 decembrie 2019 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Vutcarău împotriva lui Oleg Popovici, Alexandru Gulea, Sergiu Palamarciuc, Victor Macari, Verei Solonari, Nataliei Stratan și Societății cu Răspundere Limitată „Ilimad Construct” în procedura de faliment cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice, și la acțiunea reconvențională înaintată de Oleg Popovici și Alexandru Gulea împotriva lui Vasile Vutcarău și Societății cu Răspundere Limitată „Ilimad Construct” în procedura de faliment, intervenienți accesorii Viorica Mîrza, notarul Cristina Nicolaescu, Petru Revenco, Vasile Mîrzac și Crina Badan cu privire la anularea actelor juridice.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic

Galina Stratulat