

Dosarul nr. 2i-588-7/2019

HOTĂRÂRE

În numele legii

18 februarie 2025

mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central

Instanța de insolabilitate în componența completului:

Președintele ședinței, judecătorul

Grefier

Veaceslav Nicula

Maria Gurduza-Negruța

a examinat în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată, concretizată, înaintată de către Gherlac-Cristea Galina față de „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. în proces de insolabilitate și Stricișin Alexandru, privind anularea actelor juridice și recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare,

c o n s t a ță :

În procedura judecătorului Veaceslav Nicula se află cauza de insolabilitate față de debitorul „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. în procedura planului de restructurare.

La data de 10.06.2022, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) cerere de chemare în judecată împotriva debitorului față de „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. în proces de insolabilitate, reprezentată de administratorul insolabilității Druguș Zinaida, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare.

Prin cererea respectivă a solicitat: admiterea cererii și recunoașterea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7 cu suprafața de 21,2 m.p., după Gherlac-Cristea Galina; - separarea din masa debitoare a întreprinderii „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. a garajului nr. 7 cu suprafața de 21,2 m.p.; - dispunerea înregistrării dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7 cu suprafața de 21,2 m.p. în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Gherlac-Cristea Galina.

În susținerea cererii s-a menționat că, la data de 22.08.2019, administratorul statutar al întreprinderii „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. a depus în instanța de insolabilitate cerere privind intentarea procesului de insolabilitate față de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., iar prin încheierea din 11.09.2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a fost admisă spre examinare cererea introductivă.

Ulterior, prin hotărârea din 16.09.2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a fost admisă cererea introductivă depusă de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de sine, cu desemnarea în calitate de administrator al insolabilității – Zinaida Druguș.

Susține că, în masa debitoare a societății insolabile a fost inclus și bunul imobil identificat prin garajul nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p., nr. cadastral *****, care la moment este înregistrat pe numele „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

Menționează că, bunul nominalizat a fost dobândit de Gherlac-Cristea Galina prin act juridic până la intentarea procesului de insolabilitate, motiv pentru care acesta nu urma a fi inclus în masa debitoare, urmând a fi separat.

Invocă faptul că, la data de 02.02.2022, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa administratorului insolabilității Druguș Zinaida cerere privind transmiterea în proprietate a bunului imobil identificat prin garajul nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p., nr. cadastral *****.

Însă, prin răspunsul nr. 93 din 20.02.2022, administratorul insolvenței al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida a refuzat separarea bunului din masa debitoare și transmiterea acestuia, invocând motive care nu se încadrează în limitele cererii depuse.

Reclamanta Gherlac-Cristea Galina se consideră vătămată în drepturile recunoscute de lege și apreciază că urmează a fi recunoscut dreptul de proprietate asupra garajului cu separarea acestuia din masa debitoare pe cale judiciară.

Menționează că, la data de 22.06.2017, între Gherlac-Cristea Galina și „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. a fost încheiat contractul nr. 2542 de investiții în construcții, prin care a fost dobândit în proprietate apartamentul *****, situat în complexul locativ din *****, cu suprafața de 67,9 m.p., nr. cadastral *****, fiind convenit cu „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. și asupra procurării ulterioare a unui garaj în cadrul acestui complex locativ.

Evidențiază că, inițial bunul imobil identificat prin garajul nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p., fiind în faza primară de construcție, nu era înregistrat în Registrul bunurilor imobile și respectiv nu avea atribuit număr cadastral separat în lipsa măsurărilor cadastrale efective.

Precizează că, în scopul materializării operațiunii de vânzare-cumpărare, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. i-a propus încheierea unui contract de arvună, în care au fost stipulate toate clauzele contractuale, inclusiv prețul bunului, urmând ca ulterior să întocmească contract de vânzare-cumpărare pentru înregistrare în registrul public corespunzător.

În rezultat, prin contractul de arvună încheiat între „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., în calitate de antreprenor și Gherlac-Cristea Galina în calitate de beneficiar, s-a convenit ca Gherlac-Cristea Galina să efectueze plata a sumei de 4500 euro pentru bunul imobil identificat prin garajul nr. 7, cu suprafața de 20 m.p., iar „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. s-a obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare privind construcția bunului imobil până la 15.07.2019 la prețul achitat de 4500 euro.

Respectiv, până la data de 15.07.2019, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. s-a obligat să întocmească și să propună spre semnare contractul de vânzare-cumpărare, fapt expres enunțat în pct. 1 din contractul de arvună.

La data de 14.06.2019, Gherlac-Cristea Galina și-a executat obligația contractuală și a achitat în beneficiul „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. prețul bunului în mărime de 92340 lei, echivalentul sumei de 4500 euro.

Invocă faptul că, în rezultatul executării obligației de plată, a intervenit obligația de a transmite bunul imobil prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare. Însă, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. nu și-a executat obligația contractuală, iar începând cu data de 16.09.2019 în privința debitorului a fost intentată procedura de insolvență, fiind aplicate măsuri de asigurare pe toate bunurile imobile, fapt care a împiedicat înregistrarea acestui bun imobil pe numele Gherlac-Cristea Galina.

Evidențiază că, acordul de voințe exprimat necondiționat de către „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., prin care a transmis dreptul asupra garajului au determinat constituirea dreptului de proprietate în favoarea Gherlac-Cristea Galina, care a dobândit o speranță legitimă că va putea formaliza acest drept prin înregistrare în registrul bunurilor imobile în mod liber și în condiții legitime, drept protejat de art. 1 Protocol nr. 1 al CEDO.

Susține că, prin contract, denumit generic de părți „contract de arvună”, dreptul de proprietate a fost dobândit de către Gherlac-Cristea Galina. Concluzia care se impune rezidă în dobândirea de către Gherlac-Cristea Galina a dreptului de proprietate asupra garajului prin actul juridic, indiferent de denumirea dată de părți, or clauzele contractuale denotă expres obligația de achitare a prețului, în schimbul dobândirii dreptului de proprietate.

Conchide că, la caz sunt întrunite condițiile instituite de art. 48 al Legii insolvenței pentru separarea din masa debitoare a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., a bunului imobil identificat prin garaj nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastrul *****.

În drept și-a întemeiat cererea în baza prevederilor art. 126 din Constituție, art. 9, art. 16, art. 500, art. 509 din Codul civil, art. 1 Protocol 1 CEDO, art. 48 al Legii insolvenței, art. 166-167 din Codul de procedură civilă.

Pe parcursul examinării cauzei, la data de 16.10.2023, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa Judecătorei Chișinău (sediul Central) cerere concretizată, de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune, formulată împotriva „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., administratorul insolvenței Druguș Zinaida, și lui Stricișin Alexandru cu privire la anularea actelor juridice, recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare. /f.d.52-54/

În susținerea cererii s-a menționat că, boxa (garajul nr. 7) a fost înstrăinată de administratorul insolvenței al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida la licitația din 20.03.2023 către judecătorul Stricișin Alexandru.

Evidențiază că, bunul înstrăinat la licitația din 20.03.2023 aparține reclamantei în baza unui act juridic producător de efecte juridice, iar vânzarea acestuia a încălcat în substanță dreptul reclamantei garantat de art. 1 Protocol 1 CEDO.

Notează că, contractul de arvună nu a fost stins prin executare, nici prin rezoluțiune sau în alt mod legal, fiind act juridic producător de efecte la data petrecerii licitației.

Respectiv, administratorul insolvenței a înstrăinat în condiții de ilegalitate un drept litigios, contrar procedurii reglementate de Legea insolvenței, fapt ce confirmă ilegalitatea actelor licitației din 20.03.2023.

Susține că, din momentul sesizării instanței de insolvență și până la soluționarea cererii, vânzarea acestui bun comportă un caracter litigios și de rea-credință. Or, examinarea cauzei în ședință publică confirmă rea-credința a administratorului insolvenței și judecătorului în detrimentul intereselor legitime ale reclamantei în privința bunului său procurat.

Invocă faptul că, contrar art. 126 alin. (14) din Legea insolvenței, prin licitația cu strigare din 20.03.2023, administratorul insolvenței transferând dreptul de proprietate asupra garajului nr. 7 către judecătorul Stricișin Alexandru, a vândut un drept de proprietate litigios.

Notează că, procedura legală de vânzare a unui drept litigios a fost încălcată, și anume: nu există o hotărâre a adunării creditorilor/comitetului creditorilor de aprobarea vânzării unui drept litigios; nu a fost respectat dreptul creditorilor de a prelua prioritar bunul în contul datoriei; bunul a fost transmis în baza procesului-verbal al licitației, și nu în baza unui contract de vânzare-cumpărare conform art. 126 alin. (15) al Legii insolvenței.

Menționează că, vânzarea bunului imobil la licitația din 20.03.2023 a încălcat dreptul preferențial al reclamantei Gherlac-Cristea Galina, fapt prin care a fost privată de proprietatea sa. Prin vânzarea bunului procurat de Gherlac-Cristea Galina i s-a încălcat în substanță dreptul de proprietate garantat de art. 501 din Codul civil, art. 46 și 126 din Constituție, art. 1 Protocol 1 CEDO, se constată și incidența temeiului de nulitate relativă a actelor licitației din 20.03.2023.

Susține că, efectele anulării unui act juridic care are ca obiect un bun înregistrat în Registrul bunurilor imobile se supune regulilor acțiunii în rectificare conform art. 331 alin. (6) și art. 439 alin. (1) lit. b) din Codul civil, motiv pentru care urmează a fi radiat din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate înregistrat pe numele lui Stricișin Alexandru, în temeiul actelor licitației din 20.03.2023.

În drept s-au invocat prevederile art. 6 CEDO, art. 1 Protocol 1 CEDO, art. 126 din Constituție, art. 5 alin. (2), art. 327 alin. (2), art. 331 alin. (2), art. 331 alin. (6), art. 358 alin. (1) din Codul civil, art. 439 alin. (1) lit. b) din Codul civil, art. 5 alin. (2) din Legea insolvenței.

Astfel a solicitat: - Admiterea cererii.

- Anularea procesului-verbal nr. 01 a licitației cu strigare din 20.03.2023 organizată de administratorul insolvenței „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. prin care a fost înstrăinată boxa nr. 7 din blocul locativ amplasat în *****, cu nr. cadastral *****, adjudecătorului Stricișin Alexandru la prețul de 192802,50 lei.
- Anularea certificatului de achitare integrală a prețului nr. 128 din 20.03.2023.
- Anularea procesului-verbal nr. 01/2023 din 20.03.2023 de ridicare a bunului adjudecat la licitația cu strigare din 20.03.2023.
- Anularea acordului de ridicare a sechestrelor din 20.03.2023.
- Rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului nr. cadastral ***** a adjudecătorului Stricișin Alexandru.
- Recunoașterea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, după Gherlac-Cristea Galina.
- Separarea din masa debitoare a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. a garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****.
- A dispune înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile pe numele Gherlac-Cristea Galina.
- Încasarea cheltuielilor de judecată din contul părților.

Pe parcursul examinării cauzei, Stricișin Alexandru a depus în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) referința, în susținerea căreia a menționat că, din avizul din „Monitorul Oficial” nr. 71-74 din 03.03.2023 a aflat că, SRL „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” în procedura planului vinde boxa nr. 7 din blocul locativ din str. Mihai *****.

Evidențiază că, a contactat persoana la telefonul indicat în aviz, i s-a explicat că întreprinderea este în proces de insolvență și a expus spre vânzare bunul din masa debitoare. Au convenit să se întâlnească pentru a lua cunoștință de actele ce confirmă dreptul de proprietate. I s-a prezentat extrasul de la „Cadastru” și extrasul de la Camera de înregistrări a persoanelor juridice, care confirmau că, boxa aparține SRL „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” și că vânzătorul este în procedura planului și că parametrii tehnici corespund cu cei din aviz și a decis să participe la licitația din 20.03.2023. A plătit acontul și taxa de participant și a fost admis la licitație.

Precizează că, au fost doi doritori de a procura bunul expus, însă după primul pas concurentul a renunțat și în așa mod a devenit câștigător și a procurat boxa la prețul de 192 802,5 lei, la un preț mai mare decât cel de start. Cunoaște că acesta este un preț real, de piață. În aceeași zi s-a deplasat la bancă indicată în contul de plată și a depus banii, toată suma.

Apreciază că, dreptul său de proprietate este legal, acesta fiind cumpărător de bună credință cu respectarea normelor prevăzute de art. 9-10 din Codul civil.

Luând în considerație cele expuse consideră că cererea reclamantei este neîntemeiată, deoarece vânzarea a avut loc în mod transparent și aceasta putea participa la licitație să procure boxa, precum a participat acesta, cu respectarea tuturor condițiilor legale.

Evidențiază că, după procurarea boxei, prin actul de ridicare a bunului adjudecat a preluat bunul, a primit cheile și a intrat în posesie și folosește bunul după destinație.

Susține că, în baza actelor primite de la vânzător: procesul-verbal al licitației, proces-verbal de ridicare a bunului, certificatul de achitare integrală și a planului geometric, Cadastru, a înregistrat dreptul de proprietate pe numele său și l-a radiat de la SRL „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE”, iar în cazul când era alt proprietar, precum se invocă, Cadastru refuza în înregistrarea dreptului său.

Prin urmare, solicită respingerea cererii depuse de Gherlac-Cristea Galina ca fiind neîntemeiată /f.d.62/.

În explicațiile depuse pe parcurs au menționat că la data de 20.02.2022, de către administratorul insolvenței Druguș Zinaida a fost expediată în adresa Galinei Gherlac-Cristea

scrisoarea nr. 93, prin care i s-a propus să achite costul deplin al garajului până la data de 01.04.2022, iar în caz contrar suma arvunei va fi returnată, iar garajul expus la licitație. Respectiv, pe de o parte invocă faptul că, contractul de arvună nu acordă dreptul de preemțiune, iar pe de altă parte apreciază că, administratorul insolvenței a respectat dreptul de preemțiune a Galinei Gherlac-Cristea.

Totodată, au invocat faptul că, art. 126 alin. (4) din Legea insolvenței nu este aplicabil la caz, or nu are caracterul dreptului litigios care rezultă din poprire.

Au concluzionat că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile. Creditorul Gherlac-Cristea Galina solicitând separarea bunului din masa debitoare, nu a anexat înscrisuri ce ar confirma că este proprietarul bunului imobil sau deține un drept real în contextul prevederilor art. 454 din Codul civil, cum ar fi extras din Registrul bunurilor imobile din care ar rezulta că a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra garajului sau boxa nr. 7 , cu suprafața de 20,6 m.p., nr. cadastral *****. Totodată, creditorul nu a prezentat probe ce ar demonstra că a achitat costul integral al imobilului a cărui separare se solicită, dar doar 4500 euro.

Prin urmare, consideră că, creditorul nu a prezentat probe ce ar demonstra că întrunește condițiile art. 48 din Legea insolvenței și anume că deține un drept real, a achitat integral suma bunului imobil, bunul imobil este dat în exploatare și bunul poate fi separat în temeiul acestui articol.

În cadrul ședinței de judecată Gherlac-Cristea Galina, susțin pe deplin motivele de fapt și de drept invocate în cererea concretizată și au solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

În cadrul ședinței de judecată avocatul Tănase Oleg în interesele reclamantului, împuternicit în baza mandatului cu seria MA nr 1895335 din 09.06.2023, a menționat că, susțin pe deplin motivele de fapt și de drept invocate în cererea concretizată și au solicitat admiterea acesteia în sensul formulat. Suplimentar a precizat că, contractul de arvună a fost încheiat la data de 14.06.2019, conform ordinului de plată, iar termenul de executare a contractului de arvună a fost data de 15.07.2019. Totodată, Gherlac-Cristea Galina nu a fost preîntâmpinată de administratorul insolvenței Druguș Zinaida despre intenția de a vinde bunul.

În cadrul ședinței de judecată Administratorul insolvenței „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, în cadrul ședinței de judecată nu au recunoscut acțiunea, a susțin pe deplin motivele de fapt și de drept invocate în explicațiile scrise și au solicitat respingerea integrală a cererii formulate de Gherlac-Cristea Galina.

În cadrul ședinței de judecată avocatul Chirtoacă Rodica, în interesele pârâtului, împuternicit în baza mandatului cu seria MA nr 1900454 din 27.11.2023 nu au recunoscut acțiunea, au susțin pe deplin motivele de fapt și de drept invocate în explicațiile scrise și au solicitat respingerea integrală a cererii formulate de Gherlac-Cristea Galina.

În cadrul ședinței de judecată Stricișin Alexandru nu s-a prezentat fiind legal citat, dar pe parcurs a depus în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) referința, iar prin cererea sa din data de 23.11.2023 a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, motiv pentru care instanța a dispus examinarea în lipsa acestuia /f.d.61/

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind cererea privind recunoașterea dreptului de proprietate și cererea concretizată, examinând materialele dosarului, prin prisma normelor de drept pertinente, instanța de insolvență consideră că, cererea concretizată formulată de Gherlac-Cristea Galina este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

Din actele anexate la dosar rezultă că, la data de 22.08.2019, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., a depus în instanța de insolvență cerere privind intentarea procesului de insolvență față de întreprindere, pe motiv de incapacitate de plată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 11.09.2019, a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. privind intentarea procesului de insolabilitate față de întreprindere.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 16.09.2019, a fost admisă cererea introductivă depusă de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. cu privire la intentarea procesului de insolabilitate față de întreprindere, cu desemnarea în calitate de administrator a insolabilității - Zinaida Druguș, deținător al autorizației nr. 100 din 14.01.2015, eliberată de Ministerul Justiției.

La data de 16.12.2019, administratorul insolabilității a înregistrat în instanța de insolabilitate procesul-verbal al adunării creditorilor „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. din 10.12.2019, la care s-a hotărât aplicarea procedurii de restructurare, solicitând confirmarea acestei hotărâri.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 11.02.2020, s-a confirmat hotărârea adunării creditorilor „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. din 10.12.2019 cu privire la intentarea procedurii de restructurare și s-a intentat procedura de restructurare în privința „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 09.02.2021, s-a redistribuit cauza de insolabilitate nr. 2i-588/2019, față de debitorul „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. și cauzele conexe acesteia, aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, unui alt judecător, astfel fiind repartizată judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Central, Veaceslav Nicula.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 12.02.2021, s-a primit în procedură de examinare cauza de insolabilitate față de debitorul „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

La data de 10.06.2022, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) cerere împotriva „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., administratorul insolabilității Druguș Zinaida, prin care a solicitat:

- Admiterea cererii și recunoașterea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, după Gherlac-Cristea Galina.
- Separarea din masa debitoare a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., a garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****.
- A dispune înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile pe numele Gherlac-Cristea Galina.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 02.12.2022, a fost primită în procedură cererea înaintată de Gherlac-Cristea Galina privind recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare față de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILAIRE” S.R.L.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 06.06.2023, s-a admis cererea depusă de Gherlac-Cristea Galina privind aplicarea măsurii de asigurare în cauza inițiată la cererea lui Gherlac-Cristea Galina față de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. privind recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare. S-a aplicat sechestrul pe bunul imobil – garajul nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p., nr. cadastral *****, din ***** până la examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de Gherlac-Cristea Galina față de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. privind recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare.

Pe parcurs, la data de 16.10.2023, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) cerere concretizată, de majorare a cuantumului pretențiilor din acțiune,

formulată împotriva „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., administratorul insolvenței Druguș Zinaida, și lui Stricișin Alexandru, prin care a solicitat:

- Admiterea cererii.
- Anularea procesului-verbal nr. 01 a licitației cu strigare din 20.03.2023 organizată de administratorul insolvenței „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. prin care a fost înstrăinată boxa nr. 7 din blocul locativ amplasat în *****, cu nr. cadastral *****, adjudecătorului Stricișin Alexandru la prețul de 192802,50 lei.
- Anularea certificatului de achitare integrală a prețului nr. 128 din 20.03.2023.
- Anularea procesului-verbal nr. 01/2023 din 20.03.2023 de ridicare a bunului adjudecat la licitația cu strigare din 20.03.2023.
- Anularea acordului de ridicare a sechestrelor din 20.03.2023.
- Rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului nr. cadastral ***** a adjudecătorului Stricișin Alexandru.
- Recunoașterea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, după Gherlac-Cristea Galina.
- Separarea din masa debitoare a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. a garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****.
- A dispune înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile pe numele Gherlac-Cristea Galina.
- Încasarea cheltuielilor de judecată din contul părților.

Pe parcursul examinării cauzei instanța de insolvență a constatat că, la data de 14.06.2019, între „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., în calitate de antreprenor și Gherlac-Cristea Galina în calitate de beneficiar, a fost încheiat un act juridic civil intitulat „contract de arvună”, potrivit căruia beneficiarul s-a obligat să efectueze achitarea sumei de 4500 euro pentru bunul imobil – garaj nr. 7, cu suprafața totală de 20,6 m.p., cu planificările arhitecturale, constructive și tehnologice conform anexei nr. 1 și a proiectului, iar antreprenorul s-a obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare privind construcția bunului imobil până la data 15 iulie 2019 la prețul de 4500 (patru mii cinci sute) euro (f. d. 6-7).

Potrivit pct. 5.1 și 5.2 din act juridic civil menționat, prezentul contract intră în vigoare din momentul introducerii de către beneficiar a sumei de arvună pe contul de decontare a antreprenorului. Valabilitatea prezentului contract se sfârșește după întocmirea de către părți a contractului investițional privind construcția imobilului (f. d. 6-7).

La data de 14.06.2019, Gherlac-Cristea Galina a plătit către „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., suma de 92340 lei (echivalentul sumei de 4500 euro, potrivit cursului oficial al BNM la data efectuării plății: 1 euro = 20,52 lei), fapt confirmat prin bonul fiscal nr. 0001 din 14.06.2019, ora 15:26 /f.d.9/.

La data de 10.04.2022, Sprinceană Teodor, președintele Asociației locatarilor din strada ***** și Stratulat Ion, membru al Comisiei Creditorilor în urma insolvenței debitorului „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., au întocmit un act juridic civil intitulat „confirmare”, prin care au confirmat că bunul imobil – garajul nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p., din complexul locativ *****, a fost vândut la prețul de 4500 euro (patru mii cinci sute euro) creditorului Gherlac-Cristea Galina, din considerentul că prețul de vânzare a bunului imobil pe m.p. și anume a apartamentului ***** din același complex locativ, a fost mai mare în comparație cu prețul mediu de vânzare a celorlalte apartamente și aceștia, subsemnații, au fost martori la procesul de transmitere a sumei de 4500 euro administratorului Novosiolov Maxim, iar dânsul la rândul său a eliberat bonul de plată și contractul de arvună pentru procurarea garajului. Astfel de contracte de arvună fiind eliberate și tuturor proprietarilor de garaje nr. 5, nr. 6, nr. 7 și nr. 8 /f.d.10/.

La data de 27.01.2022, Novosiolov Maxim, fost administrator (la momentul actual doar fondator) al societății cu răspundere limitată „Creativ Invest Grup” (denumirile ulterioare „Top Invest Imobil”, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.), IDNO 1013600008667, a întocmit un act juridic civil intitulat „confirmare”, prin care a confirmat că bunul imobil – garaj nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p. din complexul locativ *****, a fost vândut (prin contract de arvună cu obligația ulterioară a companiei de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare) la prețul de 4500 euro (patru mii cinci sute euro) d-nei Gherlac-Cristea Galina, din considerentul că prețul de vânzare a bunului imobil pe m.p., și anume a apartamentului ***** din același complex locativ, a fost mai mare în comparație cu prețul mediu de vânzare a celorlalte apartamente. Atât contractul de arvună, cât și bonul de plată confirmă acest lucru /f.d.11/.

La data de 02.02.2022, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa administratorului insolabilității al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, cerere, prin care a solicitat perfectarea și eliberarea actelor necesare pentru ÎS „Cadastru” cu scopul înregistrării dreptului de proprietate a garajului nr. 7 din complexul locativ *****, în baza contractului de arvună și a certificatului de confirmare a plății și a costului bunului imobil. Achitarea onorariului de succes către administratorul insolabilității a fost efectuat 100% din suma validată în instanța de judecată /f.d.12/.

Potrivit răspunsului administratorului insolabilității al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida nr. 93 din 20.02.2022, la cererea Galinei Gherlac-Cristea din 02.02.2022, nu corespunde realității afirmarea în privința achitării depline a contractului. Pe deplin a fost achitată arvuna prevăzută de contract, în mărime de 4 500 euro, ce constituie 50% din costul total al imobilului menționat. Urma în termenul stabilit, până la 15.07.2019 să semneze contract de vânzare-cumpărare, fapt ignorat de către Gherlac-Cristea Galina. Suma onorariului de succes plătită pe contul de acumulare al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., în procedura planului a fost plata pentru apartamentul ce a fost transmis în proprietate, or onorariul de succes a fost calculat din considerentul suprafeței transmise în proprietate și corespunde suprafeței apartamentului *****. Prin urmare, s-a propus în termen de până la 01.04.2022 să achite pe deplin costul garajului, în caz contrar suma arvunei plătite va fi returnată, iar garajul expus la vânzare, prin licitație /f.d.13/.

Totodată, din explicațiile reclamantei Gherlac-Cristea Galina, instanța de insolabilitate a reținut că, având intenția de a dobândi dreptul de proprietate în privința bunului imobil identificat prin garajul nr. 7, cu suprafața de 20,6 m.p., din complexul locativ *****, Gherlac-Cristea Galina a plătit către „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. integral prețul convenit de părți – 4500 euro, însă din motiv că bunul nu fusese înregistrat în Registrul bunurilor imobile, încheierea unui contract de vânzare-cumpărare autentificat notarial nu a fost posibilă, iar părțile și-au documentat tranzacția, actul juridic civil translativ de proprietate, sub forma unui contract de arvună, urmând ca până la data 15 iulie 2019 să încheie un contract de vânzare-cumpărare privind construcția bunului imobil.

Instanța atestă că, circumstanțele invocate de către Gherlac-Cristea Galina sunt pe deplin confirmate prin înscrisurile prezentate la dosar și cercetate în cadrul ședinței de judecată.

Totodată, instanța evidențiază că, Gherlac-Cristea Galina a avut calitate de consumator față de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. car a avut calitatea de prestator, la încheierea actului juridic civil respectiv.

Conform art. 1100 din Codul civil, alin. (1) contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. (2) Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați. (3) Dacă una dintre părți a avut intenția ca contractul sau o clauză a sa să aibă un anumit sens și la momentul încheierii contractului cealaltă parte cunoștea sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască intenția primei părți, contractul se interpretează în sensul înțeleș de prima parte.

Conform art. 1101 din Codul civil, la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Conform art. 1103 din Codul civil, clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract.

Potrivit art. 1107 din Codul civil, alin. (1) este stimulat expres că neclaritățile din condițiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părții care le-a formulat.

Alin. (2) indică asupra faptului că în caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligația și în defavoarea celui care a stipulat-o. *În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului.*

Instanța de insolabilitate notează că, în temeiul principiului bunei-credințe și intenției comune a părților, actul juridic civil intitulat „contract de arvună” încheiat la data de 14.06.2019 între „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., în calitate de antreprenor și Gherlac-Cristea Galina în calitate de beneficiar, urmează a fi interpretat în sensul vânzării-cumpărării bunului imobil – garaj nr. 7, cu suprafața totală de 20,6 m.p., la un preț de 4500 (patru mii cinci sute) euro, urmând ca încheierea actului juridic civile necesar înregistrării dreptului de proprietate în registrul public să se facă ulterior, când antreprenorul va înlătura impedimentele, care nu-i sunt imputabile beneficiarului.

Instanța evidențiază că, potrivit art. 1108 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Instanța observă că, Gherlac-Cristea Galina și-a executat integral obligația de plată a prețului, urmând ca „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., să-și execute obligația corelativă de transmitere a bunului în proprietate.

În conformitate cu art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Conceptul „bunuri” din prima parte a art. 1 din Protocolul nr. 1 este unul autonom, care include atât „bunurile actuale”, cât și activele, inclusiv creanțele, despre care reclamantul poate susține că are cel puțin o „așteptare legitimă”. „Bunurile” includ drepturi „*in rem*” și „*in personam*”. Termenul cuprinde bunuri imobile și mobile și alte drepturi de proprietate.

În anumite circumstanțe, o „așteptare legitimă” de a obține un activ poate beneficia, de asemenea, de protecția oferită de art. 1 din Protocolul nr. 1.

Conceptul de „așteptare legitimă” în contextul art. 1 din Protocolul nr. 1 a CEDO a fost dezvoltat în jurisprudența CtEDO, astfel în cauza *Ceni împotriva Italiei*, pct. 43, Curtea a constatat că s-a creat o „așteptare legitimă” în ceea ce privește antecontractul semnat pentru cumpărarea unui apartament, prețul complet plătit și preluarea proprietății apartamentului de către reclamantă).

În această categorie de cauze, „așteptarea legitimă” este întemeiată, așadar, pe o invocare justificată în mod rezonabil a unui act juridic care are un temei legal solid și care implică dreptul de proprietate [*Kopecký împotriva Slovaciei* (MC), pct. 47].

Corespunzător, din data plății prețului integral al bunului imobil respectiv, Gherlac-Cristea Galina a dobândit un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, având o „așteptare legitimă” de a obține exercitarea efectivă a unui drept de proprietate.

Într-o altă ordine de idei instanța menționează că, potrivit art. 46 alin. (1) din Constituție, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate, și (2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Conform art. 454 alin. (1) din Codul civil, sânt drepturi reale dreptul de proprietate și drepturile reale limitate.

Potrivit art. 455 alin. (1) din Codul civil, bunuri sânt toate lucrurile susceptibile apropierei individuale sau colective și drepturile patrimoniale și alin. (2) Lucruri sânt obiectele corporale în raport cu care pot exista drepturi și obligații civile.

Conform art. 500 alin. (1) din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului și alin. (2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

Conform art. 501 alin. (1) din Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă și alin. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

În aceste circumstanțe instanța conchide că, Gherlac-Cristea Galina are dreptul de a solicita recunoașterea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, pe numele său – solicitarea nr. 7 din cerere concretizată, care urmează a fi admisă în sensul formulat.

Cu referire la solicitarea cu privire la anularea actelor juridice, Instanța de insolabilitate menționează că, valorificarea și lichidarea masei debitoare este reglementată de Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, ca lege specială.

Corespunzător, legalitatea actelor juridice încheiate de administratorul insolabilității al debitorului în legătură cu vânzarea bunului la licitație urmează a fi verificată prin prisma acestei legi.

Conform art. 121 alin. (1) – (3) și (6) – (9) din Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, după semnarea procesului-verbal al licitației, lichidatorul ridică bunurile adjudecate spre a le remite adjudecatarului. În momentul semnării actului de ridicare a bunurilor adjudecate, dreptul de proprietate asupra lor trece la adjudecatar, iar cheltuielile de păstrare și de transportare a bunurilor, de perfectare a titlurilor de proprietate le suportă noul proprietar.

(2) În cazul în care rezultatele licitației sânt contestate din motivul încălcării procedurii de înscriere sau de desfășurare, bunurile adjudecate nu se vor ridica. În astfel de situații, ridicarea bunurilor se operează după soluționarea litigiilor. Dacă, după ridicarea bunurilor, rezultatele licitației sânt anulate, adjudecatarul (cumpărătorul) este obligat să restituie bunurile.

(3) Ridicarea bunurilor adjudecate o efectuează lichidatorul în prezența cumpărătorului. În cazul împiedicării acțiunilor de ridicare a bunurilor, lichidatorul va proceda la ridicarea lor forțată.

(6) Ridicarea bunurilor adjudecate se consemnează într-un act, întocmit în 4 exemplare. Unul rămîne lichidatorului care a ridicat bunurile, două se remit contra semnătură cumpărătorului și un exemplar se depune în instanță de insolabilitate.

(7) În timpul ridicării bunurilor adjudecate sau în cel mult 48 de ore după semnarea actului de ridicare, lichidatorul este obligat să remită cumpărătorului toate documentele referitoare la bunurile ridicate.

(8) În temeiul actului de ridicare a bunurilor adjudecate, debitorul și cumpărătorul efectuează înregistrările contabile aferente comercializării lor.

(9) Procesul-verbal al licitației, actul de ridicare a bunurilor adjudecate și certificatul de achitare integrală, eliberat de lichidator, sânt acte translativ de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele adjudecatarului (cumpărătorului) în toate registrele de evidență a bunului adjudecat.

Potrivit referinței prezentate de către Stricișin Alexandru, anunțul referitor la vânzarea boxei nr. 7 din *****, nr. cadastral *****, a fost publicat în *Monitorul Oficial nr. 71-74 din 03.03.2023*, care respectiv poate fi verificat inclusiv pe pagina de internet a publicației Monitorului Oficial /f.d.62/ LA fel informația respectivă a fost indicată în procesul-verbal nr. 01 a licitației cu strigare din 20.03.2023 /f.d.77/

După cum menționează Stricișin Alexandru a apelat telefonic la numărul de contact, fiindu-i explicat despre faptul că întreprinderea este în proces de insolabilitate.

Astfel, în ședință instanța de insolabilitate a cercetat acte juridice prezentate și anume procesul-verbal nr. 01 a licitației cu strigare din 20.03.2023, certificatul de achitare integrală a prețului nr. 128 din 20.03.2023, procesul-verbal nr. 01/2023 din 20.03.2023 de ridicare a bunului adjudecat la licitația cu strigare din 20.03.2023, acordul de ridicare a sechestrelor din 20.03.2023 și a constatat următoarele circumstanțe.

Potrivit procesului-verbal nr. 01 a licitației cu strigare din 20.03.2023 organizată de administratorul insolabilității „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, s-a decis de a vinde boxa nr. 7 din blocul locativ amplasat în *****, cu nr. cadastral *****, adjudecătorului Stricișin Alexandru la prețul de 192802,50 lei. Achitarea s-a efectuat pe 20.03.2023.

Potrivit procesului-verbal nr. 01/2023 din 20.03.2023 de ridicare a bunului adjudecat la licitația cu strigare din 20.03.2023, în rezultatul procurării la licitația cu strigare și achitare a boxei nr. 7, amplasată în blocul locativ din ***** demisol cu suprafața de 21,2 m.p. Suprafața actualizată prin Raportul lucrării cadastrale privind inventarierea tehnică a bunului imobil amplasat în *****, nr. cadastral ***** executat de S.C. „Catagraf Imobil” SRL, constituie 21,2 (douăzeci și unu, 2) m.p. Administratorul S.R.L. „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” în procedura planului, c/f 1013600008667, Druguș Zinaida, a efectuat transmiterea în proprietate a boxei nr. 7, demisol, nr. cadastral ***** din ***** cu suprafața actualizată de 21,2 m.p. cumpărătorului Stricișin Alexandru.

Potrivit acordului de ridicare a sechestrelor din 20.03.2023, conform art. 75 alin. (1) lit. d) din Legea insolabilității, administratorul insolabilității a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, a solicitat radierea tuturor sechestrelor, altor măsuri de asigurare, ori altor măsuri de limitare înregistrate pe boxa nr. 7 din mun. Chișinău, ***** nr. cadastral ***** /f.d.79/

Potrivit certificatului de achitare integrală a prețului nr. 128 din 20.03.2023, în conformitate cu art. 48 din Legea insolabilității, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., în procedura planului, la data de 20.03.2023 a vândut la licitație boxa nr. 7, nr. cadastral ***** din ***** și a efectuat transmiterea către cumpărătorul Stricișin Alexandru. Prețul boxei a fost achitat integral de către Stricișin Alexandru, pe contul de acumulare al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. /f.d.80/

Instanța de insolabilitate constată că, administratorul insolabilității al debitorului „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, a scos la licitație un bun imobil litigios. Or, la acel moment, pe rolul instanței de insolabilitate era pendinte cauza intentată la cererea depusă de Gherlac-Cristea Galina cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** din masa debitoare.

Mai mult, ca atât, administratorul insolabilității a cunoscut despre existența litigiului respectiv încă în luna decembrie 2022, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție cu nr. DS8007687952AS care denotă recepționarea de către Druguș Zinaida a copiei de pe acțiune cu anexele și a încheierii de primire în procedură a cererii la data de 15.12.2022 /f.d.47/

Iar, după cum s-a constatat supra, Gherlac-Cristea Galina deținea un drept real asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, începând cu data de 14.06.2019, odată cu efectuarea achitării integrale a prețului obiectului contractului, confirmat prin bonul fiscal anexat la dosar /f.d.9/.

Însă, deși acest drept real, de proprietate, care este un drept subiectiv patrimonial în temeiul căruia titularul său poate dispune de bunul său, nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, administratorul insolabilității al debitorului – Druguș Zinaida, cu certitudine a cunoscut la data plasării anunțului de expunere la licitație a bunului, despre litigiul respectiv, dar și-a asumat de a scoate la licitație bunul imobil nr. cadastral *****.

Or, anterior, la data de 02.02.2022, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa administratorului insolvenței al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, cerere, prin care a solicitat perfectarea și eliberarea actelor necesare pentru ÎS „Cadastru” cu scopul înregistrării dreptului de proprietate a garajului nr. 7 din complexul locativ *****. Mai mult, ulterior fiind înaintată și o acțiune în instanță care a fost primită în procedură, acesta a fost comunicată administratorului insolvenței al debitorului – Druguș Zinaida, fapt confirmat prin avizul de recepție DS8007687952AS, recepționat la data de 15.12.2022.

Conform art. 1122 alin. (1) din Codul civil, vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii juridice și alin. (2) Este fără vicii juridice bunul care, la transferarea riscurilor, este liber de drepturile sau pretențiile întemeiate ale terților asupra lui.

Instanța notează că, la momentul vânzării, bunul imobil cu nr. cadastral ***** nu era liber de drepturile și nici de pretențiile întemeiate ale terților asupra lui. Or, Gherlac-Cristea Galina a invocat dreptul de proprietate în privința bunului respectiv, înaintând o acțiune în instanța de insolvență în acest sens.

În circumstanțele speței, raportate la perioadele temporale în care au avut loc evenimentele deduse judecății, și anume: temeinicia solicitării din cerere formulate de Gherlac-Cristea Galina cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra garajului nr. 7, nr. cadastral ***** , începând cu data de 14.06.2019 și vânzarea bunului imobil la licitație cu strigare de către administratorul insolvenței al debitorului – Druguș Zinaida, la data de 20.03.2023, determină concluzia că vânzarea bunului a avut loc cu încălcarea procedurii de valorificare a masei debitoare.

Or, bunul imobil nr. cadastral ***** urma a fi separat de masa debitoare a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. și transmis către Gherlac-Cristea Galina.

Conform art. 327 alin. (2) din Codul civil, actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă).

Conform art. 330 alin. (1) din Codul civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Potrivit art. 331 alin. (2) din Codul civil, actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulități de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. (3) Drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobândite în temeiul actului juridic. (5) Prestațiile executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată. (6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobândit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare.

Prin prisma circumstanțelor de fapt constatate și normelor de drept menționate supra instanța de insolvență ajunge la concluzia că, procesul-verbal nr. 01 a licitației cu strigare din 20.03.2023 organizată de administratorul insolvenței al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. prin care a fost înstrăinată boxa nr. 7 din blocul locativ amplasat în ***** , cu nr. cadastral ***** , judecătorului Stricișin Alexandru la prețul de 192802,50 lei; certificatul de achitare integrală a prețului nr. 128 din 20.03.2023 și procesul-verbal nr. 01/2023 din 20.03.2023 de ridicare a bunului adjudecat la licitația cu strigare din 20.03.2023, sunt viciate și urmează a fi anulate.

Subsecvent, instanța de insolvență va anula și acordul administratorului insolvenței al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, de ridicare a sechestrului din

20.03.2023. Or, fiind anulate actele juridice care au stat la baza emiterii acestuia, această măsură se atestă a fi neîntemeiată, care prejudiciază masa debitoare și interesele participanților procesului de insolabilitate.

Într-o altă ordine de idei instanța menționează că, potrivit art. 441 alin. (3) din Codul civil, hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Totodată, prin prisma prevederilor art. 331 alin. (6) și art. 441 alin. (3) din Codul civil, prezenta hotărâre va servi drept temei de rectificare a Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului nr. cadastral ***** a judecătorului Stricișin Alexandru.

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.

Conform art. 5 alin. (2) din Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolabilitate, a litigiilor ce țin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existența unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanța de insolabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă. Alin. (3) Instanța pe al cărei rol se află cauza de insolabilitate examinează din oficiu toate circumstanțele relevante cauzei.

Conform art. 48 alin. (1) din Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, proprietarul bunului aflat în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta administratorului insolabilității/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare. Coproprietarul bunului poate înainta o cerere de partajare a bunurilor în proprietatea comună deținută împreună cu debitorul. (2) Proprietarul sau, după caz, coproprietarul este obligat să indice în cererea prevăzută la alin.(1) dreptul în baza căruia cere separarea sau partajarea, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea bunurilor a căror partajare se cere, locul unde se află bunurile care urmează a fi separate sau partajate, persoana care le deține sau le administrează. Administratorul insolabilității/lichidatorul poate refuza separarea bunurilor dacă debitorul are un temei de a le folosi și valoarea masei debitoare va fi maximizată prin continuarea exercitării folosinței. (3) În caz de refuz al administratorului insolabilității/lichidatorului, instanța de insolabilitate, la cererea persoanei interesate, stabilește dacă bunurile sunt supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecărui coproprietar și creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se partajează o masă succesorală, instanța stabilește obligațiile masei successorale, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile masei successorale.

Instanța reiterează că, la data de 02.02.2022, Gherlac-Cristea Galina a depus în adresa administratorului insolabilității al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida, cerere, prin care a solicitat perfectarea și eliberarea actelor necesare pentru ÎS „Cadastru” cu scopul înregistrării dreptului de proprietate a garajului nr. 7 din complexul locativ *****, în baza contractului de arvună și a certificatului de confirmare a plății și a costului bunului imobil, iar administratorul insolabilității a refuzat în satisfacerea solicitării respective.

Or, potrivit răspunsului administratorului insolabilității al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida nr. 93 din 20.02.2022, la cererea Galinei Gherlac-Cristea din 02.02.2022, potrivit căreia indică asupra faptului că nu corespunde realității afirmarea în privința achitării depline a contractului. Pe deplin a fost achitată arvuna prevăzută de contract, în mărime de 4 500 euro, ce constituie 50% din costul total al imobilului menționat. Urma în termenul stabilit, până la 15.07.2019 să semneze contract de vânzare-cumpărare, fapt ignorat de către Gherlac-Cristea Galina. Suma onorariului de succes plătită pe contul de acumulare al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., în procedura planului a fost plata pentru apartamentul ce a fost transmis în proprietate, or onorariul de succes a fost calculat din considerentul suprafeței transmise în proprietate

și corespunde suprafeței apartamentului *****. Prin urmare, s-a propus în termen de până la 01.04.2022 să achite pe deplin costul garajului, în caz contrar suma arvunei plătite va fi returnată, iar garajul expus la vânzare, prin licitație.

Instanța de insolabilitate reiterează că, din considerentele analizate supra rezultă că, Gherlac-Cristea Galina odată cu achitarea prețului contractului, deține dreptul de proprietate asupra garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****.

Instanța de insolabilitate notează că, argumentul administratorului insolabilității al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida cu privire la faptul că, Gherlac-Cristea Galina a achitat doar 50% din prețul bunului este eronat, or din contract expres rezultă că, prețul bunului este de 4500 (patru mii cinci sute) euro, care a fost achitat integral de Gherlac-Cristea Galina la data de 14.06.2019, ora 15:26.

Mai mult decât atât, faptul achitării integrale a prețului bunului imobil respectiv de către Gherlac-Cristea Galina este pe deplin confirmat de Sprînceană Teodor, președintele Asociației locatarilor din strada ***** și Stratulat Ion, membrul Comitetului creditorilor, precum și de către Novosiolov Maxim, fost administrator statutar al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., care a acționat din numele acesteia la momentul încheierii contractului.

Prin urmare, Gherlac-Cristea Galina a demonstrat pe deplin dreptul în baza căruia cere separarea bunului, caracteristicile bunului care urmează a fi separat, prețul bunului, locul unde se află bunul care urmează a fi separat, precum și persoana care îl deține. Acest bun fiind garajul (boxa) nr. 7 din blocul locativ amplasat în *****, cu suprafața finală de 21,2 m.p., cu nr. cadastral *****.

La rândul său, administratorul insolabilității al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., Druguș Zinaida nu a demonstrat temeiul de a reține bunul imobil respectiv în masa debitoare, care la rândul său ar permite expunerea la licitație a acestui bun.

Corespunzător, instanța de insolabilitate va admite solicitarea Galinei Gherlac-Cristea cu privire la separarea din masa debitoare a „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. a garajului nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral ***** (solicitarea nr. 8 din cerere concretizată), în sensul formulat.

Într-o altă ordine de idei instanța menționează că, potrivit art. 441 alin. (3) din Codul civil, hotărârea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Respectiv, prezenta hotărâre servește temei de rectificare a Registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului de proprietate asupra garajului (boxei) nr. 7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral ***** în Registrul bunurilor imobile pe numele Gherlac-Cristea Galina.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Totodată reclamantul Gherlac-Cristea Galina a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâților și a obținut câștig de cauză, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța va încasa în mod solidar din contul pârâților „INVEST INTERNATIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. și Stricișin Alexandru în beneficiul lui Gherlac-Cristea Galina cheltuielile de judecată în mărime de 300,00 (trei sute lei 00 bai) lei, dovada achitării cărora este anexată la materialele dosarului.

Audiind explicațiile participanților la proces și examinând materialele cauzei, în conformitate cu art. 5,48,117-121, al Legii insolabilității și art. 239-241 CPC, instanța de insolabilitate

h o t ă r ă ș t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Gherlac-Cristea Galina față de „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. și Stricișin Alexandru, privind anularea actelor juridice și recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunului din masa debitoare.

Se anulează Procesul-verbal nr.01 a licitației cu strigare din 20.03.2023 organizată de administratorul insolvenței „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L., prin care a fost înstrăinată boxa nr.7 din blocul locativ amplasat în *****, cu nr. cadastral *****, adjudecătorului Stricișin Alexandru la preț de 192.802,50 lei.

Se anulează certificatul de achitare integrală a prețului, cu nr.128 din 20.03.2023 eliberat de către administratorul insolvenței „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. Druguș Zinaida.

Se anulează Procesul-verbal nr.01/2023 din 20.03.2023 de ridicare a bunului cu nr. cadastral *****, adjudecat la licitația cu strigare din 20.03.2023.

Se anulează acordul de ridicare a sechestrelor din 20.03.2023 eliberat de administratorul insolvenței „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. Druguș Zinaida cu referire la bunul imobil cu nr. cadastral *****.

Hotărârea servește temei de rectificare a Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate asupra bunului nr. cadastral ***** a adjudecătorului Stricișin Alexandru.

Se recunoaște dreptului de proprietate asupra Garajul (boxa) nr.7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, după Gherlac-Cristea Galina.

Se separă din masa debitoare a debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L., Garajul (boxa) nr.7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****

Hotărârea servește temei de rectificare a Registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului de proprietate asupra Garajul (boxei) nr.7, cu suprafața finală de 21,2 m.p., nr. cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile pe numele Gherlac-Cristea Galina.

Se încasează în mod solidar din contul părților „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILAIRE” S.R.L. și Stricișin Alexandru în beneficiul lui Gherlac-Cristea Galina cheltuielile de judecată în mărime de 300,00 (trei sute lei 00 bai) lei

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Președintele ședinței
judecătorul
Nicula

Veaceslav

copia corespunde cu originalul
Nicula

judecător, Veaceslav