

HOTĂRÎRE
în numele Legii

26.09.2014

mun. Chișinău

Curtea de Apel Chișinău

Avînd în componența sa:

Judecătorul	Ala Nogai
Grefier	Alexandrina Sacaliuc

a examinat în ședință publică, acțiunea BC"Victoriabank"SA către ÎM"ASVOCON"SRL (în procedura falimentului) privind separarea bunurilor din masa debitoare,-

A CONSTATAT:

1. Prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 03.02.2014 s-a constatat insolvabilitatea și s-a inițiat în privința ÎM "ASVOCON" procedura simplificată a falimentului ÎM "ASVOCON" SRL c/f 1003600008415, cu adresa juridică: mun. Chișinău, Str. București 46 MD-2012.
2. La data de 17.03.2014 BC"Victoriabank"SA s-a adresat cu cerere împotriva ÎM"ASVOCON"SRL solicitînd separarea din debitoare a bunurilor imobile proprietatea BC"Victoriabank"SA în baza acordului de stingere a obligațiilor prin transmiterea în proprietate obiectului ipotecii (NOVAȚIE) nr. 5889 din data de 31.07.2013 autentificat de către notarul public Olga Bondariuc și ridicarea tuturor sechestrelor aplicate asupra bunurilor imobile nr. cadastral 0100417.062.01, nr. cadastral 0100417.062.02 proprietatea BC"Victoriabank"SA.
3. În motivarea acțiunii, BC"Victoriabank"SA invocă că, prin Hotărîrea Curții de Apel Chișinău nr. 2i-21/2014 din 03.02.2014 constatat insolvabilitatea și sa inițiat procedura simplificată a falimentului față de ÎM "ASVOCON" S.R.L. (în continuare - „Debitor”). În calitate de lichidator al Debitorului a fost numit dl. Manalati Tair. În alineatul 8 al dispozitivului Hotărîrii numite s-a propus creditorilor cu creanțe garantate să precizeze neîntârziat bunurile din masa debitoare în privința cărora dețin un drept preferențial.
4. Ca urmare a acestui fapt, instanța de judecată, în ordinea prevăzută de prevederile Legii insolvabilității nr.149 din 29.06.2012, a dispus aplicarea măsurilor de asigurare necesare pentru a preveni modificarea stării bunurilor debitorului insolvent pe parcursul procesului de lichidare, și anume a aplicat sechestrul pe toate bunurile din masa debitoare și a interzis înstrăinarea de către debitor a bunurilor sale.
5. Potrivit art. 24 al Legii insolvabilității nr.149 din 29.06.2012, din momentul admiterii cererii introductive spre examinare, creditorii nu pot solicita debitorului executarea creanțelor în mod individual, cu excepția cazului în care creditorul solicită separarea bunurilor din masa debitoare.
6. În conformitate cu art. 48 al Legii insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, BC „Victoriabank” SA, aduce la cunoștință despre existența favorabilă a unui drept real (drept de proprietate), demonstrînd în acest sens că bunurile mobile menționate mai jos nu pot fi incluse în masa debitoare, cît și acel fapt că BC „Victoriabank” SA nu este creditor chirografar.
7. În baza contractului de credit nr. 4515 din 01.09.2009, BC "Victoriabank" SA a acordat ÎM "ASVOCON" S.R.L., un credit în sumă de 1,877 100 MDL și 1,000,000.00 EUR. În scopul asigurării executării obligațiilor conform contractului de credit Debitorul, conform contractului de ipotecă nr. 2146 din data de 26.05.2010, a grevat cu ipotecă bunurile imobile amplasate în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, nr. 33/10, cadastral 0100417.062.01 - 0100417.062.21 și dreptul de folosință asupra terenului aferent cu destinația pentru construcții cu suprafața de 0.8234 ha, nr. cadastral 0100417.062.
8. În urma neachitării conform graficului stabilit în contractul de credit nr. 4515 din 01.09.2009, la data de 20.03.2013 a fost depusă înregistrare la OCT Chișinău preavizul nr. CR-166 din data de 07.03.2013 cu privire la inițierea procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă.
9. În baza Deciziei Asociațiilor nr. 40/07 din 29 iulie 2013 Debitorul a propus ca stingerea a obligațiilor rezultate din contractul de credit nr. 4515 din 01.09.2009, să se producă prin înlocuirea obligației de achitare cu o altă obligație și anume: prin transmiterea în proprietatea Băncii de Credit Chișinău a următoarelor bunuri:
 - Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.01, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/10, suprafața de 206.7 m. p., valoarea de 4,454,666 MDL,
 - Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.02, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/9, suprafața de 110.9 m. p., la valoarea de 1,111,111 MDL.

de 2,390,046 MDL, —

- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.03, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/8, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.04, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/7, suprafața de 206.7 m. p., la val de 4,454,666 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.05, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/6, suprafața de 206.7 m. p., la val de 4,454,666 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.06, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/5, suprafața de 206.7 m. p., la val de 4,454,666 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.07, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/7 suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.08, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/6, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.09, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/5, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.10, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/4, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.11, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/3, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.12, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/2, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.13, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 35/1, suprafața de 110.9 m. p., la val de 4,125,000.38 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.14, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/2, suprafața de 206.7 m. p., la val de 4,454,666 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.17, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 27/7, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.18, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 27/6, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.19, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 27/5, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.20, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 27/4, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL,
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.21, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 27/3, suprafața de 110.9 m. p., la val de 2,390,046 MDL, și dreptul de folosință asupra terenului aferent construcțiilor transmise cu suprafața totală de 0.9982 ha, număr cad 0100417.062 amplasat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani str. Moara Roșie (aparține Debitorului în baza Contractului de arendă Nr. 5501/ din 12.11.2010).

10. În conformitate cu raportul de evaluare din data de 30.06.2013 întocmit de evaluatorul independent „Andiol- Consulting” SRL, val totală de piață a bunurilor transmise în proprietatea Băncii constituia 56,708,570.00 (cincizeci și șase milioane șapte sute opt mii cinci șaptezeci) MDL.

11. BC „Victoriabank” SA., remarcă faptul că prin Acordul de stingere a obligațiilor prin transmiterea în proprietate a obiectului ipotecat (NOVAȚIE) nr. 5889 din data de 31.07.2013 autentificat de către notarul public Olga Bondarciuc, au fost transmise în proprietatea E bunurile imobile ipotecate, indicat mai sus. La data semnării Acordului, Debitorul înregistra datorii calculate și neachitate către 31 iulie conform contractului _ credit nr. 4515 din 01.09.2009 în mărime de 38,562,097.31 MDL și 1,119,555.66 EUR, inclusiv creditul - 32,876,7 MDL și 1,000,000.00 EUR, în total suma de - 57,468,929.38 (cincizeci și șapte milioane patru sute șazeci și opt mii nouă sute două nouă, 38) MDL.

12. Astfel, în rezultatul semnării Acordului de stingere a obligațiilor prin transmiterea în proprietate a obiectului ipotecat (NOVAȚIE) nr. 5889 din data de 31.07.2013, Datoria în sumă de 57,468,929.38 (cincizeci și șapte milioane patru sute șazeci și opt mii nouă sute două nouă, 38) MDL se consideră stinsă, în conformitate cu prevederile art. 35 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 -XVI din 26 iunie „Creditorul ipotecar poate achiziționa bunul ipotecat în cadrul executării benevole prin încheierea unui Acord de executare benevolă, ca avea conținutul și forma unui contract de vânzare – cumpărare”.

13. Menționează creditorul că, Acordul de stingere a obligațiilor prin transmiterea în proprietate a obiectului ipotecii (NOVAȚIE) nr. din data de 31.07.2013 autentificat de către notarul public Olga Bondarciuc, la data de 09.12.2013, a fost parțial înregistrat la Oficiul Cad Teritorial Chișinău. Acordul de stingere a obligațiilor nr. 5889 din data de 31.07.2013 nu este înregistrat la OCT Chișinău în partea nume cadastrale: Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.01 și Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.02, din motiv că asupra bunurilor aplicat sechestrul asigurătoriu de către executorul judecătoresc Grigore Stoian în limita sumei de 6 346 447,86 MDL.

14. BC „Victoriabank” SA consideră că deține legal dreptul real de proprietate asupra bunurilor imobile menționate mai sus, și neînregistrate la OCT Chișinău și în conformitate cu art. 48 al Legii insolvenței nr.149 din 29.06.2012 BC „Victoriabank” SA este în să solicite separarea bunurilor din masa debitoare.

15. Solicită separarea din masa debitoare a bunurilor imobile proprietatea BC „Victoriabank” SA în baza Acordului de stingere a obligațiilor prin transmiterea în proprietate a obiectului ipotecii (NOVAȚIE) nr. 5889 din data de 31.07.2013 autentificat de către notarul public Bondarciuc și anume:

- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.01, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/10, suprafața de 206.7 m. p.
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.02, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/9, suprafața de 110.9 m. p. și transmiterea acestora în proprietatea BC „Victoriabank” SA.

Ridicarea tuturor sechestrului aplicat asupra bunurilor imobile nr. cadastral 0100417.062.01, nr. cadastral 3100417.062.02 proprietate „Victoriabank” SA.

16. Lichidatorul ÎM „Asvocon” SRL ÎM „Manalati Tair” a refuzat la cererea BC „Victoriabank” SA de separare a bunurilor imobile din masa debitoare din motivele că conform prevederilor art. 69 alin. (1) din legea insolvenței lichidatorul nu poate întocmi un act juridic debitor ÎM „Asvocon” SRL și creditor BC „Victoriabank” SA legat de bunuri ce nu constituie masa debitoare a întreprinderii în caz de servit drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate OCT.

17. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii SC „ACAR Construct” SRL și SC „DecorMat” SRL.

18. Reprezentantul creditorului BC „Victoriabank” SA în ședința de judecată a susținut cererea în sensul declarat.

19. Lichidatorul debitorului ÎM „ASVOCON” SRL (în procedura falimentului) ÎM „Manalati Tair” a solicitat respingerea cererii ca nefondată.

20. În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu SC „ACAR Construct” SRL și SC „DecorMat” SRL avocatul A Popil a depus referință la cererea băncii solicitând: respingerea cererii ca fiind neîntemeiată și fără suport legal.

21. Studiind materialele dosarului, cercetând cererea și argumentele invocate, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea depusă de BC „Victoriabank” SA, reieșind din următoarele considerente.

22. Conform art. 48 a Legii Insolvenței, *persoana care, în baza unui drept real sau personal, poate demonstra că bunul nu poate fi inclus în masa debitoare nu este creditor chirografar. În acest caz, persoana înaintează administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul; (2) Persoana este obligată să indice în cererea indicată la alin. (1) titlul în a cărui bază cere separarea sau partajarea masei debitoare, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea lor, locul unde se află, persoana care le deține sau le administrează; (3) În caz de refuz al administratorului insolvenței/lichidatorului, instanța de insolvență, la cererea persoanei interesate, va stabili bunurile supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile moștenirii.*

23. La judecarea cererii Colegiul Civil constată că argumentele și circumstanțele pricinii nu întrunesc condițiile prevăzute de art. 48 din Legea Insolvenței pentru separarea din masa debitoare a bunurilor imobile și anume:

- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.01, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/10, suprafața de 206.7 m. p.
- Construcție cu nr. cadastral 0100417.062.02, amplasată în mun. Chișinău, str. Moara Roșie, 33/9, suprafața de 110.9 m. p. și transmiterea acestora în proprietatea BC „Victoriabank” SA.

24. Astfel BC „Victoriabank” SA nu a depus dovada deținerii unui drept real asupra bunurilor imobile nominalizate supra.

25. Instanța de judecată apreciază ca fiind neîntemeiate argumentele Băncii cu referire la faptul că deține bunurile imobile indicate cu drept de proprietate, obținut în temeiul Acordului de stingere a obligațiilor nr. 5889 din data de 31.07.2013.

26. După cum prevede art. 321 alin. (2) Cod Civil RM, *„în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege”.*

27. Careva excepții prevăzute de lege de către BC „Victoriabank” SA nu au fost invocate.

28. Potrivit actelor cauzei – extrasul din Registrul bunurilor imobile, anexat la actele cauzei de proprietate asupra construcțiilor nr. cadastral 0100412.0062.01 și nr. 01.00412.062.02 este înregistrat după ÎM „Asvocon” SRL și nu după BC „Victoriabank” SA, dreptul respectiv fiind grevat cu ipotecă în favoarea Băncii.

29. Conform art. 39 alin. (1) din Legea Insolvenței, *„masa debitoare cuprinde toate bunurile debitorului la data intentării procesului de insolvență, precum și cele pe care acesta le dobândește și le recuperează pe parcursul procesului”.*

30. *„Masa debitoare cuprinde toate bunurile debitorului la data intentării procesului de insolvență, precum și cele pe care acesta le dobândește și le recuperează pe parcursul procesului”.*

30. Valoarea bunurilor grevate cu garanții este reglementată de prevederile art. 130, 131 din Legea insolvenței.

31. În circumstanțele relatate, judecata apreciază ca fiind întemeiate argumentele reprezentantului intervenienților accesorii, precum că bunurile imobile separarea cărora se solicită urmează a fi incluse în masa debitoare a debitorului-pârât cu evaluarea și valorificarea ulterioară în strictă conformitate cu prevederile Legii Insolvenței și inclusiv cu verificarea cuantumului părții nestinse a creanței ÎM "Asvocon" SRL față de BC "Victoriabank" SA.

32. În același timp judecata respinge argumentele intervenienților accesorii cu privire la nerespectarea procedurii prealabile la dosar fiind anexat refuzul lichidatorului la cererea de separare (f.d.92).

33. Având la bază circumstanțele de fapt și de drept expuse mai sus, cât și în limita probelor anexate la materialele dosarului, instanța de judecată consideră că cererea de separare a bunurilor imobile din masa debitoare din masa debitoare a ÎM "Asvocon" SRL iar pe cale de consecință și ridicarea tuturor sechestrilor aplicate asupra bunurilor imobile transmise în posesia Băncii este nefondată și posibilă de a fi respinsă ca neîntemeiată.

22. În conformitate cu prevederile art. 5, 48, 131 din Legea Insolvenței, instanța de judecată

H o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea depusă de creditorul BC "Victoriabank" SA privind separarea din masa debitoare a bunurilor imobile proprietatea BC "Victoriabank" SA în baza acordului de stingere a obligațiilor prin transmiterea în proprietate a obiectului ipotecii (NOVAȚIE) nr. 5889 din data de 31.07.2013 autentificat de către notarul public Olga Bondariuc și ridicarea tuturor sechestrilor aplicate asupra bunurilor imobile nr. cadastral 0100417.062.01, nr. cadastral 0100417.062.02 proprietatea BC "Victoriabank" SA..

Hotărârea este cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 15 zile de la pronunțare.

Judecătorul

Ala Nogai

Curții de Apel Chișinău