Dosarul nr.2i-420-5/21

HOTĂRÂRE
În numele Legii

04 iunie 2024 **municipiul Chişinău**

Judecătoria Chişinău/sediul Central/
În componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecător Nicolae Șova
Grefier Mihaela Cucerescu
Cu participarea:
Reclamantului Denis Dobrioglo
Lichidatorului Tair Manalati,

În sediul instanței, examinând în şedinţă publică cererea de chemare în judecată depusă de Dobrioglo Denis împotriva Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului) privind separarea bunului imobil din masa debitoare a Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului) și,

c o n s t a t ă :

La 10.08.2021, avocatul Tighinean Alexei s-a adresat instanței de judecată cu cerere introductivă, privind intentarea procesului de insolvabilitate în privinţa debitorului S.R.L. ”Elat-Neocons”, solicitând admiterea spre examinare a cererii introductive, intentarea procesului de insolvabilitate în privinţa debitorului S.R.L. ”Elat-Neocons”, IDNO: 1011600008939, cu sediul în mun. Chişinău, bd. Decebal 99, ap. (of.) 207, numirea în calitate de administrator provizoriu administratorul autorizat Manalati Tair, deţinătorul autorizaţiei nr. 123 din 14 ianuarie 2015, eliberată de Ministerul Justiţiei, aplicarea măsurilor de asigurare prevăzute de art.24 din Legea insolvabilității.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău /sediul Central/ din 17.08.2021 s-a admis spre examinare cererea introductivă depusă de creditorul Tighinean Alexei cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate în privinţa debitorului S.R.L. „Elat Neocons”.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău/sediul central/ din 13.01.2022, s-a decis admiterea cereri introductive depusă de creditorul Tighinean Alexei, s-a constatat insolvabilitatea debitorului S.R.L. ”Elat-Neocons” și s-a intentat procesul de insolvabilitate față de S.R.L. ”Elat-Neocons”, IDNO: 1011600008939, cu sediul în mun. Chișinău, bd. Decebal 99, ap. (of.) 207, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilității a S.R.L. ”Elat-Neocons”, Manalati Tair, deținătorul autorizației nr. 123 din 14.01.2015 eliberată de Ministerul Justiției al RM.

La 05.04.2022, Dobrioglo Denis, a depus o cerere privind separarea bunului imobil din masa debitoare a S.R.L. ”Elat Neocons”(în procedura falimentului).

În susținerea cererii a menționat că, la 21.02.2022 a depus către administratorul insolvabilităţii Manalati Tair cerere de separare din masa debitoare a bunului imobil care a fost înregistrat cu titlu de bun viitor, şi anume: apartament *****

A menționat că la cerere a anexat toate actele confirmative precum: Contractul de investiţie capitalului în construcţie din 05.12.2017, Contractul de cesiune de creanţe din 02.01.2019, Contractul de cesiune de creanţe din 16.02.2019 şi confirmarea nr.7 din 26.12.2021.

La 11.03.2022 administratorul Manalati Tair a emis Decizia nr.21/2022 prin care a refuzat în separarea din masa debitoare a bunului ce-i aparţin reclamantului, motivând prin faptul că suma contractului nu figurează în evidenţa contabilă a debitorului şi că reclamantul nu a prezentat dovada achitării Contractului de cesiune a creanţei.

Reclamantul consideră important să atragă atenţia instanţei de insolvabilitate că practica lichidatorului în viziunea lui este abuzivă și a fost preluată de la succesorul. De menţionat că în refuzurile sale Manalati Tair foloseşte cuvânt în cuvânt sintagmele folosite de Tighinean Alexei în instanţele de fond.

Abordarea abuzivă a lichidatorului Manalati Tair se demonstrează inclusiv prin faptul că aceleaşi argumente le invoca Tighinean Alexei la judecarea cererilor în fond prin care zeci de investitori au solicitat să-i fie recunoscut dreptul de proprietate cu dispunerea înregistrării acestuia la Agenția Servicii Publice.

Toate cererile aflate pe rolul instanţelor de judecată au fost admise, argumentele invocate de debitor nu şi-au găsit temeinicia legală, iar despre acest fapt Manalati Tair cunoaşte deoarece fiindu-i prezentate hotărâri irevocabile, a eliberat actele de dare primire şi a permis înregistrarea imobilelor pe numele proprietarilor investitori.

La caz, lichidatorul Manalati Tair având în faţă zeci de hotărâri precum că poziţia pe care o abordează, precum că sumele nu se regăsesc în evidenţa contabilă, este ilegală, el cunoscând că instanţele au apreciat critic asemenea argumente, ştiind la exact că această abordare este ilegală, în prezent, continuă să refuze în admiterea astfel de cereri.

Totodată, un alt temei de refuz indicat în Decizia din 11.03.2022 nr.21/2022 este faptul că reclamantul nu a prezentat dovada achitării Contractului de cesiune a creanţei, însă lichidatorul nu este parte la acest contract și reclamantul consideră că nu este obligatoriu să-i prezinte informații ce nu-l vizează. Ba mai mult, ambele contracte au fost autentificate notarial unde au fost prezentate toate actele necesare pentru autentificarea tranzacțiilor.

Argumentele lichidatorului cu privire la faptul că anumite mijloace financiare nu se regăsesc în evidenţa contabilă a debitorului ţin exclusiv de modul de administrare și ducere a contabilităţii în cadrul S.R.L. ”Elat Neocons” și nu pot servi temei de restrângere a dreptului de proprietate.

În pofida faptului că lichidatorul în Decizia nr.21/2022 susţine că: ”în aşa ordine de idei cererea nu corespunde cerinţelor de drept, prevăzute de legislaţia în vigoare”, nu se indică căror cerinţe de drept nu corespunde cererea, nu face trimitere nici la o normă din legislaţie care i-ar permite să refuze în transmiterea bunului, or fiecare act juridic trebuie să fie bazat pe lege, norme concrete.

Consideră că decizia instanţei de insolvabilitate privind separarea şi transmiterea bunului imobil este interdependentă de prevederile art.48^1 alin. (3) din Legea insolvabilității or, cu alte cuvinte dacă administratorul insolvabilităţii nu a aplicat aceste prevederi instanţa urmează să admită cererea de separare.

În fața instanței, a solicitat în temeiul art.48^1 alin. (4) din Legea insolvabilității separarea şi transmiterea bunului imobil, şi anume: apartament *****în proprietatea reclamantului.

În ședința de judecată reclamantul Dobrioglo Denis a susținut integral cererea de chemare în judecată pe temeiurile de fapt și de drept invocate.

În ședința de judecată lichidatorul S.R.L. „Elat Neocons”, Manalati Tair a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată motivând faptul că nu recunoaște contractul de investiție încheiat cu Corlat Liuba și contractul de cesiune încheiat ulterior cu reclamantul Dobrioglo Denis, la fel cum nu recunoaște nici faptul achitării prețului contractului de cesiune.

Verificând argumentele participanţilor la proces, cercetând materialele cauzei, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite integral cererea de chemare în judecată depusă de Dobrioglo Denis împotriva Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura

falimentului) privind separarea bunului imobil din masa debitoare a Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului) din următoarele considerente.

Conform art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, *procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.*

În conformitate cu art. 48 alin. (1)-(3) al Legii insolvabilităţii nr. 149 din 29 iunie 2012, *proprietarul bunului aflat în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta administratorului insolvabilităţii/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.*

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 deţine sau le administrează. Administratorul insolvabilităţii/lichidatorul poate refuza separarea bunurilor dacă debitorul are un temei de a le folosi şi valoarea masei debitoare va fi maximizată prin continuarea exercitării folosinței.

În caz de refuz al administratorului insolvabilităţii/lichidatorului, instanţa de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, stabileşte dacă bunurile sunt supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecărui coproprietar şi creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se partajează o masă succesorală, instanţa stabileşte obligaţiile masei succesorale, datoriile şi creanțele comoștenitorilor față de defunct, sarcinile masei succesorale.

Potrivit explicațiilor practice acordate în vederea unificării practicii, înserate în Recomandarea nr. 89 din 20 aprilie 2016 a Curții Supreme de Justiție cu privire la practica examinării cererilor de separare a bunurilor din masa debitoare în temeiul art. 48 al Legii insolvabilității, cererea este pasibilă admiterii în cazul întrunirii cumulative a următoarelor condiții: a) Persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real; b) Bunul să fi fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator; c) Bunul să existe în natură; d) Bunul poate fi separat/partajat în natură.

Instanța de insolvabilitate constată că, reclamantul Dobrioglo Denis a înaintat o cerere de chemare în judecată cu privire la separarea bunurilor din masa debitoare, invocând că în temeiul Contractului de investiţie capitalului în construcţie din 05.12.2017 și Contractul de investiţie capitalului în construcţie din 05.12.2017, între el și S.R.L. „Elat Neocons” s-au născut relații juridice în care fiecare din părți au obținut drepturi și obligații corelative. Astfel, deși Dobrioglo Denis și-a executat integral obligația sa de achitare a prețului bunului imobil viitor (apartamentul în litigiu), S.R.L. „Elat Neocons” nu a transmis bunului imobil în proprietatea acestuia, iar după intentarea procesului de insolvabilitate lichidatorul a refuzat acest lucru.

La depunerea cererii de separare a bunurilor a fost respectată procedura prealabilă conform alin.(2) art. 48 Legii insolvabilității și anume a fost preavizat debitorul cu cerere care la rândul ei a fost respinsă de lichidatorul S.R.L. „Elat Neocons”, Manalati Tair prin Decizia nr. 21/2022 din 11 martie 2022 (f.d. 64).

Pe parcursul examinării cauzei din materialele cauzei s-a constatat cu certitudine că în temeiul Contractului de investiţie capitalului în construcţie din 05.12.2017 încheiat între „Elat Neocons” S.R.L., în calitate de Executor şi Corlat Liuba, în calitate de Investitor, cu privire la investiţiile capitalului în construcţia imobilului, Executorul şi-a asumat obligaţia să construiască pe riscul său din contul investiţiilor investitorului şi să transmită în proprietate bunul imobil

executat conform proiectului, iar Investitorul, la rândul său, era obligat să achite preţul imobilului: 250 000 de lei pentru construcţia imobilului şi să primească în proprietate încăperea locativă *****

Ulterior, în conformitate cu contractul de cesiune a drepturilor patrimoniale ce rezultă din contractul de investire în construcţia blocului locativ din 02.01.2019, Corlat Liuba, având calitatea de Cedent, a cedat/transmis drepturile sale de creanţă derivate din Contractul de investiţie capitalului în construcţie din 05.12.2017, încheiat cu „Elat Neocons" S.R.L., cu privire la investiţiile capitalului in construcţia imobilului, către Schivu Luca, în calitate de „Cesionar". La rândul său, conform contractului de cesiune de creanţe din 16.02.2019, Schivu Luca, având calitatea de Cedent, a cedat/transmis drepturile sale de creanţă derivate din Contractul de investiţie capitalului în construcţie din 05.12.2017, încheiat cu „Elat Neocons" S.R.L., cu privire la investiţiile capitalului în construcţia imobilului, către reclamantul Dobrioglo Denis, în calitate de „Cesionar", cu titlu oneros în sumă de 369 472,25 lei (echivalentul sumei de 17 500 euro).

Instanța de insolvabilitate reține că toate cele trei contracte enunțate supra au fost notate în Registrul Bunurilor Imobile, la 11.12.2017, 09.01.2019 și la 10.03.2021 respectiv. Totodată, potrivit probatoriului livrat de părți și cercetat în cadrul dezbaterilor judiciare, prețul contractului a fost achitat, fapt confirmat prin confirmarea nr. 7 din 26.12.2018, eliberată de S.R.L. „Elat Neocons", care atestă suma achitată, persoana care a achitat, temeiul achitării fiind indicat contractul nr. 5307 din 05.12.2017 și apartamentul în litigiu, pe confirmare fiind aplicată semnătura persoanei responsabile și ștampila S.R.L. „Elat Neocons". (f.d. 12).

Astfel, instanța de insolvabilitate trage concluzia că, potrivit contractelor nominalizate, deși reclamantul și-a executat integral obligațiile prevăzute la capitolul III al contractului nr. 5307 din 05.12.2017, S.R.L. „Elat Neocons" a confirmat faptul executării acestora, la materialele cauzei fiind prezentate suficiente probe în acest sens, S.R.L. „Elat Neocons" în calitate de executor nu a transmis în proprietatea reclamantului bunul imobil în litigiu, contrar obligațiilor prevăzute la pct. 2.2.6 din contract, iar lichidatorul S.R.L. „Elat Neocons", Manalati Tair, contrar prevederilor art. 48, 48^1 alin. (2) din Legea insolvabilității, a refuzat separarea bunului de masa debitoare.

La caz, instanța de insolvabilitate atestă că debitorul S.R.L. „Elat Neocons" posedă apartamentul în litigiu fără un temei legal sau contractual, or anume reclamantul în urma executării obligațiilor sale în calitatea cedată de Cumpărător/Investitor, urma să primească bunul imobil în proprietate (i) după darea în exploatare al întregului bloc locativ și (ii) după achitarea integrală a costului apartamentului, ambele condiții fiind respectate. Instanței de insolvabilitate nu i-au fost prezentate probe care să infirme aceste constatări, adică că ar fi existat vreun temei legal sau contractual în baza căruia S.R.L. „Elat Neocons" ar fi deținut în continuare bunul imobil în litigiu.

În acest sens, instanța de insolvabilitate apreciază critic declarațiile lichidatorului S.R.L. „Elat Neocons", Manalati Tair precum că în contabilitatea societății nu s-ar deține acte care confirmă achitarea prețului bunului și că nu recunoaște valabilitatea contractelor de investiție în construcție, precum și contractele de cesiune, or aceste declarații sunt contrare situației faptic constatate și depășesc cadrul legal aplicabil speței, iar ca urmare vor fi respinse.

Distinct de cele relatate, în cadrul dezbaterilor judiciare a fost prezentată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13.02.2023, devenită irevocabilă la 16.03.2023, emisă în cauza civilă la cererea Schivu Luca (succedat în drepturi Dobrioglo Denis) împotriva S.R.L. „Elat Neocons" cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului, prin în urma admiterii parțiale a pretențiilor lui Dobrioglo Denis, a fost dispusă înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperii locative ***** după Dobrioglo Denis. În temeiul prevederilor art.

123 din Codul de procedură civilă, reținând cu titlu de lucru judecat cele menționate, instanța de judecată atestă un motiv suplimentar de a admite cererea reclamantului de separare a imobilului ce-i aparține din masa debitoare a S.R.L. „Elat Neocons”, care îl deține fără un temei legal.

Constatările de mai sus atestă temeinicia cererii de chemare în judecată și impun admiterea acesteia cu dispunerea separării din masa debitoare a S.R.L. „Elat Neocons” bunul imobil identificat drept încăpere locativă ***** cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia după Dobrioglo Denis, iar lichidatorul S.R.L. „Elat Neocons” fiind obligat să semneze, în corespundere cu prevederile art. 48, 48[1] alin. (2) din Legea insolvabilității, actul de predare-primire/transmitere a bunului imobil în litigiu.

Reținând că prin încheierea judecătorului din 25.08.2022 (2i-420-5/21) a fost admisă cererea reclamantului, Dobrioglo Denis cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare, prin aplicarea interdicției de vânzare a bunului imobil încăperea locativă(apartamentul) ***** ceea ce constituie obiectul litigiului, până la examinarea prezentului litigiu în fond, iar acțiunea urmează fi admisă, hotărârea fiind executorie din momentul pronunțării, în vederea executării acesteia și înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului imobil în litigiu, urmează a fi anulate interdicțiile aplicate prin încheierea menționată.

În conformitate cu art. art. 48, 48[1] al Legii insolvabilității, art. art. 118, 236, 238 - 240 Codul de procedură civilă RM, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite integral cererea de chemare în judecată depusă de Dobrioglo Denis împotriva Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului) privind separarea bunului imobil din masa debitoare a Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului).

Se separă din masa debitoare a Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului) bunul imobil format din încăperea locativă(apartamentul) nr. *****, cu transmiterea în proprietatea lui Dobrioglo Denis.

Se anulează interdicția de vînzare a bunului imobil - încăperea locativă(apartamentul) nr. *****, aplicată prin încheierea Judecătoriei Chișinău/sediul central/ din 25 august 2022.

Hotărârea este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 15 zile, din momentul pronunțării, prin intermediul Judecătoriei Chişinău/sediul Central/.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Nicolae Şova