**Dosarul nr.2i-420-19/21**

# HOTĂRÂRE
# În numele Legii

**04 aprilie 2023** **municipiul Chişinău**

Judecătoria Chişinău/sediul Central/
În componență:
Preşedintele şedinţei, judecător Nicolae Șova
Grefier Daniela Suciu
Cu participarea:
Reprezentanților reclamantului Ion Popa
Lichidatorului Tair Manalati

În sediul instanței, examinând în şedinţă publică cererea depusă de Darii Zinaida prin intermediul avocatului Popa Ion 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 august 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 august 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 ianuarie 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. Chişinău, bd. Decebal 99, ap. (of.) 207, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilităţii a S.R.L. ”Elat-Neocons”, Manalati Tair, deținătorul autorizației nr. 123 din 14.01.2015 eliberată de Ministerul Justiției al RM.

La 09 septembrie 2022, Darii Zinaida prin intermediul avocatului Popa Ion, a depus o cerere privind separarea bunului imobil din masa debitoare a Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului), solicitând separarea din masa debitoare şi transmiterea în proprietatea lui Darii Zinaida a bunului imobil (apartamentul): încăperea locativă nr.*****

Indică că, prin contractul nr. 23/75 din 16.08.2017 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului, autentificat de către notarul Andronic-Gabura Olga cu nr. 3836 - denumit în continuare „Contract de investiţii”, „Elat Neocons” S.R.L. (executor) s-a obligat faţă de Roşian Alexandru (beneficiar), să construiască din contul investiţiilor beneficiarului şi să-i transmită în proprietate bunul imobil (apartament): încăperea locativă nr. *****.

Menționează că, beneficiarul a executat corespunzător obligația de plată a prețului, conform pct. 4.1. şi 4.2. din contractul de investiţii, plătind în întregime preţul imobilului în

sumă de 400 000 MDL, fapt confirmat prin chitanţa la dispoziția de încasare nr.35 din 16.08.2017, bonul fiscal nr.0003 din 16.08.2017 şi confirmarea nr.6 din 23.04.2019.

Prin Contractul de cesiune de creanţe din 23.04.2019, autentificat de către notarul Andronic-Gabura Olga cu nr. 1064 - denumit în continuare „contract de cesiune", Roşian Alexandru a transmis lui Darii Zinaida creanţele sale conform contractul de investiţii, astfel, Darii Zinaida având calitatea de „beneficiar" în contractul de investiţii nr. 23/75 din 16.08.2017.

Mai afirmă că şi prin contractul de cesiune la pct. 3 se confirmă faptul că beneficiarul iniţial a executat corespunzător obligaţia de plată a preţului imobilului, precum şi faptul că Darii Zinaida şi-a executat corespunzător obligaţia de plată a sumei de 500 000 MDL - conform pct.7 din contractul de cesiune.

La fel se atestă şi faptul că, atât contractul de investiţii cât și contractul de cesiune au fost autentificate notarial şi sunt prezumate a fi legale, veridice și având forţă probantă, potrivit art. 3 alin. (2) din Legea cu privire la notariat nr. 1453/2002 (în redacţia la 16.08.2017) şi art. 5 alin. (8) din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018.

Argumentează că a fost asigurată şi publicitatea acestor acte notariale, atât contractul de investiţii cât şi contractul de cesiune, acestea fiind notate în Registrul bunurilor imobile, fapt confirmat prin certificatul din 07.05.2019 eliberat de Agenția Servicii Publice.

Astfel, conform pct. 2.2.6. şi 2.2.9. din contractul de investiţii, executorul s-a obligat să transmită bunul imobil în proprietatea beneficiarului până la 31.12.2018, prin semnarea actului de predare-primire, obligaţie pe care debitorul „Elat Neocons" S.R.L. nu a executat-o corespunzător până în prezent, deşi blocul locativ a fost dat în exploatare în baza procesului-verbal de recepţie finală nr.2 din 01.08.2018 înregistrat la Agenția Servicii Publice în 05.06.2019.

Comunică că, reclamantul nu a fost notificat de către administratorul insolvabilității S.R.L. "Elat Neocons" despre intentarea procesului de insolvabilitate iar, reclamantul a aflat întâmplător despre acest proces.

Susține că, la 25.02.2022 reclamantul Darii Zinaida a înaintat cererea privind separarea din masa debitoare a bunului imobil fiind recepţionată de către administratorul insolvabilității prin e-mail la 25.02.2022 şi prin intermediul ofociului poștal, aceasta fiind recepționată la 02.03.2022.

Considerând lipsa unui răspuns oficial la cererea înaintată de reclamant către administratorul insolvabilității, la 26.08.2022 reclamantul a depus suplimentar în scris o cerere de comunicare a răspasului, pe care administratorul insolvabilității a recepţionat-o prin e-mail la 26.08.2022, la care până în prezent nu a primit nici un răspuns.

În drept reclamantul își întemeiază cererea în baza prevederilor art. $48^1$ alin. (1) lit. a), alin. (2) și alin. (4) al Legii insolvabilității.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Darii Zinaida, avocatul Popa Ion a susținut integral cererea de chemare în judecată pe temeiurile de fapt și de drept invocate. Suplimentar a evidențiat faptul că reclamantul este în drept de a obține dreptul de proprietate prin acțiunea de separare a bunului din masa debitoare.

În ședința de judecată lichidatorul SRL „Elat Neocons", Manalati Tair s-a prezentat și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată indicând că în contabilitatea întreprinderii nu este reflectată achitarea efectuată de către Roșian Alexandru către SRL "Elat Neocons", însă totodată lichidatorul nu neagă faptul că Darii Zinaida a efectuat achitarea către Roșian Alexandru în urma încheierii contractului de cesiune. Așadar, ținând cont că în evidența contabila a SRL "Elat Neocons" nu sunt careva probe ce ar demonstra că Roșian Alexandru a efectuat achitarea pentru bunul imobil litigios, lichidatorul solicită respingerea cererii de chemare în judecată privind separarea bunului din masa debitoare ca fiind neîntemeiată.

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 ChDarii Zinaida prin intermediul avocatului Popa Ion 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 încasarea cheltuielilor de judecată din următoarele considerente.

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

Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

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 creanţele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii faţă de alții. Dacă se partajează o masă succesorală, instanţa stabileşte obligaţiile masei succesorale, datoriile şi creanţele comoştenitorilor faţă de defunct, sarcinile masei succesorale.*

Potrivit reglementărilor stipulate 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.

Prin prisma normelor legale respective, instanța reține că pentru a solicita separarea unui bun din masa debitoare, solicitantul trebuie să demonstreze că deține un drept real sau personal asupra bunului în cauză, precum şi să indice titlul acestui drept.

Totodată, instanța de judecată menționează că admiterea cererii de separare a bunurilor din masa debitoare poate fi făcută în cazul întrunirii cumulative a următoarelor condiții: a) persoana care solicită separarea trebuie să deţină 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 Darii Zinaida a înaintat o cerere de chemare în judecată cu privire la separarea bunurilor din masa debitoare, invocând că în temeiul contractului nr.23/75 din 16.08.2017 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului și contractului de cesiune a drepturilor patrimoniale, între Darii Zinaida și SRL „Elat Neocons” s-au născut relații juridice în care fiecare din părți au obținut drepturi și obligații corelative. Astfel, deși Darii Zinaida și-a executat integral obligația sa de achitare a prețului bunului imobil

viitor (apartamentul în litigiu), SRL „Elat Neocons” nu a transmis bunului imobil în proprietatea acestuia, iar după intentarea procesului de insolvabilitate deja 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 (f.d. 38-46), la care reclamantul sau avocatul acesteia nu a primit nici un răspuns, însă în ședința de judecată din 04 aprilie 2023 instanța de judecată a constat că lichidatorul ar fi emis decizie de respingere privind separarea bunului din masa debitoare, însă aceasta nu a fost prezentată de către lichidatorul Manalati Tair și nici remisă în adresa reclamantului sau a avocatului acesteia.

Pe parcursul examinării cauzei din materialele dosarului s-a constatat cu certitudine că în temeiul contractului nr. 23/75 din 16.08.2017 cu privire la investițiile capitalului în construcția imobilului încheiat între „Elat Neocons” S.R.L., în calitate de Executor şi Roșian Alexandru, în calitate de Investitor, 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: 400 000 lei pentru construcţia imobilului şi să primească în proprietate încăperea locativă nr. *****. Ulterior, în conformitate cu contractul de cesiune a drepturilor patrimoniale ce rezultă din contractul de investire în construcţia blocului locativ din 23.04.2019, Roșian Alexandru, având calitatea de Cedent, a cedat/transmis drepturile sale de creanţă derivate din Contractul nr. 23/75 din 16.08.2017 încheiat cu „Elat Neocons” S.R.L., cu privire la investiţiile capitalului in construcţia imobilului, către Darii Zinaida, în calitate de „Cesionar”, cu titlu oneros, contra sumei plătite de „Cesionar” în avans: 500 000 lei.

Instanța de insolvabilitate reține că ambele contracte enunțate supra au fost notate în Registrul Bunurilor Imobile, la 17.08.2017 și la 07.05.2019 respectiv.

Totodată, potrivit probatoriului livrat de părți și cercetat în cadrul dezbaterilor judiciare, prețul contractului a fost achitat la 16.08.2017, data încheierii contractului de investire în construcția imobilului, fapt confirmat prin chitanța la dispoziția de încasare nr. 35, care atestă suma achitată, persoana care a achitat, temeiul achitării fiind indicat contractul nr. 23/72, iar pe chitanță fiind aplicată semnătura persoanei responsabile și ștampila SRL „Elat Neocons”. La fel, faptul achitării sumei de 400 000 lei este probat și prin bonul fiscal nr. 0003 din aceeași dată.

În aceeași ordine de idei, potrivit confirmării nr. 6 din 23.04.2019 semnată de către directorul SRL „Elat Neocons”, Dilevschii Ghennadi, se atestă acordul societății la încheierea contractului de cesiune menționat supra, precum și se confirmă faptul achitării a sumei integrale din costul total al apartamentului (f.d. 21).

Astfel, instanța de insolvabilitate trage concluzia că, potrivit contractelor nominalizate, deși reclamantul și-a executat integral obligațiile prevăzute la capitolul III al contractului nr. 23/72 din 16.08.2017, SRL „Elat Neocons” a confirmat faptul executării acestora, la materialele cauzei fiind prezentate suficiente probe în acest sens, SRL „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 SRL „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 SRL „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 vre-un temei

legal sau contractual în baza căruia SRL „Elat Neocons” ar fi deținut în continuare bunul imobil în litigiu.

Argumentele lichidatorului SRL „Elat Neocons” – Manalati Tair precum că Roșian Alexandru nu a achitat prețul bunului imobil sunt declarative, or în evidența contabilă astfel de informație nu este.

Or, potrivit materialelor cauzei și anume a chitanței, bonului fiscal și a confirmării eliberate și semnate de SRL ”Elat Neocons” este menționat expres că Roșian Alexandru a achitat integral costul imobilului în litigiu.

Constatările de mai sus atestă temeinicia cererii de chemare în judecată și impun admiterea acesteia cu dispunerea separării din masa debitoare a SRL „Elat Neocons” bunul imobil identificat drept încăpere locativă nr. *****, înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile cu numărul cadastral***** cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia după Darii Zinaida, iar lichidatorul SRL „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.

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 depusă de Darii Zinaida prin intermediul avocatului Popa Ion 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 care este înregistrat cu titlu de bun viitor ce se află în proprietatea Societății cu răspundere limitată ”Elat Neocons”(în procedura falimentului) format din încăperea locaivă(apartamentul) nr. *****, cu transmiterea în proprietate cet. Darii Zinaida.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Nicolae Șova