Dosar nr.2i-415-83/2019

HOTĂRÎRE

06 august 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
în componenţă:
Președintele ședinței, judecătorul Iordachi Natalia
Grefier Crina Ipati-Cebotari

Cu participarea reprezentantului reclamantei Stempovschi Tatiana, în baza mandatului Ștefan Burlaga, a reprezentantului S.R.L. ”Glorinal”, în baza procurii Darii Veaceslav,

examinând în şedinţă publică cererea depusă de către Stempovschi Tatiana față de S.R.L. ”Glorinal”, în proces de insolvabilitate, cu privire la separarea bunului din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”,

a constatat:

La data de 16.01.2024 Stempovschi Tatiana a depus cerere față de debitorul S.R.L. ”Glorinal” privind separarea bunului din masa debitoare.

În motivarea cererii sale Stempovschi Tatiana a invocat că la 20 noiembrie 20***** Tatiana Stempovschi s-a adresat cu cerere de separare a bunului din masa debitoare, anexând la cerere planul geometric al bunului imobil și actul de primirepredare în proprietate nr. 181 din 22 iunie 2019.

La data de 04 decembrie 20***** administratorul insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, Ion Popa a emis Decizia nr. 57 prin care a refuzat separarea bunului din masa debitoare.

Consideră că Decizia în cauză este neîntemeiată, contrară circumstanțelor de fapt și legii și urmează a fi anulată, iar apartamentul nr. 69 separat din masa debitoare, cu transmiterea lui în proprietatea Tatianei Stempovschi.

Invocă că în motivarea Deciziei sale administratorul a mai reținut că, odată cu depunerea cererii de admitere a creanței în mărime de 11 570 euro, Tatiana Stempovschi a recunoscut că nu a achitat prețul apartamentului a cărui separare o solicită, aceasta fiind, conform contractului, în mărime de 20 550 euro.

Consider că concluzia reținută de administratorul insolvabilității nu poate fi imputată Tatianei Stempovschi.

A menționat că la 27 septembrie 2016 Tatiana Stempovschi și S.R.L. ”Glorinal” au încheiat contractul de investiție în construcție nr. 9-N/T.

Conform contractului, Tatiana Stempovschi s-a obligat să investească mijloace financiare proprii în construcția apartamentului nr. 69, etajul 12, nr. cadastral *****, amplasat în complexul locativ din mun. Chișinău, str. *****, *****.

La rândul său, S.R.L. ”Glorinal” s-a obligat să construiască apartamentul până în semestrul II (doi) al anului 2018 și să asigure recepția finală până în semestrul I (unu) al anului 2019.

A indicat Tatiana Stempovschi că a executat corespunzător obligația contractuală asumată prin achitarea integrală a prețului apartamentului.

Achitarea integrală a prețului stabilit în contractul de investiție în construcție nr. 9-N/T din 27 septembrie 2016, este confirmat și prin actul de primire predare în proprietate din 22 iunie 2019, eliberat de directorul S.R.L. ”Glorinal”, Vasile Chirică.

În pofida acestui fapt, S.R.L. ”Glorinal” nu și-a executat obligația de a transmite Tatianei Stempovschi actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv.

Termenul limită de dare în exploatare a blocului locativ și de transmitere a documentelor de proprietate prevăzut în contract - până la sfârșitul semestrului I (unu) al anului 2019, a expirat.

Susține că în prezent, apartamentul este dat în exploatare și se află în posesia Tatianei Stempovschi, care locuiește în acest bun imobil.

Mai mult, contractul de investiție în construcție nr. 9-N/T 3 din 27 septembrie 2016, a fost înregistrat/notat de Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru în Registrul Bunurilor Imobile.

În legătură cu acest fapt, S.R.L. ”Glorinal” urmează să separe bunul imobil din masa sa debitoare și să elibereze actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Tatianei Stempovschi asupra apartamentului ce a fost construit din mijloacele sale financiare, în caz contrar, S.R.L. ”Glorinal” va încălca neîntemeiat dreptul Tatianei Stempovschi la protecția proprietății.

În temeiul celor invocate a solicitat admiterea cererii de separare a bunului imobil din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”.

În ședința de judecată avocatul Ștefan Burlaca, în interesele lui Tatiana Stempovshi a susținut cererea depusă și a solicitat admiterea ei pe motivele de fapt și de drept invocate.

Creditorul Stempovschi Tatiana în ședința de judecată a susținut poziția avocatului său,

Reprezentantul S.R.L. ”Glorinal”, Darii Veaceslav, în ședința de judecată a susținut referința depusă.

În motivarea referinței s-a invocat că pe 27 septembrie 2016, între S.R.L. „Glorinal” şi Tatiana Stempovschi a fost încheiat contractul nr. 9-N/T, potrivit

căruia S.R.L. „Glorinal” s-a obligat să construiască din contul investiţiilor Tatianei Stempovschi şi să-i predea în proprietate apartamentul nr. 181, etajul nr. 12, cu două camere, cu suprafața de 64,22 m.p., cu nr. cadastral ***** în complexul locativ din str. *****, mun. Chişinău, iar Tatiana Stempovschi s-a obligat să achite prețul contractului de 20 550 euro.

În cadrul procesului de insolvabilitate intentat față de S.R.L. „Glorinal”, Tatiana Stempovschi a depus o cerere prin care a solicitat validarea sa în calitate de creditor garantat cu suma de 11 750 euro, în temeiul contractelor nr. 13-T/II din 16 martie 2011 şi nr. 9-N/T din 27 septembrie 2016.

Conform tabelului definitiv al creanțelor S.R.L. „Glorinal”, creanța pretinsă de Tatiana Stempovschi în mărime de 11 750 euro nu a fost admisă în tabel.

Ne fiind de acord cu tabelul definitiv al creanțelor S.R.L. „Glorinal” depus de administratorul insolvabilității, Ruslan Vasiliev, în partea neadmiterii creanței, Tatiana Stempovschi a depus o contestație, solicitând validarea creanței sale față de S.R.L. „Glorinal” în sumă de 11 570 euro cu titlu de creanță garantată.

Prin referința depusă la contestația înaintată de Tatiana Stempovschi împotriva tabelului definitiv al creanțelor S.RL. „Glorinal”, administratorul insolvabilității Ion Popa, a recunoscut doar suma de 4 400 euro achitată în baza contractului nr. 9-N/T din 27 septembrie 2016.

Până la moment, contestația depusă de Tatiana Stempovschi nu a fost examinată de instanța de insolvabilitate, aceasta fiind pendinte pe rolul instanței.

Deci, Tatiana Stempovschi, în calitate de cumpărător persoană fizică care a încheiat cu S.R.L. „Glorinal” un contract de investire în construcția unei locuințe, a ales opțiunea de a participa în procesul de insolvabilitate intentat față de S.R.L. ”Glorinal” în calitate de creditor.

Prin urmare, reieşind din prevederile art. 48^1 alin. (1) din Legea insolvabilității, Tatiana Stempovschi nu mai are dreptul de a cere separarea bunului din masa debitoare a S.R.L. „Glorinal”, deoarece aceasta a făcut uz de dreptul de a participa în calitate de creditor în cadrul procesului de insolvabilitate intentat față de S.R.L. ”Glorinal”, în detrimentul dreptului de a cere separarea bunului.

Odată cu depunerea cererii de admitere a creanței în mărime de 11 570 euro, Tatiana Stempovschi a recunoscut că nu a achitat prețul apartamentului a cărui separare o solicită, acesta fiind, conform contractului, în mărime de 20 550 euro.

Pe când, o condiție esențială în vederea separării bunului din masa debitoare a debitorului insolvabil este achitarea integrală a prețului, confirmată prin probe pertinente şi concludente.

Consider că afirmaţia reclamantei precum că a achitat prețul integral al contractului este neprobată.

Or, la cererea de separare aceasta nu a anexat chitanțe la dispoziții de încasare sau ordine de plată, care ar confirma achitarea prețului în casieria întreprinderii sau prin transfer bancar.

În lipsa chitanțelor la dispoziții de încasare sau a ordinelor de plată prin transfer bancar, actul de predare-primire în proprietate la care face referire reclamanta, de sine stătător, nu confirmă plata prețului şi nu poate fi reținut ca probă.

Totodată, alegațiile reclamantei precum că în motivarea deciziei nu se deduce aplicarea prevederilor art. 48[1] al Legii la prezentul caz și doar acest motiv este deja suficient pentru a declara nulă decizia nr. 57 din 04 decembrie 20*****, sunt vădit eronate şi făcute cu rea-credință, fapt ce impune respingerea acestora, deoarece în primul rând, administratorul insolvabilității şi-a întemeiat decizia pe norma de drept prevăzută la art. 48[1] alin. (1) din Legea insolvabilității şi cu trimitere la această normă de drept, în pct. I al deciziei.

Administratorul insolvabilității a motivat soluția de respingere a cererii de separare, menționând că Tatiana Stempovschi în urma încheierii contractului de investiții cu S.R.L. ”Glorinal” a ales opțiunea de a participa în cadrul procesului de insolvabilitate ca creditor.

În consecință, consideră că Tatiana Stempovschi a pierdut dreptul de a cere separarea bunului din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”, or, a făcut uz de dreptul de a participa în calitate de creditor în cadrul procesului de insolvabilitate intent față de S.R.L. ”Glorinal”.

Totodată, consideră că cerința reclamantei privind anularea deciziei administratorului insolvabilității nr. 57 din 4 decembrie 20***** privind refuzul de separare a bunului din masa debitoare este lipsită de suport juridic.

În concluzie, având la bază argumentele enunțate supra şi ținând cont de faptul că cererea de separare a bunului imobil din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal” depusă de Tatiana Stempovschi este neîntemeiată, aceasta este pasibilă respingerii.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând cererea depusă, instanţa de insolvabilitate o consideră întemeiată şi care urmează a fi admisă din următoarele considerente.

În ședința de judecată s-a constatat că, prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 28.10.2019, s-a intentat procesul de insolvabilitate față de debitorul S.R.L. ”Glorinal”.

Prin Decizia din data de 04.12.20*****, administratorul insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, Popa Ion, a respins cererea creditorului Stempovschi Tatiana prin care a solicitat separarea din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal” bunul imobil-apartamentul nr. 69, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, din masa debitoare.

Cadrul legal care reglementează procedura de separare a bunurilor din masa debitoare, constituie prevederile art. 48 din Legea insolvabilității.

Astfel, conform art. 48 alin. (1) din Legea insolvabilității, 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 insolvabilității/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deţinută împreună cu debitorul.

Din sensul normei de drept citate rezultă că, pentru separarea bunului din masa debitoare, în temeiul art. 48 din Legea insolvabilității, este necesar să fie întrunite cumulativ următoarele condiții:

1. Solicitantul să dețină un drept real asupra bunului;
2. Să fie achitat bunul integral;
3. A fost efectuată inventarierea și bunul este inclus în masa debitoare;
4. Să existe în natură.

În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 27 septembrie 2016 între S.R.L. ”Glorinal” şi Stempovschi Tatiana a fost încheiat contractul nr. 9-N/T privind investirea în construcţia unui imobil conform căruia compania îşi asumă obligaţia să construiască din contul investiţiilor clientului şi să predea în proprietate un bun imobil, apartamentul nr. 181, etajul 12, cu 2 camere, cu suprafaţa totală de 64,22 m2, cu nr. cadastral *****, iar Stempovschi Tatiana se obligă să efectueze investiţiile în imobil, costul total al imobilului constituie 20 550 euro şi să primească imobilul în proprietate.

Iar la data de 20 iunie 2019, între S.R.L. „Glorinal” în calitate de cedent, S.R.L. „Elat Neocons” în calitate de cesionar şi Stempovschi Tatiana în calitate de debitor, a fost încheiat contractul de cesiune de creanţă nr. 9-N/T, conform căruia S.R.L. „Glorinal” cesionează către S.R.L. „Elat Neocons” creanța în mărime de 8 558 euro sau 176 174 lei pe care o are față de Stempovschi Tatiana conform contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 9-N/T din 27.09.2016.

În prezenta speță, S.R.L. ”Glorinal” a transmis la data de 22.06.2019 prin actul de predare-primire nr. 181 în proprietate către Stempovschi Tatiana apartamentul nr. 69 (anterior nr. 181), cu numărul cadastral *****. situat pe adresa mun. Chişinău, str. *****, *****, cu suprafaţa totală de 62,9 m2 şi suprafaţa locativă de 31,9 m2.

Conform practicii judiciare, separarea din masa debitoare a unui bun care constituie obiectul contractului de investiție, poate fi solicitat de beneficiar, doar în cazul în care la momentul intentării procesului de insolvabilitate , investitorul și-a executat pe deplin obligația de plată a bunului imobil, debitorul a finisat lucrările, a semnat actul de recepție finală a construcției, a predate bunul, iar înregistrarea

acestuia în Registrul bunurilor imobile nu a fost posibilă din motivul sechestrelor aplicate, condiție care este întrunită în prezenta speță.

Astfel, debitorul a finisat lucrările, a semnat actul de recepție finală, iar investitorul și-a executat integral obligațiile, însă nu a avut posibilitatea de a înregistra actul de primire-predare în proprietate a bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile din motivul sechestrelor aplicate pe bunurile S.R.L. ”Glorinal”.

În afară de aceasta, conform art.454 alin.(2) Cod civil, sînt drepturi reale limitate: a) dreptul de uzufruct; b) dreptul de uz; c) dreptul de abitaţie; d) dreptul de superficie; e) dreptul de servitute; f) drepturile reale de garanţie, *inclusiv gajul şi ipoteca;* g) alte drepturi cărora prin lege le este atribuit în mod expres acest caracter.

Conform art. 50 alin. (1) și (3) lit. c) din Legea insolvabilității, *creditorii cu drept de gaj* convenţional sau legal asupra unui bun din masa debitoare sunt îndreptăţiţi la satisfacerea prioritară a creanţelor garantate din contul bunului gajat. *Prevederea alin. (1) se aplică şi creanţelor cumpărătorului persoană fizică, rezultate din contracte de investire în construcţia locuinţei*.

Prin urmare, avînd în vedere că creanța lui Stempovschi Tatiana rezultă din contract de investiții, în temeiul art. 50 alin. (1), (3) lit. c) Legea insolvabilității și art. 454 Cod civil, dînsa deține un drep real față de S.R.L. ”Glorinal”.

Respectiv, ținînd cont că Stempovschi Tatiana deține un drept real față de S.R.L. ”Glorinal”, precum și ținînd cont că S.R.L. ”Glorinal” a transmis către Stempovschi Tatiana prin acte de predare-primire bunul imobil în baza contractului de investiții încheiat, contractul de investiție a fost notat în Registrul bunurilor imobile, lucrările au fost finisate, actul de recepție finală semnat, instanța de insolvabilitate în temeiul art. 50 alin.(1) și (3) lit.c) din Legea insolvabilității, consideră că prima condiție prevăzută de art. 48 din Legea insolvabilității, referitor la deținerea unui drept real, este întrunită de solicitantul Stempovschi Tatiana.

Referitor la achitarea bunului imobil.

Așadar, conform contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 9-N/T din 27.09.2016, Stempovschi Tatiana s-a obligat să achite pentru apartamentul nr. 69 (anterior nr. 181), cu numărul cadastral *****. situat pe adresa mun. Chişinău, str. *****, *****, cu suprafaţa totală de 62,9 m2 şi suprafaţa locativă de 31,9 m2, suma de 20 550 euro.

În ședința de judecată Stempovschi Tatiana a prezentat ca probe ce justifică achitarea integral a bunului și anume, chitanța în sumă de 1 000 euro din 26.09.2012, în sumă de 1 000 euro din 15.09.2017, în sumă de 1 500 euro din 22.03.2017, în sumă de 8 558 euro din 02.08.2019, în sumă de 1 000 euro din iulie 2018, în sumă de 2 870 euro din 16.03.2011, în sumă de 3 300 euro din 27.12.2011, în sumă de 900 euro din 31.05.2018 și în sumă de 1 000 euro din noiembrie 2017.

Prin urmare, avînd în vedere faptul că, au fost anexate ordinele de plată ce confirmă faptul achitării de către Stempovschi Tatiana a sumelor în total de 21 128 euro, ce rezultă din contractul de investiție în construcția bunului imobil nr. 9-N/T din 27.09.2016, instanța de insolvabilitate consideră că și această condiție de achitare integrală a bunurilor este întrunită.

Referitor la condiția că bunurile sunt în natură.

În ședința de judecată toate părțile au confirmat faptul că bunul este în natură, or, prin actul de predare-primire în proprietate nr. 181, din 22.06.2019 S.R.L. ”Glorinal” a transmis către Stempovschi Tatiana bunul imobil apartamentul nr. 69 cu numărul cadastral *****. situat pe adresa mun. Chişinău, str. *****, *****, cu suprafaţa totală de 62,9 m2 şi suprafaţa locativă de 31,9 m2.

Totdin prin actul de primire-predare în proprietate S.R.L. „Glorinal” a permis înregistrarea dreptului de proprietate asupra acestuia.

Reieșind din cele expuse mai sus și avînd în vedere că sunt întrunite condițiile stipulate la art. 48 din Legea insolvabilității pentru separarea bunurilor din masa debitoare, cum ar fi deținerea unui drept real, achitarea integrală a bunului și existența acestuia în natură, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia că, cererea de separare depusă de Stempovschi Tatiana este întemeiată și urmează a fi admisă.

Argumentul administratorului insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, Popa Ion precum că Stempovschi Tatiana a pierdut dreptul de a cerere cepararea bunului din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal” pe motiv că a depus în cadrul dosarului de insolvabilitate de bază cerere de validare a creanței, nu poate fi reținut.

Or, faptul depunerii cererii de validare a creanței nu poate fi apreciat, în circumstanțele prezentei cauze, ca o renunțare definitivă a reclamantei la dreptul de a solicita separarea bunului imobil, cu atît mai mult că creanța invocată de Tatiana Stempovschi nu a fost admisă în tabelul definitiv al creanțelor S.R.L. ”Glorinal”, iar o soluție pe marginea contestației nu există pînă la moment.

Reclamantei Stempovschi Tatiana îi aparține dreptul discreționar de a-și allege cale prin intermediul căreia își apără creanța în mărime de 20 550 euro investită conform contractului privind investirea în construcția unui imobil nr. 9-N/T din 27.09.2016, fie ca participant la procesul de insolvabilitate în calitate de creditor validat, fie ca terț prin depunerea cererii de separare a bunului din masa debitoare, iar instanța nu-i poate impune un anumit mod de soluționare atît timp cît nu există o hotărîre de validare a creanței.

Din considerentele menționate supra și având în vedere faptul că, cererea de chemare în judecată înaintată de Tatiana Stempovschi față de S.R.L. ”Glorinal” cu privire la separarea bunului din masa debitoare, este întemeiată, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia de a o admite.

Astfel, bunul imobil – apartamentul nr. 69 cu numărul cadastral *****. situat pe adresa mun. Chişinău, str. *****, *****, cu suprafaţa totală de 62,9 m2 şi suprafaţa locativă de 31,9, urmează a fi separat din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal” și transmis lui Tatiana Stempovschi.

În conformitate cu art. 48, 48/1 Legea insolvabilităţii, art. 118 alin.(1), art. *****8-240 CPC, instanţa de judecată,

hotărăște:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Stempovschi Tatiana față de S.R.L. ”Glorinal”, în proces de insolvabilitate, cu privire la separarea bunului din masa debitoare.

Se anulează decizia administratorului insolvabilității SRL Glorinal Ion Popa nr.57 din 04.12.20***** privind refuzul de separare a bunului din masa debitoare.

Se separă din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”, în proces de insolvabilitate, în favoarea lui Stempovschi Tatiana, bunul mobil – apartamentul nr. 69, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, *****.

Se obligă administratorul insolvabilității SRl Glorinal să elibereze actele pentru înregistrarea dreptului de proprietate a lui Stempovschi Tatiana asupra bunului imobil – apartamentul nr. 69, cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, *****.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 15 zile de la comunicare, prin intermediul judecătoriei Chișinău sediu Central.

Președintele ședinței
Judecătorul Natalia Iordachi