Dosarul nr. 2i-***0-1/22**

INSTANȚA DE INSOLVABILITATE

H O T Ă R Â R E
În numele legii

22 iunie 2023 **mun. Chișinău**

Judecătoria mun. Chișinău, sediul Central
În componența:
Președintele ședinței, judecătorul **Ceban Alexandru**
Grefier Iaz Adelina

examinând în ședință de judecată publică, cauza conexă cauzei de insolvabilitate a SA „Covis" – în proces de insolvabilitate,

la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vis Urban" – în planul procedurii de restructurare privind separarea bunurilor din masa debitoare și constatarea dreptului de proprietate.

a c o n s t a t a t:

1. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr. 2i-*****0/22 din 25 mai 2022, s-a constatat insolvabilitatea debitorului şi s-a intentat proces de insolvabilitate față de SA „Covis", IDNO: 1003600014511, cu sediul: MD-2002, str. Pădurii, *****, mun. Chișinău, Republica Moldova.
2. Hotărârea respectivă a fost publicată în Monitorul Oficial al RM nr. 170-176 (8214-8220) din 10 iunie 2022, fila *****0.
3. La 29 noiembrie 2022, administratorului insolvabilității AI „Vis Urban" SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae a înaintat în instanță o cerere privind separarea bunurilor din masa debitoare și constatarea dreptului de proprietate.
4. În motivarea cererii a fost invocat că la ***** prin intermediul instituției poștale cu scrisoare recomandata, AI „Vis Urban" SRL a înaintat administratorului insolvabilității SA „Covis" cererea de separare a bunurilor din masa debitoare sau de executare a dreptului de opțiune. Cu toate că la***** cererea a fost recepționată, această a fost lăsata fără examinare.
5. Referitor la solicitarea privind separarea bunurilor din masa debitoare, administratorul insolvabilității AI „Vis Urban" SRL – în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae a indicat că între SA „Covis" în calitate de

„Beneficiar”, SRL ”Maconst-Prim” în calitate de „Antreprenor” și AI „Vis Urban” SRL în calitate de „Investitor” a fost încheiat contractul de antrepriza f/n din**********privind executarea lucrărilor de construcție a blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Dacia, nr. ***** (Complexul locativ „Aeroport”). În corespundere cu prevederile contractului, SA „Covis” urma să transmită către AI „Vis Urban” SRL spațiile blocului locativ, iar AI „Vis Urban” SRL să compenseze cheltuielile suportate de SA „Covis”.

6. Potrivit pct. 5.*****al contractului de antrepriza, cheltuielile suportate de SA „Covis” au fost determinate reieșind din calculul *****Euro per *****m.p. de spațiu vândabil, care în total reprezintă suma în mărime de *****Euro, spre compensare în rate, după cum urmează: 20% - în termen de o luna din data încheierii contractului; a câte 20% - în fiecare trimestru ce urmează datei încheierii contractului. În vederea garantării compensării cheltuielilor suportate, AI „Vis Urban” SRL urma să transmită către SA „Covis” spații cu suprafața totală de ********** m.p., calculate la prețul de **********Euro per *****m.p., care ulterior urmau ai fi restituite. Astfel, în vederea garantării compensării cheltuielilor, în proprietatea SA „Covis” a rămas suprafața de ********** m.p. în valoare de ***** Euro (********** m.p. * **********Euro = ***** Euro). Totodată, potrivit prevederilor contractului de antrepriza și acordului nr. *****din *****, după compensarea cheltuielilor, SA „Covis” s-a obligat să transmită în proprietatea AI „Vis Urban” SRL toate spațiile rămase în proprietatea sa.

7. Din informația deținuta de administratorul insolvabilității AI „Vis Urban” SRL, în vederea compensării cheltuielilor, AI „Vis Urban” SRL a achitat în total suma de ***** Euro, ceia ce reprezintă echivalentul suprafeței de *****m.p. (***** Euro * **********Euro = *****m.p.). Respectiv, soldul cheltuielilor spre compensare de către AI „Vis Urban” SRL, constituie suma în mărime de ***** Euro, reieșind din calculul **-** *****(cuantumul cheltuielilor) - ***** (suma achitata) = ***** Euro. Totodată, soldul cheltuielilor spre compensare, urmează a fi garantat prin echivalentul suprafeței de***** m.p., după cum rezultă: ***** Euro / **********Euro =***** m.p.

8. Însă, întru garantarea compensării cheltuielilor, se constată faptul ca, conform măsurărilor cadastrale, SA „Covis” deține în proprietate spații cu suprafața totală de ********** m.p. Prin urmare, se constata faptul că contrar prevederilor contractului de antrepriză, SA „Covis” deține în proprietate un surplus de spații în mărime de ***** m.p.. reieșind din următorul calcul: ********** m.p. (suprafața conform măsurărilor cadastrale) -***** m.p. (suprafața care garantează compensarea soldului cheltuielilor) = ***** m.p.

9. Ținând cont de prevederile art. 9 alin. (2), 7*****alin. (1), 775 alin. (1) din Cod civil al RM, administratorul insolvabilității AI „Vis Urban” SRL– în planul

procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae constată ca la momentul intentării procesului de insolvabilitate, reclamantul/investitor AI „Vis Urban” SRL a executat pe deplin obligația de plata a cheltuielilor spre compensare care au fost garantate prin spațiile cu suprafața de ***** m.p. Însă, contrar prevederilor contractului, spațiile respective nu au fost transmise către AI „Vis Urban” SRL, iar predarea acestora sau înregistrarea în registrul bunurilor imobile după AI „Vis Urban” SRL nu a avut loc din motive ce nu depind de voința ultimei. În acest sens, AI „Vis Urban” SRL a înaintat administratorului insolvabilității cererea de separare a bunurilor din masa debitoare în ordinea prevederilor art. 48 din Legea insolvabilității, care a fost lăsata fără examinare.

10. Deponentul cererii de chemare în judecată a menționat că cert este faptul că AI „Vis Urban” SRL are un drept de proprietate asupra bunurilor din masa debitoare, iar SA „Covis” urmează să le transmită către AI „Vis Urban” SRL și anume:

- încăperea – bun viitor (apartamentul) nr.5, nr. cadastral *****;
- încăperea - bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral *****;
- încăperea - bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral **********;
- încăperea - bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral **********;
- încăperea -bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral **********;
- încăperea -bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral **********;
- încăperea -bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral **********;
- încăperea -bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral *****.*****;
- încăperea -bun viitor (apartamentul) nr.*****, nr. cadastral *****.*****,

din cadrul blocului locativ amplasat in mun. Chișinău, bd. Dacia, nr. *****.

11. Complimentar, dreptul de proprietate asupra încăperilor - bun viitor ap. nr. 5 cu nr. cadastral *****, ap. nr.***** cu nr. cadastral *****, ap. nr. ***** cu nr. cadastral **********, ap. nr.***** cu nr. cadastral 0100120.312.01.0*****, ap. nr. ***** cu nr. cadastral **********, ap. nr.**********cu nr. cadastral **********, ap. nr.*****, nr. cadastral **********, ap. nr.***** cu nr. cadastral *****.***** și ap. nr.***** cu nr. cadastral *****.***** urmează a fi transmis dobânditorului - AI „Vis Urban” SRL, ori aceasta reprezintă opțiunea proprietarului/investitor oferită de art. 48 alin. (1) din Legea insolvabilității. De altfel, va fi lezat dreptul de proprietate, fapt inadmisibil, or, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă, iar dreptul de proprietate este garantat.

12. Prin urmare, administratorului insolvabilității AI „Vis Urban” SRL – în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae concluzionează că argumentele menționate supra constituie temeinicia cererii înaintate, iar bunurile menționate urmează a fi separate din masa debitoare cu anularea tuturor sechestrelor, interdicțiilor aplicate pe acestea și transmise beneficiarului - AI „Vis Urban”

SRL fiind că sunt prezente condițiile prevăzute în contract pentru dobândirea dreptului de proprietate.

13. În ceea ce privește solicitare privind exercitarea dreptului de opțiune, deponentul cererii de chemare în judecată menționează că potrivit pct. 5.*****al contractului de antrepriza, cuantumul cheltuielilor suportate de SA „Covis" spre compensare, au fost determinate reieșind din calculul *****Euro per *****m.p. de spațiu vândabil, care în total constituie suma în mărime de *****Euro, garantate prin spații care au rămas în proprietatea SA „Covis". În acest sens, în vederea compensării cheltuielilor, AI „Vis Urban" SRL a achitat în total suma de ***** Euro, ceea ce reprezintă echivalentul suprafeței de *****m.p. Astfel, soldul cheltuielilor spre compensare de către AI „Vis Urban" SRL, constituie suma în mărime de ***** Euro, care urmează a fi garantată prin echivalentul suprafeței de***** m.p. Însă, contrar prevederilor contractului, SA „Covis" deține în proprietate spații cu suprafața totală de ********** m.p.

14. Deci, reclamantul specifică că cu certitudine s-a stabilit că debitorul SA „Covis" nu a executat în totalitate prevederile contractului de antrepriza f/n din**********- obligația acestuia, pe măsura achitării, de a transmite către AI „Vis Urban" SRL spațiile rămase în proprietatea sa.

15. Prin urmare, având în vedere că la momentul intentării procedurii de insolvabilitate, contractul de antrepriza f/n din**********nu a fost executat în totalitate de către debitorul SA „Covis", administratorului insolvabilității AI „Vis Urban" SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae a solicitat constatarea ca neîntemeiat refuzul administratorului insolvabilităţii de a executa în locul debitorului obligația ultimului, de a transmite bunurile imobile cu titlu de proprietate către AI „Vis Urban" SRL în baza contractului de antrepriza f/n din*****, după cum urmează:

- încaperea - bun viitor (apartamentul) № 5, nr. cadastral *****;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral *****;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral *****.*****;
- încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral *****.*****,

din cadrul Blocului locativ amplasat in mun. Chişinău, bd. Dacia, nr. *****.

16. Subsecvent, în temeiul art. 325 alin. (1), art.430 alin. (1), art.44*****alin. (3), art.509 alin. (2) Cod civil al RM, reclamantul a solicitat încuviințarea/dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a bunurilor imobile nominalizate supra.

17. Concluzionând, administratorului insolvabilității AI „Vis Urban" SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae a solicitat admiterea cererii înaintate cu recunoașterea/constatarea/stabilirea dreptului de proprietate după AI „Vis Urban" SRL asupra bunurilor: încaperea - bun viitor (apartamentul) № 5, nr. cadastral *****; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral *****; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral **********; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral *****.*****; încaperea - bun viitor (apartamentul) № *****, nr. cadastral *****.***** din cadrul Blocului locativ amplasat in mun. Chişinău, bd. Dacia, nr. *****; separarea din masa debitoare și transmiterea cu titlu de proprietate către AI „Vis Urban" SRL bunurilor imobile menționate supra; constatarea ca fiind neîntemeiat refuzul administratorului insolvabilității SA „Covis" de a executa în locul debitorului obligația acestuia care rezulta din contractul de antrepriza f/n din**********și acordul nr. *****din ***** cu privire la transmiterea bunurilor în proprietatea AI „Vis Urban" SRL; transmiterea cu titlu de proprietate către AI „ Vis Urban" SRL, bunurilor imobile menționate supra; încuviințarea/dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile ținut de către IP „Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastru dreptul de proprietate după AI „Vis Urban" SRL asupra bunurilor imobile menționate anterior.

18. În cadrul ședinței de judecată, administratorul insolvabilității AI „Vis Urban" SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae s-a prezentat, a susținut cerere de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia conform motivelor de fapt și de drept indicate.

19. Avocatul Iamandii Vasile a administratorului insolvabilității AI „Vis Urban" SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae s-a prezentat în ședința de judecată, a susținut cerere de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia conform motivelor de fapt și de drept indicate.

20. Administratorul insolvabilității SA „Covis" administrator autorizat Bulgaru Igor s-a prezentat în ședința de judecată, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind una neîntemeiată.

21. Astfel, în ceea ce privește solicitarea reclamantului privind recunoașterea/

constatarea/stabilirea dreptului de proprietate după AI „Vis Urban” SRL asupra bunurilor imobile din litigiu, pârâtul a indicat că cerința în cauză este una inadmisibilă or nu se încadrează şi nu cade sub incidență prevederilor art. 48 al Legii insolvabilităţii şi exclude posibilitatea admiterii cererii de separare, condiția de bază pentru admitere fiind existența dreptului de proprietate până la intentarea procesului de insolvabilitate faţă de debitor insolvabil.

22. Referitor la cerința de constatare ca neîntemeiat refuzul administratorului insolvabilităţii a SA „Covis” de a executa în locul debitorului obligaţia acestuia care rezultă din contractul de antrepriză f/n din**********şi acordul nr. *****din ***** cu privire la transmiterea bunurilor în proprietatea Al „Vis Urban” SRL, administratorul autorizat Bulgar Igor a solicitat respingerea pretenției în cauză având în vedere că nu corespunde obiectului cererii de separare stabilit de cadrul normativ în vigoare.

23. În ceea ce privește pretenție de separare din masa debitoare şi transmiterea cu titlu de proprietate către AI „Vis Urban” SRL în planul procedurii de restructurare, a bunurilor imobile, încuviințarea/dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile ținut de către IP „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru dreptul de proprietate după AI „Vis Urban” SRL asupra bunurilor, partea pârâtă a solicitat respingerea cerinței în cauză fiind că nu sunt întrunite cumulative condițiile ce condiționează separarea bunurilor imobile din masa debitoare a SA „Covis”.

24. Or, din prevederile art. 48, alin. (1), (2) şi (3) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29.06.2012 și practicii constante a Curţii Supreme de Justiţie (Recomandarea nr. 89 din 20.04.2016 cu privire la practica examinării cererilor de separare a bunurilor din masa debitoare în temeiul art. 48 Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29.06.2012), separarea din masa debitoare a unui bun poate fi făcută în cazul întrunirii cumulative a următoarelor condiții: persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real; bunul să fi fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator; bunul să existe în natură; bunul poate fi separat/partajat în natură.

25. Astfel, persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real care la rândul său poate fi unul principal și unul accesoriu conform prevederilor Codului civil al RM. Drept real principal este dreptul de proprietate. Reieșind din interpretarea art. 39 și 48 al Legii insolvabilității, cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate. Drept real principal este dreptul de proprietate. Drepturi reale accesorii asupra bunului inclus în masa debitoare nu stinge dreptul de proprietate a societăţii insolvabile, respectiv titularii drepturilor reale accesorii nu pot solicita separarea bunurilor din masa debitoare. Corespunzător, dreptul real al persoanei care depune cererea de separare trebuie să existe până la intentarea procesului de insolvabilitate.

26. De asemenea, potrivit art. 510 alin. (2) Cod civil al RM în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

27. La caz, reclamantul nu deține dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile solicitate spre separare, faptul confirmat prin Extrasele din registrul bunurilor imobile anexate la cererea de separare: cu nr. cad. *****, nr. cad. *****, nr. cad. **********, nr. cad. **********, nr. cad. **********, nr. cad. *****.*****, nr. cad. **********, nr. cad. *****.*****, nr. cad. *****.*****, unde în calitate de proprietar figurează SA „Covis". Reclamantul nici nu poate pretinde la deținerea dreptului de proprietate din cauza existenței prevederilor contractuale a contractului de antrepriză din**********modificat prin acordul nr. *****din ***** semnat între SA „Covis" în calitate de beneficiar, SRL „Maconst-Prim" în calitate de executor şi AI „Vis-Urban" SRL în calitate de investitor prin care părțile au convenit la modificarea prevederilor contractuale a contractului de antrepriză din*****, cu includerea în pct. 6 al acestuia a unui nou punct - 6.3, cu următoarele prevederi: „SA „Covis" transmite, iar „Vis-Urban" SRL primește în proprietate spațiile locative şi ne locative indicate în Anexa la Acordul nr. 1, cu excepția următoarelor spatii: spațiul comercial *****cu suprafața totală de **********,0 m.p., și apartamentele cu numerele: 5 - ***** m.p., ***** - ***** m.p., *****- ***** m.p., ***** - *****m.p., *****- ***** m.p., ***** - ***** m.p., 6*****- ***** m.p., *****- *****m.p., *****-***** m.p., ***** - *****m.p., **********- ***** m.p., ***** – ***** m.p., ***** - ***** m.p., *****- *****m.p., ***** -***** m.p., *****- ***** m.p., ***** - ***** m.p., *****– ***** m.p., **********- *****m.p., *****3 - ***** m.p., *****- *****m.p., **********- *****m.p.

28. Ulterior, prin acordul adiţional nr. 2 din 10.03.201*****la contractul de antrepriză din 04.04.207 semnat între SA „Covis" în calitate de beneficiar, SRL „Maconst-Prim" în calitate de executor şi AI „Vis-Urban" SRL în calitate de investitor prin care părțile au reconfirmat şi au convenit la modificarea prevederilor contractuale în felul următor: Pct. 2 (Prețul contractului) a fost modificat în felul următor: „Beneficiarul oferă Investitorului 85% de spațiile din suprafaţa sumară vândabilă a blocului locativ. SA „Covis" revin în continuare următoarele apartamente cu numerele: 5 - ***** m.p., ***** - ***** m.p., *****- ***** m.p., ***** - *****m.p., *****- ***** m.p., ***** - ***** m.p., 6*****- ***** m.p., *****- *****m.p., *****-***** m.p., ***** - *****m.p., **********- ***** m.p,, ***** – ***** m.p., ***** - ***** m.p., *****- *****m.p., ***** -***** m.p., *****- ***** m.p., ***** - ***** m.p,, *****– ***** m.p., **********- *****m.p., *****3 - ***** m.p., *****- *****m.p., **********- *****m.p. cu suprafața totală de

********** m.p., ce reprezintă *****,2 % din suprafața sumară vandabilă de ***** m.p..

29. Rezumând prevederile contractuale, se atestă fără careva dubii că bunurile mobile din litigiu din cadrul blocului locative amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Dacia ***** prin acordul părților au fost atribuite în proprietatea SA „Covis și nu a AI „Vis Urban" SRL.

30. De asemenea, administratorul insolvabilității SA „Covis" administrator autorizat Bulgaru Igor a specificat că AI „Vis-Urban" SRL în calitate de investitor semnând aceste acorduri adiționale la contractul de antrepriză din*****, a recunoscut că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile solicitate spre separare (ce fac obiectul acordurilor adiționale sus enunțate) revine şi rămâne după SA „Covis", iar careva alte prevederi contractuale încheiate între părţi, ce pot duce la modificarea ordinii stabilite de repartizare a bunurilor în proprietatea părților contractuale în baza contractului de antrepriză din**********nu există. Toate celelalte argumente invocate de Al „Vis-Urban" SRL referitor la existenţa surplusului de suprafaţa a spațiilor - proprietatea SA „Covis" şi a achitărilor efectuate de AI „Vis-Urban" SRL, ce în părerea celui din urmă, oferă lui dreptul de a pretinde la spatii locative cu suprafaţa de ***** m.p., sunt lipsite de suport juridic şi probatoriu. Aceste afirmații a reclamantului nu pot servi ca temei pentru admiterea cererii de separare, deoarece nu demonstrează existenţa dreptului de proprietate a AI „Vis-Urban" SRL asupra bunurilor imobile în cauză, înregistrat pîna la intentarea procesului de insolvabilitate faţă de SA „Covis".

31. Cu titlu suplimentar, pârâtul a indicat că conform cererii de separare înaintate de reclamantul la pct. 2 se solicit recunoașterea/constatarea/stabilirea dreptului de proprietate după Al „ Vis Urban" SRL în planul procedurii de restructurare asupra bunurilor imobile, ceea ce presupune recunoașterea de către AI „Vis-Urban" SRL a lipsei deținerii dreptului de proprietate asupra bunurilor ce fac obiectul cererii de separare înaintate la instanţa de insolvabilitate, iar cerința formulată reprezintă o încercare de revendicare a dreptului de proprietate prin folosirea institutului separării bunurilor din masa debitoare.

32. În ceea ce privește celelalte 3 condiții prevăzute de art. 48 din Legea insolvabilității – bunul să fi fost inclus în masa debitoare de către administratorul/ lichidatorul, bunul să existe în natură, bunul poate fi separate/partajat în natură, administratorul insolvabilității SA „Covis" administrator autorizat Bulgaru Igor a subliniat că bunurile imobile litigioase și solicitate de a fi separate, au fost incluse în masa debitoare a SA „Covis", deoarece sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitor în Registrul bunurilor imobile. Existenţa bunului imobil în natură se confirmă/probează prin înregistrarea acestuia ca bun imobil final la organul cadastral, sau alt mod ce va

permite individualizarea bunului ca obiect independent de drept. La caz, bunurile imobile ce fac obiectul cererii de separare au numerele cadastrale separate şi sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile şi bunurile există în natură conform inventarului.

33. Referitor la posibilitatea partajării bunului imobil în natură, administrator autorizat Bulgaru Igor a menționat că partajul reprezintă acțiunea de împărțire a unui bun între două sau mai multe persoane, care dețin dreptul de proprietate fie pe cote-părţi, fie în devălmășie. Deci, cele specificate de pârât anterior demonstrează și posibilitatea separării bunurilor imobile din masa debitoare. Analizând cumulul circumstanțelor expuse, administrator autorizat Bulgaru Igor a concluzionat că nu sunt întrunite cumulative condițiile ce implică separarea bunurilor imobile din masa debitoare a SA „Covis". Respectiv, în lipsa deținerii de către reclamantul a dreptului real de proprietate asupra bunurilor imobile din litigiu nu poate a fi admisă separarea acestora din masa debitoare a SA „Covis".

34. Deci pârâtul a specificat că se constată că cererea de separare înaintată nu se încadrează în prevederile legale şi nu cade sub exigența art. 48 din Legea insolvabilităţii, ce atrage necesitatea respingerii cererii ca fiind neîntemeiate. În condiții în care nu sunt întrunite condiții de admitere a cererii de separare a bunurilor din masa debitoare, ca consecință, nu pot fi admise solicitările referitor la transmiterea cu titlu de proprietate către AI „Vis Urban" SRL în planul procedurii de restructurare, a bunurilor imobile şi încuviințarea/dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile ținut de către IP „Agenţia Servicii Publice", Departamentul Cadastru dreptul de proprietate după AI „Vis Urban" SRL asupra bunurilor imobile în cauză, deoarece reprezintă cerințele subsecvente cerinței de bază.

Aprecierea instanței:

35. Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, instanța de insolvabilitate consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vis Urban" – în planul procedurii de restructurare privind separarea bunurilor din masa debitoare și constatarea dreptului de proprietate este una neîntemeiată și urmează a fi respinsă din considerentele ce urmează:

36. Conform art. *****alin. (4) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, *„procesul de insolvabilitate se desfăşoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă şi cu cele ale prezentei legi."*

37. Potrivit art. 2 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, *„în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: masă debitoare – bunuri, inclusiv mijloace băneşti în numerar şi fără numerar, în monedă națională şi în valută străină, aflate în proprietatea debitorului la data intentării procesului de insolvabilitate, dobândite sau recuperate pe parcursul acestuia, cu excepția bunurilor care, potrivit legii, nu sînt pasibile de executare*

silită. Nu pot fi incluse în masa debitoare bunurile proprietate publică din domeniul public şi drepturile asupra acestora, bunurile proprietate publică atribuite domeniilor public şi privat ale statului, ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia, transmise partenerului privat în cadrul contractelor de parteneriat public-privat, precum şi bunurile transmise debitorului cu drept de locaţiune/arendă/superficie."

38. În conformitate cu art. 5 alin. (2) din Legea insolvabilității, *„instanța de insolvabilitate dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce țin de masa debitoare."*

39. Conform prevederilor art. 48 alin. (1), (2) și (3) din Legii insolvabilității *„(1) 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. (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 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. (3) 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 alţii. Dacă se partajează o masă succesorală, instanţa stabileşte obligaţiile masei succesorale, datoriile şi creanţele comoştenitorilor faţă de defunct, sarcinile masei succesorale."*

40. În acest context legal, instanța de insolvabilitate reiterează că în motivarea cererii de chemare în judecată a fost invocat că la ***** prin intermediul instituției poștale cu scrisoare recomandata, AI „Vis Urban" SRL a înaintat administratorului insolvabilității SA „Covis" cererea de separare a bunurilor din masa debitoare sau de executare a dreptului de opțiune. Cu toate că la***** cererea a fost recepționată, această a fost lăsata fără examinare.

41. Referitor la solicitarea privind separarea bunurilor din masa debitoare, administratorul insolvabilității AI „Vis Urban" SRL – în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae a indicat că între SA „Covis" în calitate de „Beneficiar", SRL "Maconst-Prim" în calitate de „Antreprenor" și AI „Vis

Urban” SRL în calitate de „Investitor” a fost încheiat contractul de antrepriza f/n din**********privind executarea lucrărilor de construcție a blocului locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. Dacia, nr. ***** (Complexul locativ „Aeroport”). În corespundere cu prevederile contractului, SA „Covis” urma să transmită către AI „Vis Urban” SRL spațiile blocului locativ, iar AI „Vis Urban” SRL să compenseze cheltuielile suportate de SA „Covis”. Potrivit pct. 5.*****al contractului de antrepriza, cheltuielile suportate de SA „Covis” au fost determinate reieșind din calculul *****Euro per *****m.p. de spațiu vândabil, care în total reprezintă suma în mărime de *****Euro, spre compensare în rate, după cum urmează: 20% - în termen de o luna din data încheierii contractului; a câte 20% - în fiecare trimestru ce urmează datei încheierii contractului. În vederea garantării compensării cheltuielilor suportate, AI „Vis Urban” SRL urma să transmită către SA „Covis” spații cu suprafața totală de ********** m.p., calculate la prețul de **********Euro per *****m.p., care ulterior urmau ai fi restituite. Astfel, în vederea garantării compensării cheltuielilor, în proprietatea SA „Covis” a rămas suprafața de ********** m.p. în valoare de ***** Euro (********** m.p. * **********Euro = ***** Euro). Totodată, potrivit prevederilor contractului de antrepriza și acordului nr. *****din *****, după compensarea cheltuielilor, SA „Covis” s-a obligat să transmită în proprietatea AI „Vis Urban” SRL toate spațiile rămase în proprietatea sa. S-a mai indicat că din informația deținută de administratorul insolvabilității AI „Vis Urban” SRL, în vederea compensării cheltuielilor, AI „Vis Urban” SRL a achitat în total suma de ***** Euro, ceia ce reprezintă echivalentul suprafeței de *****m.p. (***** Euro * **********Euro = *****m.p.). Respectiv, soldul cheltuielilor spre compensare de către AI „Vis Urban” SRL, constituie suma în mărime de ***** Euro, reieșind din calculul - *****(cuantumul cheltuielilor) - ***** (suma achitata) = ***** Euro. Totodată, soldul cheltuielilor spre compensare, urmează a fi garantat prin echivalentul suprafeței de***** m.p., după cum rezultă: ***** Euro / **********Euro =***** m.p. Însă, întru garantarea compensării cheltuielilor, se constată faptul ca, conform măsurărilor cadastrale, SA „Covis” deține în proprietate spații cu suprafața totală de ********** m.p. Prin urmare, se constata faptul că contrar prevederilor contractului de antrepriză, SA „Covis” deține în proprietate un surplus de spații în mărime de ***** m.p.. reieșind din următorul calcul: ********** m.p. (suprafața conform măsurărilor cadastrale) -***** m.p. (suprafața care garantează compensarea soldului cheltuielilor) = ***** m.p.

42. Astfel, ținând cont de prevederile art. 9 alin. (2), 7*****alin. (1), 775 alin. (1) din Cod civil al RM, administratorul insolvabilității AI „Vis Urban” SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae consideră că la momentul

intentării procesului de insolvabilitate, reclamantul/investitor AI „Vis Urban” SRL a executat pe deplin obligația de plata a cheltuielilor spre compensare care au fost garantate prin spațiile cu suprafața de ***** m.p. Însă, contrar prevederilor contractului, spațiile respective nu au fost transmise către AI „Vis Urban” SRL, iar predarea acestora sau înregistrarea în registrul bunurilor imobile după AI „Vis Urban” SRL nu a avut loc din motive ce nu depind de voința ultimei. În acest sens, AI „Vis Urban” SRL a înaintat administratorului insolvabilității cererea de separare a bunurilor din masa debitoare în ordinea prevederilor art. 48 din Legea insolvabilității, care a fost lăsata fără examinare. Astfel, deponentul cererii de chemare în judecată menționează că AI „Vis Urban” SRL are un drept de proprietate asupra bunurilor din masa debitoare, iar SA „Covis” urmează să le transmită către AI „Vis Urban” SRL.

43. În ceea ce privește solicitare privind exercitarea dreptului de opțiune, deponentul cererii de chemare în judecată menționează că potrivit pct. 5.*****al contractului de antrepriza, cuantumul cheltuielilor suportate de SA „Covis” spre compensare, au fost determinate reieșind din calculul *****Euro per *****m.p. de spațiu vândabil, care în total constituie suma în mărime de *****Euro, garantate prin spații care au rămas în proprietatea SA „Covis”. În acest sens, în vederea compensării cheltuielilor, AI „Vis Urban” SRL a achitat în total suma de ***** Euro, ceea ce reprezintă echivalentul suprafeței de *****m.p. Astfel, soldul cheltuielilor spre compensare de către AI „Vis Urban” SRL, constituie suma în mărime de ***** Euro, care urmează a fi garantată prin echivalentul suprafeței de***** m.p. Însă, contrar prevederilor contractului, SA „Covis” deține în proprietate spații cu suprafața totală de ********** m.p. Deci, reclamantul consideră că debitorul SA „Covis” nu a executat în totalitate prevederile contractului de antrepriza f/n din**********-obligația acestuia, pe măsura achitării, de a transmite către AI „Vis Urban” SRL spațiile rămase în proprietatea sa. Prin urmare, având în vedere că la momentul intentării procedurii de insolvabilitate, contractul de antrepriza f/n din**********nu a fost executat în totalitate de către debitorul SA „Covis”, administratorului insolvabilității AI „Vis Urban” SRL– în planul procedurii de restructurare, Gavriș Nicolae a solicitat constatarea ca neîntemeiat refuzul administratorului insolvabilităţii de a executa în locul debitorului obligația ultimului, de a transmite bunurile imobile cu titlu de proprietate către AI „Vis Urban” SRL în baza contractului de antrepriza f/n din*****.

44. Sintetizând argumentele reclamantului AI „Vis Urban” SRL, în contradictoriu cu cele a pârâtului SA „Covis” instanța de insolvabilitate menționează următoarele:

45. Astfel, în ceea ce privește solicitarea reclamantului privind recunoașterea/ constatarea/stabilirea dreptului de proprietate după AI „Vis Urban” SRL asupra

bunurilor imobile din litigiu, instanța consideră că cerința în cauză este una absolut neîntemeiată or nu se încadrează şi nu cade sub incidența prevederilor art. 48 al Legii insolvabilităţii menționate anterior şi exclude posibilitatea admiterii cererii de separare, condiția de bază pentru admitere fiind existența certă a unui drept de proprietate până la intentarea procesului de insolvabilitate faţă de debitorul insolvabil.

46. Astfel, pretenția de separare din masa debitoare şi transmiterea cu titlu de proprietate către AI „Vis Urban" SRL în planul procedurii de restructurare, a bunurilor imobile, încuviințarea/dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile ținut de către IP „Agenţia Servicii Publice", Departamentul Cadastru dreptul de proprietate după AI „Vis Urban" SRL asupra bunurilor, urmează a fi respinsă ori nu sunt întrunite cumulative condițiile ce condiționează separarea bunurilor imobile din masa debitoare a SA „Covis", or, din prevederile art. 48, alin. (1), (2) şi (3) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29.06.2012, separarea din masa debitoare a unui bun poate fi făcută în cazul întrunirii cumulative a următoarelor condiții: persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real; bunul să fi fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator; bunul să existe în natură; bunul poate fi separat/partajat în natură.

47. Astfel, persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real care la rândul său poate fi unul principal și unul accesoriu conform prevederilor Codului civil al RM. Drept real principal este dreptul de proprietate. Reieșind din interpretarea art. 39 și 48 al Legii insolvabilității, cererile de separare pot fi întemeiate doar pe dreptul de proprietate. Drept real principal este dreptul de proprietate. Drepturi reale accesorii asupra bunului inclus în masa debitoare nu stinge dreptul de proprietate a societăţii insolvabile, respectiv titularii drepturilor reale accesorii nu pot solicita separarea bunurilor din masa debitoare. Corespunzător, dreptul real al persoanei care depune cererea de separare trebuie să existe până la intentarea procesului de insolvabilitate.

48. De asemenea, potrivit art. 510 alin. (2) Cod civil al RM în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege. La caz, reclamantul nu deține dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile solicitate spre separare, fapt confirmat prin Extrasele din registrul bunurilor imobile anexate la cererea de separare: cu nr. cad. *****, nr. cad. *****, nr. cad. **********, nr. cad. **********, nr. cad. **********, nr. cad. *****.*****, nr. cad. **********, nr. cad. *****.*****, nr. cad. *****.*****, unde în calitate de proprietar figurează SA „Covis".

49. Totodată, argumente invocate de reclamantul Al „Vis-Urban" SRL că în temeiul contractului de antrepriza f/n din**********şi a achitărilor efectuate

de AI „Vis-Urban” SRL ar exista un surplus de suprafață a spațiilor - proprietatea SA „Covis”, care ar fi trebuit transmise cu drept de proprietate reclamantului SRL „Vis Urban” nu poate sub nici o formă substitui condiția de a proba existenţa dreptului de proprietate în vederea separării bunurilor din masa debitoare.

50. Analizând cumulul circumstanțelor expuse, instanța de insolvabilitate concluzionează că nu sunt întrunite cumulativ condițiile ce implică separarea bunurilor imobile din masa debitoare a SA „Covis”. Respectiv, în lipsa deținerii de către reclamantul a dreptului real de proprietate asupra bunurilor imobile din litigiu nu poate a fi admisă separarea acestora din masa debitoare a SA „Covis”.

51. În conformitate cu prevederile art. art. 48 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012 și art. art. 238-24*****CPC, instanța de insolvabilitate,

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vis Urban” - în planul procedurii de restructurare (IDNO: 1004600010912) privind separarea bunurilor din masa debitoare și constatarea dreptului de proprietate.

Hotărîrea este definitivă şi executorie din momentul pronunțării, dar poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de ***** zile.

Președintele ședinței, judecătorul */semnătură/* **Ceban Alexandru**