Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul central, judecător - Mîțu Gheorghe
Dosarul nr. 2ai-146/24
2-19112373-02-2ai-l 1042024

D E C I Z I E

10 decembrie 2024 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

În componență:
Președintele ședinței, judecător Pulbere Ruxanda
Judecători Dulghieru Dorin și Cașcaval Andrei

a examinat în procedură scrisă, apelul declarat de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima, prin intermediul avocatului Grecu Denis,

în cauza civilă, la cererea depusă de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima împotriva SRL ”Fame-CV Construction” cu privire la transmiterea în proprietate a bunurilor imobile și obligarea administratorului insolvabilității să emită acte și să întreprindă măsurile necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și să rectifice tabelul consolidat de creanțe în partea statutului creditorilor și valorii creanței, proporțional sumei stinse din contul valorii bunului grevat transmis în proprietate,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul central, din 04 martie 2024

c o n s t a t ă:

Pretențiile din acțiune:

- La 22 noiembrie 2021, Andrieș Serafima, prin intermediul avocatului Grecu Denis, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Fame-CV Construction”, solicitând transmiterea în proprietate a bunului imobil – apartamentul *****, cu suprafața de 43,69 m^2, din mun. Chișinău, str. *****, ***** cu nr. cadastral *****, și semnarea actului de predare-primire.

În motivarea acțiunii autorul a indicat că, la 10 noiembrie 2006, Andrieș Serafima a încheiat contractul de investiții în construcția bunului imobil nr. 8/2P cu compania SRL ”Fame-CV Construction”.

Potrivit pct. 2 al contractului, antreprenorul s-a obligat din surse proprii să construiască bunul imobil și să-l transmită în proprietatea lui Andrieș Serafima.

Potrivit pct. 3 din contract părțile au convenit că beneficiarul achită antreprenorului pentru bunul imobil suma de 29.340 euro.

Conform pct. 6 lit. a) a contractului de investiții, antreprenorul s-a obligat să asigure construcția bunului imobil și darea în exploatare nu mai târziu de luna mai 2008.

Potrivit pct. 7, antreprenorul și-a asumat obligația de a-l informa pe Beneficiar în termen de 5 zile despre confirmarea dării în exploatare și să-i transmită bunul imobil prin act de predare-primire nu mai târziu de 30 de zile din data notificării.

Conform anexei nr. 3 la contractul de investiții, beneficiarul efectuează achitarea sumei de 29.340 euro în după următorul grafic: - 3.000 euro la data semnării contractului; - 9.000 euro până la 15 decembrie 2006; - 6.000 euro până la 01 august 2007; - 6.000 euro până la 01 ianuarie 2008 și; - 5.340 euro la data dării în exploatare.

Prin hotărârea Curții de Apel Economice din 17 noiembrie 2009, a fost intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL ”Fame-CV Construction”, în ordinea procedurii planului.

Potrivit planului aprobat de instanță, compania urma să finiseze construcția bunurilor imobile și să transmită în proprietatea investitorilor apartamentele în contul stingerii creanțelor garantate.

În cadrul executării planului de restructurare a SRL ”Fame-CV Construction”, la 03 octombrie 2013 a fost încheiat acordul adițional la contractul nr. 8/2P din 10 noiembrie 2007, prin care, părțile au modificat prețul unui metru pătrat la suma de 668 euro. Prețul total al apartamentului fiind de 29.191,60 euro, fiind stabilit graficul de achitare al diferenței.

Totodată, potrivit acordului adițional din 03 octombrie 2013 părțile au stabilit că obiectul contractului de investiții constituie bunul viitor, apartamentul cu 1 odaie, cu suprafața totală de 43,7 m^2, amplasat la *****, cu nr. ***** a casei de locuit din mun. Chișinău str. ***** ***** cu nr. cadastral*****.

La 01 octombrie 2017, s-a desfășurat adunarea repetată a creditorilor SRL ”Fame-CV Construction”, în cadrul căreia s-a votat modificarea planului de restructurare prin majorarea sine costului pentru 1 m^2 al bunului imobil, precum și prelungirea termenului de executare, a planului procedurii de restructurare a SRL ”Fame-CV Construction” cu 24 de luni, calculat din momentul confirmării modificărilor la plan de către instanța de insolvabilitate.

Potrivit modificărilor aduse planului de restructurare, adunarea a hotărât suprafața recalculată a spațiilor care vor fi transmise în contul achitării cu creditorii garantați și Uniunea Scriitorilor din Moldova va constitui 12.905,93 m^2, dintre care 9.971,81 m^2 va fi transmisă creditorilor garantați care au investit în blocurile din str. ***** nr. ***** - *****, iar 2.274,12 m^2, creditorilor garantați care au investit în str. ***** sau ***** 25.

La 07 februarie 2019 părțile au încheiat Acordul adițional 02 la contractul de investiții 8/2P.

Potrivit pct. II din Acord, prețul unui metru pătrat este de 843 euro. Prețul total al apartamentului este de 36.830,67 euro.

Potrivit pct. IV al acordului adițional „Punctul 4 din contract, se modifică și se expune în următoarea redacție: „Executorul se obligă să finalizeze lucrările de construcție conform prevederilor proiectului de execuție până la sfârșitul trimestrului IV anul 2019, dar nu mai târziu de încheierea procedurii de executare a planului.

La caz, Andrieș Serafima a executat integral obligațiile în calitate de investitor, iar potrivit planului de restructurarea aceasta urmează să primească în contul stingerii creanței, bunul imobil cu nr. cadastral *****, apartamentul ***** cu o odaie, cu suprafața totală de 43,69 m^2, amplasat la ***** al casei de locuit din mun. Chișinău, str. ***** *****.

La 15 octombrie 2021, în adresa administratorului insolvabilității SRL ”Fame-CV Construction” a fost expediată cererea cu privire la valorificarea bunului grevat cu garanții prin transmitere în proprietate creditorului garantat, prin care s-a solicitat transmiterea în termen de 7 zile, lui Andrieș Serafima a bunului imobil cu nr. cadastral *****. apartamentul ***** cu 1 odaie, cu suprafața totală de 43,69 m^2, amplasat la ***** al casei de locuit din mun. Chișinău, str. ***** *****, cu semnarea actului de predare-primire.

Potrivit avizului de recepție, administratorul insolvabilității a recepționat cererea creditorului garantat la 18 octombrie 2021, însă în prezent nu a soluționat-o.

- La 22 noiembrie 2021, Cucinschi Vlad, prin intermediul avocatului Grecu Denis, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Fame-CV Construction”, solicitând transmiterea în proprietate a bunului imobil *****, cu o odaie și suprafața de 43,7 m^2 din mun. Chișinău, str. *****, ***** cu nr. cadastral *****, cu semnarea actului de predare-primire.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 06 ianuarie 2007, Cucinschi Vlad a încheiat contractul de investiții în construcția bunului imobil nr. 5/2P cu compania SRL ”Fame-CV Construction”.

Potrivit pct. 2 al contractului, antreprenorul s-a obligat din surse proprii să construiască bunul imobil și să-l transmită în proprietatea lui Cucinschi Vlad.

Potrivit pct. 3 din contract părțile au convenit ca beneficiarul achită antreprenorului pentru bunul imobil suma de 25.236,5 euro.

Conform pct. 6 lit. a) a contractului de investiții, antreprenorul s-a obligat să asigure construcția bunului imobil și darea în exploatare nu mai târziu de luna mai 2008.

Potrivit pct. 7, antreprenorul și-a asumat obligația de a-1 informa pe beneficiar în termen de 5 zile despre confirmarea dării în exploatare și să-i transmită bunul imobil prin act de predare-primire nu mai târziu de 30 de zile din data notificării.

Conform anexei nr. 3 la contractul de investiții, beneficiarul efectuează achitarea sumei de 25.236,5 euro în avans, în lei moldovenești la cursul de schimb valutar din data achitării.

La 10 ianuarie 2007, Cucinschi Vlad a achitat suma de 426.979 lei, echivalentă la acea data cu 25.236,5 euro.

Prin hotărârea Curții de Apel Economice din 17 noiembrie 2009, a fost intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL ”Fame-CV Construction” în ordinea procedurii planului.

Potrivit planului aprobat de instanță, compania urma să finiseze construcția bunurilor imobile și să transmită în proprietatea investitorilor apartamentele în contul stingerii creanțelor garantate.

În cadrul executării planului de restructurare a SRL ”Fame-CV Construction”, la 01 ianuarie 2013, a fost încheiat acordul adițional la contractul nr. 5/2P din 06 ianuarie 2007, prin care părțile au modificat prețul unui metru pătrat la 668 euro. Prețul total al apartamentului este de 29.191,60 euro, fiind stabilit graficul de achitare al diferenței.

Potrivit acordului, se menționează că pe parcursul procesului de insolvabilitate, investitorul a mai achitat suma de 2.682,57 euro, iar diferența în mărime de 1.272,53 euro dintre noul preț al apartamentului stabilit prin prezentul acord și valoarea creanțelor garantate validate potrivit tabelului de creanțe, va fi achitată de către investitor conform următorului grafic: - Prima rată în cuantum de 20 % ceea ce constituie 254,50 euro va fi achitată de către investitor până la notarea contractului în Registrul bunurilor imobile; - A doua rată în cuantum de 70 %, ceea ce constituie 890,02 euro va fi achitată în decurs de 5 luni din momentul semnării prezentului acord în tranșe lunare egale respectiv 178 euro/lună; - A treia tranșă în mărime de 10 %, ceea ce constituie 128 euro va fi achitată până la semnare actului de predare-primire a spațiului locativ.

La fel, părțile au convenit că, executorul se obligă să finalizeze lucrările de construcție conform prevederilor planului procedurii de restructurare aprobat de instanța de insolvabilitate în termen de 24 luni din momentul semnării prezentului contract, dar nu mai târziu de încheierea procedurii de executare a planului.

Astfel, la 08 septembrie 2010, beneficiarul a achitat suma de 35.188 lei, la 10 decembrie 2010 a achitat 9.174 lei și la 18 martie 2014 suma de 12.000 lei.

La 01 octombrie 2017, s-a desfășurat adunarea repetată a creditorilor SRL ”Fame-CV Construction”, în cadrul căreia s-a votat modificarea planului de restructurare prin majorarea sine costului pentru 1 m^2 a bunului imobil, precum și prelungirea termenului de executare a planului procedurii de restructurare a SRL ”Fame-CV Construction” cu 24 de luni, calculat din momentul confirmării modificărilor la plan de către instanța de insolvabilitate.

Potrivit modificărilor aduse planului de restructurare, adunarea a hotărât că suprafața recalculată a spațiilor care vor fi transmise în contul achitării cu creditorii garantați și Uniunea Scriitorilor din Moldova va constitui 12.905,93 m^2, dintre care 9.971,81 m^2 va fi transmisă creditorilor garantați care au investit în blocurile din str. ***** nr. ***** și *****, iar 2.274,12 m^2 creditorilor garantați care au investit în str. ***** sau ***** *****.

La 07 februarie 2019 părțile au încheiat Acordul adițional 02 la contractul de investiții 5/2P.

Potrivit pct. II din acord, prețul unui metru pătrat este de 843 euro. Prețul total al apartamentului este de 36.830,67 euro.

Totodată, părțile au consimțit că, în cadrul procesului de insolvabilitate Investitorul a achitat următoarele sume care se consideră stinse și anume: suma de 2.682,57 euro, suma de 1.042,13 euro și suma de 1.967,73 euro.

Diferența în mărime de 5.901,74 euro va fi achită de către investitor, în tranșe, după cum urmează: - 1.967,25 euro, în termen de 90 de zile din momentul înregistrării Acordului adițional în Registrul bunurilor imobile, termen care nu va putea fi mai mare de 7 zile de la încheierea prezentului acord; - 1.967,25 euro, în termen de 90 de zile din momentul expirării termenului pentru a doua tranșă; - 1.967,25 euro, înainte de semnarea actului de predare primire a apartamentului în proprietate.

Potrivit pct. IV al acordului adițional, punctul 4 din contract, se modifică și se expune în următoarea redacție: „Executorul se obligă să finalizeze lucrările de construcție conform prevederii proiectului de execuție până la sfârșitul trimestrului IV anul 2019, dar nu mai târziu de încheierea procedurii de executare a planului.

La 15 octombrie 2021 în adresa administratorului insolvabilității SRL ”Fame-CV Construction” a fost expediată cererea cu privire la valorificarea bunului grevat cu garanții prin transmitere în proprietatea creditorului garantat, prin care s-a solicitat transmiterea în termen de 7 zile, lui Cucinschi Vlad, a bunului imobil cu nr. cadastral *****, apartamentul nr. 5 cu o odaie, cu suprafața totală de 43 m^2, amplasat la etajul 3 al casei de locuit din mun. Chișinău, str. ***** *****, cu semnarea actului de predare-primire.

Potrivit avizului de recepție, administratorul insolvabilității a recepționat cererea creditorului garantat la 18 octombrie 2021, însă până în prezent nu a soluționat-o.

Soluția primei instanțe:

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul central, din 06 februarie 2023, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cucinschi Vlad împotriva SRL ”Fame-CV Construction” a fost conexată la cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Andrieș Serafima către SRL ”Fame-CV Construction”, atribuindu-le un număr unic.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul central, din 04 martie 2024, au fost respinse cererile de chemare în judecată înaintate de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima, împotriva SRL ”Fame-CV Construction” cu privire la transmiterea în proprietate a bunurilor imobile și obligarea administratorului insolvabilității să emită acte și să întreprindă măsurile necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și să rectifice tabelul consolidat de creanțe în partea statutului creditorilor și valorii creanței, proporțional sumei stinse din contul valorii

bunului grevat transmis în proprietate.

Pretențiile din apel:

La 15 martie 2024, Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima, prin intermediul avocatului Grecu Denis, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul central, din 04 martie 2024, iar la 14 mai 2024 a fost înregistrată cererea de apel motivată prin care s-a solicitat, casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admise cererile de chemare în judecată sau, trimiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță.

În motivarea cererii de apel s-a indicat că, contrar sarcinilor sale procesuale, instanța de fond nu a determinat circumstanțele ce au importanță pentru justa examinare a cauzei și nu a apreciat corespunzător probele din dosar, pronunțând o hotărâre neîntemeiată și lipsită de suport juridic, urmare interpretării eronate a legii materiale care guvernează obiectul judecat.

Astfel, cu referire la prevederile art. 193 alin. (1) din Legea insolvabilității, în coroborare cu art. 15, 774, 776 Cod civil, având în vedere că au fost modificate contractele de investiții în construcția bunului imobil, în temeiul planului de restructurare și hotărârilor adunării creditorilor SRL ”Fame-CV Construction”, apelanții au remarcat că acestea *de iure* s-au potrivit maratonului asupra executării silite a obligațiunilor pecuniare ale debitorului și au ales opțiunea prevăzută de art. 481 alin. (1) lit. b) din Legea insolvabilității, astfel încât cauza dată reprezintă un litigiu care ține de masa debitoare, izvorât din presupusă neexecutare a contractului, inclusiv în condițiile planului procedurii de restructurare.

Apelanții afirmă că au executat integral obligațiile în calitate de investitori, blocul locativ a fost dat în exploatare, înregistrat în Registrul bunurilor imobile și, potrivit planului de restructurare, acestea urmează să primească în contul stingerii creanțelor apartamente grevate, deși debitorul insolvabil nu a predat bunurile imobile creditorilor garantați, contrar condițiilor planului de restructurare al SRL ”Fame-CV Construction”.

Totodată, refuzul intimatei de a executa obligațiile asumate prin actul juridic nominalizat este absolut neîntemeiat, or, potrivit art. 208 alin. (1) din Legea insolvabilității, după confirmarea planului procedurii de restructurare, activitatea debitorului se restructurează în modul corespunzător. Creanțele și drepturile creditorilor și ale celorlalte părți interesate sunt modificate conform prevederilor planului.

De asemenea, apelanții au menționat că, după cum rezultă din planul de restructurare, modificat în baza hotărârii adunării repetate a creditorilor din 01 octombrie 2017, sine-costul a 1m^2 la data confirmării planului procedurii de restructurare, v-a fi compus din totalitatea creanțelor garantate și de rangul II incluse în Programul de stingere a creanțelor aprobat de adunarea creditorilor și confirmat de instanța de insolvabilitate plus costul materialelor și lucrărilor necesare pentru finisarea construcției, în continuare Deviz de cheltuieli, plus cheltuielile procesului aprobate de adunarea creditorilor, împărțit la suprafața totală care poate fi comercializată conform proiectului elaborate de ÎI ”Guzun DeMax”.

În sensul prezentului plan s-a hotărât că sine-costul 1 m^2 la data confirmării planului procedurii de restructurare a debitorului pentru investitorii din str. *****, ***** și *****, va constitui 843 euro.

Astfel, apelanții consideră că nu poate fi justificat refuzul de a le fi transmise bunurile imobile, prin prisma neachitării unor cheltuieli ale masei, or, la caz, planul de restructurare este unicul act juridic, care din data aprobării de către instanța de insolvabilitate, este obligatoriu pentru toți participanții procesului de restructurare, iar modificarea acestuia este posibilă doar în același mod în care a fost aprobat planul.

În acest sens, consideră absolut neîntemeiate concluziile instanței de fond precum că

administratorul a folosit metoda estimativă de calculare pentru identificarea investiției necesare, or, întrucât administratorul nu era în drept să depășească limita condițiilor planului aprobat.

În context, apelanții au subliniat că, chiar dacă urmare unor angajamente noi, asumate de administratorul insolvabilității, debitorul a suportat cheltuielile suplimentare în raport cu cele prevăzute de plan, până la aprobarea acestora în modul stabilit de lege și repartizarea între creditorii conform acordurilor adiționale, cheltuielile date nu pot fi considerate drept cheltuielile masei și ale procesului. Or, potrivit art. 84 alin. (4) din Legea insolvabilității, în vederea îndeplinirii atribuțiilor, administratorul/lichidatorul va desemna și/sau angaja specialiști. Numirea și mărimea remunerațiilor specialiștilor vor fi supuse aprobării comitetului creditorilor.

Mai mult ca atât, apelanții consideră că, depășirea devizului de cheltuieli nu poate justifica majorarea prețului unui m^2 din imobil garantat sau apariția unor obligații pecuniare suplimentare, întrucât finanțarea construcției se făcea prin trei metode, inclusiv prin realizarea bunurilor a investitorilor care nu au dorit respectarea planului în continuare, însă administratorul insolvabilității nu a raportat care este profitul urmare vânzării acestor imobile, cum au fost utilizate sumele obținute și dacă acestea au avut vreun impact asupra investițiilor altor creditori garantați. Deși este absolut notoriu faptul că apartamentele au fost comercializate, fapt pentru care a fost pornită si urmărirea penală.

Totodată, apelanții au ridicat un semn de întrebare cu referire situația creditorilor garantați, care au încheiat acordurile dar nu le-au executat, or, investiția suplimentară solicitată este o restanță neacoperită și, ca urmare, redistribuită între alți creditori.

Prin urmare, având în vedere că cheltuielile masei, la compensarea cărora pretinde administratorul insolvabilității, au apărut doar ca urmare acțiunilor acestuia, neaprobate de creditorii garantați și care nici nu pot fi verificați din cauza neprezentării nici calculului justificat și nici actelor admisibile, el nu poate să le pună pe seama apelanților, fiind responsabil personal față de creditorii masei.

În altă ordine de idei, apelanții au menționat că, din hotărârea primei instanțe se concluzionează că, indiferent ce nu ar face creditorul garantat, în cazul procedurii planului de restructurare, acesta nu va avea niciun drept de a solicita executarea planului întrucât, în opinia instanței, este posibilă doar satisfacerea colectiva a creanțelor și nu individuală, poziția care vine în contradicție cu prevederile imperative ale art. 81 alin. (3) din Legea insolvabilității, astfel încât creditorii au fost lăsați într-o poziție absolut dezavantajoasă și incertă în raport cu administratorul insolvabilității.

Complementar, apelanții au menționat că, instanța de fond a justificat cerințele administratorului insolvabilității privind majorarea prețului unui m^2 de locuință, prin prisma presupusei acumulări a datoriilor curente fată de FPC ”Exfactor-Grup” SRL, însă, contrar prevederilor art. 67-69, 183, 185 Cod de procedură civilă, aceasta nu a fost atrasă în proces în calitate de intervenit accesoriu, or, anume datorită angajamentelor față de aceasta, au fost atinse drepturile creditorilor, care nu au posibilitatea să verifice realitatea datoriilor pretinse.

Termenul declarării apelului:

Potrivit art. 356 Cod de procedură civilă, cererea de declarare a insolvabilității se judecă în instanță conform normelor generale din prezentul cod, cu excepțiile și completările stabilite de legislația insolvabilității.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

Conform art. 8 alin. (1) din aceeași lege, hotărârile instanței de insolvabilitate pot fi atacate cu apel în termen de 15 zile de la data pronunțării dispozitivului, cu excepțiile prevăzute în prezenta lege.

Potrivit lucrărilor cauzei, hotărârea contestată cu apel a fost pronunțată la 04 martie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la data de 15 martie 2024, prin urmare, Colegiul civil constată că, apelul a fost depus în termenul legal.

Aprecierea instanței de apel:

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat prin prisma argumentelor reflectate în cererea de apel și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile speței date, Colegiul civil consideră că cererea de apel înaintată de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima, prin intermediul avocatului Grecu Denis, urmează a fi respinsă cu menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul central din 04 martie 2024, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

De asemenea, în conformitate cu dispozițiile art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Norma art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Instanța de apel mai menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii

obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În fapt, Colegiul civil constată că, la 10 noiembrie 2006, Andrieș Serafima a încheiat cu compania SRL ”Fame-CV Construction”, contractul de investiții în construcția bunului imobil nr. 8/2P.

De asemenea, la 06 ianuarie 2007, Cucinschi Vlad a încheiat cu compania SRL ”Fame-CV Construction”, contractul de investiții în construcția bunului imobil nr. 5/2P.

Ulterior, prin hotărârea Curții de Apel Economice din 17 noiembrie 2009, a fost intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL ”Fame-CV Construction”, în ordinea procedurii planului.

În cadrul executării planului de restructurare a SRL ”Fame-CV Construction”, au fost încheiate acorduri adiționale la contractele nr. 8/2P din 10 noiembrie 2006 și nr. 5/2P din 06 ianuarie 2007, fiind stabilit graficul de achitare al diferenței prețului la imobil.

De asemenea, instanța de apel reține că, în urma adunării repetate a creditorilor SRL ”Fame-CV Construction”, a fost modificat planul de restructurare prin majorarea sine costului pentru 1 m^2 al bunului imobil, precum și prelungirea termenului de executare, a planului procedurii de restructurare a SRL ”Fame-CV Construction” cu 24 de luni, calculat din momentul confirmării modificărilor la plan de către instanța de insolvabilitate.

În context, între părțile Andrieș Serafima, Cucinschi Vlad și SRL ”Fame-CV Construction”, au fost încheiate Acorduri adiționale la contractele de investiții.

La caz, invocând faptul că, au executat integral obligațiile în calitate de investitori, iar potrivit planului de restructurarea aceasta urmează să primească în contul stingerii creanței, imobilul pentru care au achitat, însă administratorul insolvabilității SRL ”Fame-CV Construction” nu a soluționat acest aspect, inclusiv nici după recepționarea cererii cu privire la valorificarea bunului grevat cu garanții prin transmitere în proprietate creditorului garantat, Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima au înaintat acțiuni împotriva SRL ”Fame-CV Construction” solicitând transmiterea în proprietate a bunurilor imobile și obligarea administratorului insolvabilității să emită acte și să întreprindă măsurile necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și să rectifice tabelul consolidat de creanțe în partea statutului creditorilor și valorii creanței, proporțional sumei stinse din contul valorii bunului grevat transmis în proprietate.

În materie de drept, potrivit art. 48^1, alin. (1) din Legea insolvabilității, cumpărătorul persoană fizică care are încheiat cu debitorul un contract de investire în construcția de locuințe are opțiunea: a) să ceară separarea din masa debitoare a bunului imobil care a fost înregistrat cu titlu de bun viitor, în cazul în care a fost executată cel puțin structura de rezistență a clădirii în care se află bunul imobil (incluzând fundația, pereții structurali și despărțitori și acoperișul); sau b) să participe la procesul de insolvabilitate în calitate de creditor, având opțiunea să ceară executarea contractului, inclusiv în condițiile planului procedurii de restructurare, sau să declare rezoluțiunea contractului.

Conform art. 1174 alin. (6) Cod civil, înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate a cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiționat al bunului imobil și al cotei-părți din părțile comune, prin actul de predare-primire semnat după darea în exploatare și, în cazul rezervei proprietății, prin confirmarea emisă de către vânzător, în formă scrisă, despre

achitarea a 95% din prețul total al contractului. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile.

Corespunzător art. 1176 alin. (1) Cod civil, în cazul în care în privința vânzătorului a fost intentat proces de insolvabilitate înainte de justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorului conform art. 1174 alin. (6), cumpărătorul are opțiunea: a) să ceară justificarea înregistrării provizorii a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil și cotei-părți din părțile comune în starea în care se află; b) să declare rezoluțiunea vânzării-cumpărării și să ceară restituirea sumelor plătite și a altor sume la care este îndreptățit.

Or, instanța de apel apreciază ca întemeiată concluzia instanței de fond cu privire la faptul că, pretențiile lui Andrieș Serafima cu privire la transmiterea în proprietate a bunului imobil *****0, cu o odaie și suprafața de 43,69 m^2 mun. Chișinău, str. *****, ***** cu nr. cadastral *****, cu semnarea actului de predare-primire, precum și ale lui Cucinschi Vlad cu privire la transmiterea în proprietate a bunului imobil *****, cu o odaie și suprafața de 43,7 m^2 din mun. Chișinău. *****, ***** cu nr. cadastral *****, cu semnarea actului de predare-primire, nu se încadrează în prevederile art. 48^1, alin. (1) din Legea insolvabilității și art. 1176 alin. (1) Cod civil.

De altfel, cu referire la prevederile art. 48^1, alin. (1) lit. b) din Legea insolvabilității, Colegiul civil menționează că, cererea de executare a contractului urmează a fi analizată în condițiile planului procedurii de restructurare, or, prin hotărârea adunării repetate a creditorilor SRL ”Fame-CV Construction” din 01 octombrie 2017, a fost aprobată hotărârea comitetului creditorilor din 20 septembrie 2016 privind desemnarea SRL „Exfactor Grup” în calitate de câștigător al concursului pentru selectarea unui investitor-antreprenor în blocurile locative din mun. Chișinău, str. ***** nr. ***** și *****.

Totodată, prin hotărârea menționată a fost aprobat contractul nr. 06/04 din 06 aprilie 2017 încheiat între SRL ”Fame-CV Construction” și FPC „Exfactor Grup” SRL, cu acordul Uniunii Scriitorilor și proiectul acordului adițional la contract, împreună cu anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la contractul nr. 06/04 din 06 aprilie 2017.

De asemenea, prin hotărârea menționată, s-a hotărât ca sine-costul unui metru pătrat la data confirmării planului procedurii de restructurare a debitorului SRL ”Fame-CV Construction” pentru investitorii din str. Lacului și Pușkin va constitui 922 euro/m^2, iar pentru investitorii din str. ***** ***** și ***** va constitui 843 euro/m^2.

Respectiv, solicitările lui Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad, față de patrimoniul SRL ”Fame-CV Construction”, urmează a fi privite prin prisma efectelor hotărârii Curții de Apel Chișinău din 19 iulie 2013, prin care a fost confirmat planul procedurii de restructurare al SRL ”Fame-CV Construction”, apelanții fiind în drept să ceară executarea contractului, doar în condițiile planului procedurii de restructurare.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel apreciază ca întemeiată concluzia instanței de fond cu referire la faptul că prevederile contractelor încheiate între Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad cu SRL ”Fame-CV Construction”, urmează a fi completate hotărârile adunării creditorilor în cadrul planului procedurii de restructurare.

În context, în sensul art. 48^1, alin. (1) din Legea insolvabilității, pentru ca un cumpărător persoană fizică să poată solicita separarea din masa debitoare a bunului imobil, urmează să fie întrunite cumulativ mai multe condiții și anume: 1. Cumpărătorul persoana fizică nu are calitatea de creditor garantat (pe acest bun imobil) în cadrul procesului de insolvabilitate; 2. Trebuie să fie încheiat un contract de investiții cu debitorul anterior intentării procesului de insolvabilitate față de acesta; 3. Bunul imobil viitor trebuie să fie înregistrat (în registrul bunurilor imobile) ca bun

imobil viitor. Clădirea în care se află bunul imobil trebuie să aibă un anumit grad de finisare, și anume, să fie executată structura de rezistență a clădirii incluzând fundația, pereții structurali și despărțitori și acoperișul.

La caz, Colegiul civil reiterează că Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad și-au validat creanțele în cadrul procesului de insolvabilitate față de SRL ”Fame-CV Construction” ca creditori garantați și au ales opțiunea să participe la procesul de insolvabilitate în calitate de creditori garantați.

În aceste circumstanțe, sunt apreciate ca întemeiate argumentele instanței de fond cu privire la faptul că, deoarece apelanții au ales opțiunea de a cere executarea contractului, în condițiile planului de restructurare, aplicabile speței în cauză sunt prevederile art. 48^1, alin. (1) lit. b) din Legea insolvabilității, astfel că, creditorii Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad pot cere transmiterea în proprietate a bunului imobil, doar în condițiile planului de restructurare și doar cu respectarea clauzelor planului de restructurare.

Completând cele expuse supra, instanța de apel menționează că, potrivit prevederilor art. 184 alin. (1) din Legea insolvabilității, în cadrul procesului de insolvabilitate, după aplicarea procedurii de restructurare, asupra bunurilor debitorului se instituie moratoriu, iar urmăririle individuale asupra bunurilor debitorului se suspendă.

Mai mult ca atât, odată fiind aplicat planul procedurii de restructurare, creanțele creditorilor urmează a fi satisfăcute în corespundere cu prevederile planului, în mod colectiv, or, urmărirea individuală a bunurilor din patrimoniul debitorului de către un creditor, poate duce la încălcarea scopului și esenței procedurii de restructurare.

În altă ordine de idei, Colegiul civil remarcă faptul că, mecanismul ales de adunarea creditorilor SRL ”Fame-CV Construction” pentru realizarea scopului propus, a constat în aportul personal al creditorilor garantați la finisarea construcției și darea acesteia în exploatare, și satisfacerea creanțelor prin transmiterea în proprietate a bunurilor imobile.

În sensul realizării planului procedurii de restructurare, au fost aprobate două opțiuni și anume:

- Realizarea contractelor de investiții, ce presupune executarea contractelor de investiție încheiate de către debitor cu creditorii garantați, cu recalcularea, sine-costului, adică a realității actuale a procesului de insolvabilitate al SRL ”Fame-CV Construction” și ÎM „Fame Construction Industry” SRL, prin determinarea și achitarea unui cuantum de investiție suplimentară din partea fiecărui creditor garantat necesară pentru atingerea sine-costului pe metru pătrat la data confirmării planului procedurii de restructurare;
- Rezilierea contractelor de investiție, ce presupune recalcularea suprafeței contractate în condițiile sine-costului uni metru pătrat la data confirmării planului procedurii de restructurare și rezilierea contractelor de investiție încheiate cu creditorii garantați cu restituirea echivalentului metrilor pătrați rezultați, la încetarea procedurii de realizare a planului procedurii de restructurare, în mărimea prețului mediu de vânzare a unui metru pătrat în cadrul procedurii de realizare a planului procedurii de restructurare.

Astfel, pentru realizarea contractelor de investiții urmau a fi, încheiate acorduri adiționale la contractele de investiție contractate cu creditorii garantați cu modificarea clauzelor obiectului și prețului pe metru pătrat a contractului.

Conform planului procedurii de restructurare, prețul pe metru pătrat a contractului va fi echivalentul sine-costului unui metru pătrat la data confirmării planului procedurii de restructurare, care va fi compus din totalitatea creanțelor garantate și de rangul II incluse în Programele de plăți a debitorilor SRL ”Fame-CV Construction” și ÎM „Fame Construction

Industry” SRL conform prezentului plan plus costul materialelor și lucrărilor necesare pentru finisarea construcției, (Deviz de cheltuieli), plus cheltuielile procesului.

Respectiv, odată cu votarea planului procedurii de restructurare și aprobarea acestuia de către instanța de insolvabilitate, creditorii și-au asumat obligația (în cazul optării pentru opțiunea de realizare a contractelor de investiții) de a achita prețul pentru metru pătrat constituit din sine-cost plus cheltuielile materialelor și a lucrărilor de construcție plus cheltuielile procesului de insolvabilitate (în continuare creanțele masei).

În sensul formulei de calcul a costului unui metru pătrat de locuință, votată la Adunarea creditorilor SRL ”Fame-CV Construction” din 01 octombrie 2017, devizul de cheltuieli și cheltuielile procesului, sunt variabile, fluctuante, respectiv, acestea influențează costul final al unui metru pătrat, or, dacă se majorează devizul de cheltuieli și se măresc cheltuielile procesului, atunci se majorează costul final al unui metru pătrat.

Prin urmare, administratorul insolvabilității SRL ”Fame-CV Construction” a expediat creditorilor, inclusiv lui Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad, notificări cu privire la majorarea sine-costului unui metru pătrat de spațiu locativ și despre necesitatea achitării diferenței suplimentare de mijloace bănești, care urmează a fi investită de fiecare creditor conform graficului aprobat la adunările creditorilor.

Cu toate acestea, Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad nu au respectat obligația de achitare integrală a prețului pentru realizarea contractului de investiții, or, deși în prima instanță și în instanța de apel, au susținut că au achitat integral prețul pentru bunurile imobile la care pretind, Colegiul civil menționează că, pe parcursul procesului de realizare a planului de restructurare, debitorul SRL ”Fame-CV Construction” a acumulat datorii curente (obligații ale masei), față de executorul FPC „Exfactor-Grup” SRL, care la rândul lor au dus la majorarea prețului pentru un metru pătrat și, respectiv, la majorarea investițiilor necesare de a fi efectuate de către creditori.

De altfel, prin prisma art. 43 alin. (1) în coroborare cu art. 52 alin. (2) din Legea insolvabilității, instanța de apel subliniază că cheltuielile procesului de insolvabilitate și obligațiile masei debitoare, se achită în mod prioritar, or, la caz, obligații apărute către executorul FPC „Exfactor-Grup” SRL, în cadrul realizării planului procedurii de restructurare, urmează a fi achitate prioritar, însă investițiile efectuate de creditorii SRL ”Fame-CV Construction”, inclusiv de către apelanți, nu au acoperit cheltuielile de finisare a lucrărilor de construcții.

Având la bază cele expuse supra, pentru a putea invoca achitarea integrală a prețului pentru bunurile imobile, creditorii Andrieș Serafima și Cucinschi Vlad urmau să demonstreze achitarea integrală a investițiilor suplimentare de 70 euro/m^2, stabilită în baza cuantumului obligațiilor masei și a restanțelor de plată către executor, însă, această investiție nu a fost acoperită de către apelanți, ceea ce contravine prevederilor planului procedurii de restructurare și lipsa temeiurilor de invocare a achitării integrale a sumei pentru bunul imobil.

Respectiv, transmiterea imobilelor în proprietatea lui Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima, în condițiile expuse, ar constitui o privilegiere nejustificată în raport cu ceilalți creditori.

Totodată, instanța de apel consideră declarative argumentele apelanților cu privire la faptul că, cheltuielile suplimentare suportate de către SRL ”Fame-CV Construction” în cadrul executării planului, față de antreprenorul SRL „Exfactor Grup” nu pot fi puse pe seama creditorilor, deoarece, după cum a fost stabilit din lucrările cauzei, creditorii și-au asumat prin plan obligația de a aduce aportul prin investii suplimentare la executarea lucrărilor și finisarea construcțiilor (blocurilor locative), prin hotărârea adunării au confirmat/acceptat persoana antreprenorului SRL „Exfactor Grup” care să finiseze lucrările de construcție a blocurilor locative, iar în condițiile planului, au votat și acceptat ca cheltuielile procesului de insolvabilitate

și obligațiile curente să fie suportate prin aporturi suplimentare.

Respectiv, la etapa anului 2017, costurile au fost calculate estimativ, iar la situația din anul 2021 aceste cheltuieli/costuri sau majorat, ceea ce a dus la majorarea sine-costului pentru 1 m^2 de spațiu locativ cu 70 euro, constituie din investițiile avansate de către antreprenor pentru a finisa construcția blocurilor locative și reprezintă datoria SRL ”Fame-CV Construction” față de SRL „Exfactor Grup”, care în condițiile Legii insolvabilității, au fost asumate de către creditori în condițiile planului și se sting/execută în mod prioritar.

La caz, atât Cucinschi Vlad cât și Andries Serafima nu au prezentat dovada achitării investiției suplimentare de 70 euro pentru 1 m^2 și respectiv acordurile adiționale la contractele de investiții, pentru a invoca achitarea integrală a costului bunurilor imobile.

La fel, instanța de apel menționează că, în cadrul aceluiași dosar de insolvabilitate, cu același obiect juridic în examinare și pe aceleași temeiuri, au mai fost înaintate acțiuni similare, unde alți creditori au solicitat transmiterea în proprietate a imobilelor fără a fi executată obligația de plată a investițiilor suplimentare, asumate prin plan ce constituie sine-costul imobilului și care au fost respinse, hotărârile instanței de fond fiind menținute de instanța ierarhic superioară.

Suplimentar, cu referire la argumentele descrise în cererea de apel, Colegiul civil menționează că, art. 6 al CEDO garantează participanților dreptul la un proces echitabil. Dreptul instituit de art. 6 al Convenției este un drept de ordin procesual, ce presupune apărarea tuturor drepturilor personale și patrimoniale ale unui subiect de drept, în cadrul procedurilor interne și care urmează a fi realizate cu respectarea imperativă a unor garanții, ce trebuie să se înscrie în coordonatele unui proces echitabil, în sensul Convenției.

Curtea a statuat că, textul art. 6 al Convenției obligă instanțele să-și argumenteze deciziile luate. Această obligație nu poate fi înțeleasă în sensul că ele trebuie să răspundă în mod detaliat la fiecare argument al părților procesului. Obligația de motivare a deciziilor variază în funcție de natura acestora. „O instanță nu este obligată să dea un răspuns detaliat la fiecare argument înaintat de justițiabil. Totuși, dacă o observație era esențială pentru soluționarea cauzei (în situația în care ar fi fost acceptată de către tribunal) și a fost prezentată de părți întru susținerea poziției lor, atunci tribunalul trebuia să o trateze în mod distinct în hotărârea judecătorească” (Hiro Balani vs Spania nr. 1021/2001 din 28 martie 2003).

Atât practica judiciară, cât și doctrina națională, precum și prevederile CEDO sunt unanime în acceptarea faptului că, pentru ca o hotărâre judecătorească să fie motivată, în sensul dispozițiilor art. 240 Cod de procedură civilă, este necesar ca judecătorul să motiveze soluția dată fiecărui capăt de cerere, iar nu să răspundă separat diferitelor argumente ale părților cu care susține acest capăt de cerere. Motivarea unei hotărâri nu este o problemă de volum, ci una de esență, de conținut, aceasta urmând a fi clară, concisă și concretă.

Totodată, Colegiul civil menționează că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6§1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

La caz, instanța de fond corect a elucidat și constatat circumstanțele pricinii, a verificat și apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei și întemeiat a ajuns la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată, iar față de cele ce preced și având în vedere faptul că, instanța de insolvabilitate a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță

pentru soluționarea justă a cauzei, a aplicat corect normele de drept material și procedural, pronunțând o hotărâre legală și întemeiată, or, temeiurile invocate de către apelantă sunt neîntemeiate, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima.

În conformitate cu prevederile art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității, art. art. 385 lit. a), 389-390, 394 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima, prin intermediul avocatului Grecu Denis.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul central, din 04 martie 2024, adoptată în cauza civilă, la cererea depusă de Cucinschi Vlad și Andrieș Serafima împotriva SRL ”Fame-CV Construction” cu privire la transmiterea în proprietate a bunurilor imobile și obligarea administratorului insolvabilității să emită acte și să întreprindă măsurile necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și să rectifice tabelul consolidat de creanțe în partea statutului creditorilor și valorii creanței, proporțional sumei stinse din contul valorii bunului grevat transmis în proprietate.

Decizia este definitivă și irevocabilă din momentul pronunțării.

Președintele completului,
judecător ***** Pulbere Ruxanda
judecători ***** Dulghieru Dorin
***** Cașcaval Andrei