Dosarul nr. 2i-440-188/18

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

02 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoriei Chișinău (sediul central)
Având în componența sa:
Președintele ședinței, judecătorul Mariana Fondos-Frațman
Grefier Vladislav Blaga

examinând, în şedinţă publică, cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare, și cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva societății comerciale „ECOSEM GRUP" societate cu răspundere limitată în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv,

a c o n s t a t a t :

La data de 20 iunie 2023, administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., Balan Vladimir a depus cerere împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare.

În susținerea cererii a invocat că, potrivit pct. 6.2.1 din Planul procedurii de restructurare al S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. în planul procedurii de restructurare, confirmat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 iulie 2018, creditorii investitori, validați de instanța de judecată, sunt obligați să achite în termen de 30 zile din data confirmării planului toate restanțele acumulate în conformitate cu contractele de investiție încheiate cu societatea debitoare până la intentarea procesului de insolvabilitate, fără a se ține cont de alți termeni stabiliți prin contractele sus-indicate. Achitarea urmează să aibă loc reieșind din suprafața actuală reală a bunului imobil contractat, stabilită de întreprinderile specializate în efectuarea măsurărilor cadastrale. Concomitent, creditorii-investitori urmează să achite costul sistemei de încălzire autonomă ce a fost instalată sau se află în curs de execuție.

Conform pct. 6.2.3 din Planul procedurii de restructurare, creditorii-investitori ce au contractat bunurile imobile cu preț exagerat de redus, sub nivelul de sine-cost, sunt obligați să achite suplimentar diferența dintre prețul contractat și plafonul de majorare a prețului de 370 euro pentru 1 mp, în cazul investitorilor din Complexul Teatral (*****) și de 400 euro pentru 1 mp, în cazul investitorilor din Complexul Maria Magdalena (*****).

Reține că, achitarea diferenței dintre prețul redus contractat sub nivelul de sine-cost și plafonul de ajustare indicat urma să fie efectuată în termen de 90 zile din momentul confirmării planului, în trei rate lunare egale.

Reieșind din prevederile planului, Rotaru Irina urma ca cel târziu până la data de 01 august 2018 să achite datoria în mărime de 1133,33 euro, până la data de 03 septembrie 2018 – a doua rată în mărime de 1133,33 euro și până la data de 01 octombrie 2018 – a treia rată în mărime de 1133,34 euro, iar în total datoria în mărime de 3400 euro. Contrar prevederilor sus-indicate, Rotaru Irina nu a achitat în termen restanțele aferente contractului de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014.

În baza pct. 6.2.1 din planul de restructurare și art. 619 alin. (1), (2), art. 585 din Codul civil (art. 874 și art. 942 alin. (1), (2) redacția în vigoare din 01 martie 2019), la data de 09 septembrie 2021, administratorul insolvabilității a notificat repetat creditorul-investitor Rotaru (Dervici) Irina despre admiterea restanței și necesitatea achitării datoriei în mărime de 3400 euro și a dobânzii de întârziere în mărime de 1437,81 euro, în termen de 15 zile de la recepționarea reclamației. Totodată, creditorul a fost avizat despre declararea rezoluțiunii contractului de investiție din ziua imediat următoare expirării termenului de 15 zile de la recepționarea reclamației, în cazul neachitării datoriei și dobânzilor calculate.

Reclamația a fost recepționată de către Rotaru (Dervici) Irina la data de 13 septembrie 2021, fapt confirmat prin avizul de recepție al corespondenței. Însă, în termenul acordat, nu a fost efectuată nicio achitare.

Ulterior, la data de 06 octombrie 2021, administratorul insolvabilității a depus în instanța de insolvabilitate cerere privind anularea măsurilor ce limitează valorificarea masei debitoare și dispunerea radierii notării din Registrul bunurilor imobile, înregistrată în favoarea creditorului Rotaru (Dervici) Irina. În cadrul procesului judiciar, Rotaru (Dervici) Irina a invocat că reclamația privind existența restanței pe contractul de investiție în construcție și preîntâmpinarea despre rezoluțiunea contractului în cazul în care datoria nu va fi achitată în termen de 15 zile a fost recepționată de tatăl său. Astfel, destinatara a făcut cunoștință cu reclamația doar la data de 27 octombrie 2021 și și-a asumat să achite în termen de 5 zile întreaga restanță.

La data de 21 martie 2022, administratorul insolvabilității a expediat o nouă reclamație către Rotaru Irina, prin care a avertizat-o repetat despre existența restanței și acordarea unui termen de 15 zile pentru stingerea datoriei în mărime de 3400 euro, achitarea dobânzilor de întârziere în mărime de 1675,95 euro, or în caz contrar, din ziua imediat următoare expirării termenului acordat, contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014 va fi declarat rezoluționat.

La data de 30 martie 2022, Rotaru Irina a achitat suma de 3355 euro, iar suma de 45 euro cu titlu de datorie și suma de 1690,41 euro cu titlu de dobândă de întârziere au rămas neachitate.

Astfel că, la data de 16 iunie 2022, administratorul insolvabilității a mai expediat o reclamație similară, atenționând despre rezoluțiunea contractului, în cazul neachitării restanței sus-menționată. Însă, și aceasta a rămas fără rezultat.

Iar, la data de 09 martie 2023, în adresa administratorului insolvabilității a fost remisă solicitarea reprezentantului Irinei Rotaru privind semnarea actului de predare-primire în folosință al apartamentului cu numărul cadastral *****din Complexul Teatral, edificat în *****. Prin răspunsul din 12 mai 2023, administratorul insolvabilității a atenționat reprezentantul Irinei Rotaru că, contractul de investiții în construcție a fost rezoluționat ca urmare a neachitării în mod repetat a datoriei și dobânzii de întârziere.

Subliniază că, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, în privința apartamentului ***** *****, cu numărul cadastral *****este notat în continuare contractul de investiție în construcții nr. 6 din 13 mai 2014, fapt ce împiedică debitorul și administratorul insolvabilității în valorificarea bunului, precum și creează obstacole în executarea Planului de restructurare.

Drept consecință, în scopul asigurării posibilității valorificării masei debitoare a S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. și stingerii creanțelor creditorilor, solicită: Admiterea prezentei cereri; A dispune radierea din Registrul bunurilor imobile a notării înregistrate în favoarea investitorului Rotaru Irina (conform datelor din Registrul bunurilor imobile – Dervici Irina) asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, care reprezintă masa debitoare a S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L.; A stabili că încheierea ce va fi emisă constituie temei de radiere a notării contractului de investiție în construcție încheiat de Rotaru Irina (conform datelor din Registrul bunurilor imobile – Dervici Irina) cu S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****.

La data de 24 iulie 2023, avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) a depus în adresa instanței de insolvabilitate cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv.

Menționează că, prin contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014, S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. – în calitate de companie, s-a obligat să construiască bunul imobil – *****, cu numărul cadastral *****, suprafața totală de 37,31 m.p., **********, iar Delinschi Valentin – în calitate de investitor, s-a obligat să efectueze achitarea prețului pentru bunul imobil conform contractului de investiții în mărime de 9328 euro.

La data de 20 mai 2014, între Delinschi Valentin – în calitate de cedent, și Dervici Irina (ulterior cu numele Rotaru Irina) – în calitate de cesionar a fost încheiat Acordul de cesiune nr. 1972, prin care cedentul a transmis cesionarului dreptul de creanță ce rezultă din contractul de investiție nr. 6 din 13 mai 2014.

Potrivit dispozițiilor de încasare, investitorul Rotaru Irina a achitat în contul S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. suma de 9328 euro. Suplimentar a mai achitat și suma de 3400 euro, potrivit dispozițiilor Planului de restructurare.

Iar, la data de 03 octombrie 2016, prin Actul de predare-primire a bunului imobil în folosință, Rucan Adrian, în calitate de administrator al S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., a transmis în folosință bunul imobil cu numărul cadastral *****, iar Rotaru Irina a primit în folosință bunul, inclusiv cu cheile de la ușa de intrare în apartament. Însă, din motive necunoscute investitorului, reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în mod abuziv au schimbat lăcatul de la ușa apartamentului, fapt prin care îi îngrădesc reclamantei dreptul de folosință și posesie asupra bunului în care a investit mijloace financiare proprii.

Astfel că, la data de 10 martie 2023, reprezentantul Irinei Rotaru a expediat în adresa S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. și administratorului insolvabilității Balan Vladimir reclamație, prin care a solicitat semnarea unui nou act de predare-primire în folosință pentru începerea lucrărilor de reparație de către investitor a bunului imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în Complexul Teatral din *****, precum și transmiterea cheilor de la ușa de intrare a apartamentului *****.

Suplimentar, reține că deja de o perioadă de circa 7 ani, S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. nu transmite în proprietate apartamentul investitorului, inclusiv împiedică investitorul în exercitarea dreptului de folosință și posesie asupra bunului.

Ținând cont de cele sus-menționate, solicită: Admiterea prezentei cereri; A constata tulburarea de fapt a folosinței și posesiei Irinei Rotaru asupra apartamentului ***** *****, cu numărul cadastral *****, de către reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L.; A dispune

stoparea de către reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. a tulburării de fapt a folosinței și posesiei Irinei Rotaru asupra apartamentului ***** *****, cu numărul cadastral *****; A obliga reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. să elibereze Irinei Rotaru un set de chei de la ușa apartamentului ***** *****, cu numărul cadastral *****; A dispune înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** *****, cu numărul cadastral *****, după Rotaru Irina.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 17 octombrie 2023, s-a separat cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare într-un proces aparte, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă, de cauza de insolvabilitate intentată în privința S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare. S-a conexat cauza civilă intentată la cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare la cauza civilă nr. 2i-440-172/18 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv, pentru examinare concomitentă.

Totodată, la 25 octombrie 2023, avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) a depus referință pe marginea cererii administratorului insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare.

În susținerea referinței a invocat că, la data de 03 noiembrie 2021, Rotaru (Dervici) Irina s-a adresat administratorului insolvabilității Balan Vladimir și administratorului S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. – Rucan Adrian cu cerere, prin care a solicitat eliberarea notei de plată sau a facturii pentru achitarea sumelor indicate în reclamația din 09 septembrie 2021, însă informația solicitată nu a fost furnizată. Subliniază că, în lipsa unui act contabil (notă de plată sau factură) în care să fie indicate datele bancare și destinația plății, creditorul este în imposibilitate să efectueze achitarea sumelor solicitate în reclamațiile înaintate de lichidatorul Balan Vladimir la data de 09 septembrie 2021 și 20 martie 2022. În aceste circumstanțe evidențiază că creditorul a dat dovadă de bună-credință în raport cu acțiunile/inacțiunile de rea-credință manifestate de reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L.

În temeiul art. 901 alin. (3) din Codul civil atestă că, neexecutarea în termen a obligațiilor de către Rotaru (Dervici) Irina se datorează impedimentului format artificial de reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. la executarea cu bună-credință a obligației de achitare în termen a diferenței dintre prețul de achiziție al bunului imobil și sine-costul acestuia. Prin urmare, administratorul insolvabilității Balan Vladimir nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare, în măsura în care a cauzat neexecutarea obligației imputate.

Pretinde că, contractele de investiție în construcție încheiate până la data de 01 martie 2019 sunt asimilate și se consideră contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție în sensul art. 1170 din Codul civil și se supun dispozițiilor legale aplicabile acestor din urmă contracte. Respectiv, solicitării privind înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil îi sunt aplicabile prevederile legale invocate.

Opinează că, condițiile rezoluțiunii unilaterale a contractelor de investire în construcția locuinței stipulate la pct. 6.2.1 din Planul de restructurare al S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. se aplică față de cumpărătorul/creditorul ce are restanțe la plata bunului imobil viitor procurat, restanțe înregistrate până la intentarea procesului de insolvabilitate față de societatea debitoare. Corespunzător, restanța la plata diferenței de sine-cost nu este temei de reziliere a contractului de investiție și nu este temei de radiere a dreptului investitorului, intabulat în Registrul bunurilor imobile.

Cu referire la termenul în interiorul căruia administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. a formulat careva acțiuni față de creditorul Rotaru (Dervici) Irina reține că, investitorul urma să achite diferența de sine-cost a apartamentului în sumă de 3400 euro până la data de 01 octombrie 2018. Respectiv, administratorul insolvabilității a avut posibilitatea să înainteze acțiune în justiție față de investitor cu privire la încasarea datoriei și a dobânzii de întârziere până la data de 01 octombrie 2021 – ceea ce nu a făcut. Astfel, orice acțiune în justiție înaintată de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. – Balan Vladimir împotriva Irinei Rotaru (Dervici) după data de 01 octombrie 2021 este prescrisă și urmează să fie respinsă pe motivul tardivității.

Pentru motivele expuse a solicitat respingerea cererii depusă de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare, ca fiind neîntemeiată.

La fel, la 25 octombrie 2023, a fost înaintată o referință din partea administratorului insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. – Balan Vladimir pe marginea cererii de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., în planul procedurii de restructurare.

Invocă că, solicitările formulate se întemeiază, în primul rând, pe un contract care a fost rezoluționat și nu mai produce efecte juridice. Reieșind din prevederile exprese ale Planului de restructurare, transmiterea apartamentului în folosință și a cheilor sunt acțiuni ce pot fi realizate doar după stingerea integrală a datoriilor de creditor – ceea ce nu a fost executat de către Rotaru Irina.

Pretinde că, prin cerere nu a fost invocat temeiul legal în baza căreia reclamanta a solicitat obligarea privind transmiterea unui set de chei, precum nici un temei legal în baza căruia pretinde înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra apartamentului.

Accentuează că, procedura de înregistrare provizorie a dreptului de proprietate este reglementată doar prin prevederile Codului civil, care au intrat în vigoare la data de 01 martie 2019 și se referă doar la contractele de vânzare-cumpărare încheiate după această dată. În cazul dat este vorba de un contract de investiție în construcție din anul 2014, ceea ce nu oferă un astfel de drept, conform Codului civil și Legii cadastrului bunurilor imobile.

În contextul celor expuse, solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., în planul procedurii de restructurare.

Prin hotărârea Judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 08 noiembrie 2023, s-a respins cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare, ca fiind neîntemeiată. S-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a

posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv. S-a constatat ca fiind justificată acțiunea de înregistrare provizorie a dreptului de proprietate deținut de Rotaru Irina c/p *****asupra bunului cu numărul cadastral *****_ ********** *****, în Registrul bunurilor imobile. În rest, cererea s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 februarie 2024, s-a admis cererea de apel declarată de către administratorul statutar al S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., Rucan Minodora și administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., Balan Vladimir. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 08 noiembrie 2023, emisă în cauza la cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare și, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv. S-a remis cauza spre rejudecare, în instanța de insolvabilitate la Judecătoria Chișinău (sediul central), în alt complet de judecată.

Instanța de recurs a menținut că la rejudecarea cauzei, instanța de judecată urmează să țină cont de cele indicate, să aprecieze sub toate aspectele, complet şi obiectiv, conform exigențelor art. 130 din Codul de procedură civilă, cumulul de probe din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor și să dea apreciere Contractului de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014, dacă a fost sau nu rezoluționat și acesta produce efecte juridice.

Potrivit fișei de repartizare a cererii, prezenta cerere a fost repartizată Judecătorului din cadrul Judecătoriei Chișinău (sediul central), Mariana Fondos-Fraţman.

Administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., Balan Vladimir, în baza legitimației, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în cererea cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare în formula depusă și a solicitat admiterea acesteia.

Totodată, a susținut referința pe marginea cererii de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv și a solicitat respingerea cererii, ca fiind neîntemeiată.

Avocatul Vulpe Alexandru în interesele Rotaru (Dervici) Irina, în baza mandatului anexat la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în referința pe marginea cererii cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare și a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

De asemenea, a susținut motivele de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv, și a solicitat admiterea acesteia.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând materialele cauzei, apreciind probele și înscrisurile administrate în raport cu prevederile legale pertinente, instanța de insolvabilitate consideră necesar

- respingerea cererii depusă de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare,

- admiterea parțială a cererii de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv, din următoarele considerente.

Din conținutul materialului probator rezultă că, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 21 septembrie 2017, s-a admis spre examinare cererea introductivă depusă de Î.C.S. „TOTAL LEASING & FINANCE" S.R.L., privind intentarea procesului de insolvabilitate față de S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., și s-a desemnat în calitate de administrator provizoriu, administratorul autorizat Balan Vladimir.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 20 noiembrie 2017, s-a admis cererea introductivă depusă de creditorul Î.C.S „TOTAL LEASING & FINANCE" S.R.L., și cererile de alăturare la cererea introductivă depuse de S.R.L. „CONTEHTERMO", S.R.L. „SAIVER", Finiti Serghei, Matei Mihail și Durlești Vladimir privind intentarea procesului de insolvabilitate față de S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. S-a constatat insolvabilitatea debitorului S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., s-a intentat procedura de insolvabilitate față de debitorul S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., și s-a desemnat în calitate de administrator al insolvabilității, administratorul autorizat Balan Vladimir.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 12 februarie 2018, cauza de insolvabilitate a S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., s-a transmis pentru examinare după competență la Judecătoria Chișinău, fiind ulterior repartizată judecătorului Arhip Alexandru.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 iulie 2018, s-au respins cererile depuse de B.C. „MOLDINDCONBANK" S.A. și avocatul Pantaz Vladislav în interesele creditorilor Finiti Serghei, Ungureanu Dan și Ungureanu Larisa cu privire la anularea hotărârii adunării creditorilor din 06 iunie 2018, ca fiind neîntemeiate. S-a admis cererea administratorului insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., în procedură de restructurare, Balan Vladimir cu privire la confirmarea planului procedurii de restructurare a S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. S-a confirmat planul procedurii de restructurare a S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., acceptat de adunarea creditorilor; s-a încetat procedura de restructurare și s-a aplicat planul procedurii de restructurare față de S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 08 februarie 2021, s-a admis cererea depusă de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. în planul procedurii de restructurare, Balan Vladimir cu privire la confirmarea modificărilor planului procedurii de restructurare a S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. S-au confirmat modificările la planul procedurii de restructurare a S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. acceptate la adunarea creditorilor, prin hotărârea din 18 decembrie 2020.

La data de 20 iunie 2023, administratorul insolvabilității Balan Vladimir a depus cerere împotriva Irinei Rotaru (Dervici) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare.

Iar, la data de 24 iulie 2023, avocatul Vulpe Alexandru a depus în interesele Irinei Rotaru (Dervici) în adresa instanței de insolvabilitate cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare, cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv.

Astfel că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 17 octombrie 2023, s-a separat cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare într-un proces aparte, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă, de cauza de insolvabilitate intentată în privința S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare. S-a conexat cauza civilă intentată la cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare la cauza civilă nr. 2i-440-172/18 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv, pentru examinare concomitentă.

Cu referire la cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare, instanța de insolvabilitate evidențiază următoarele.

Reieșind din referința avocatului Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) anexată la materialele cauzei, se constată că, investitorul urma să achite diferența de sine-cost a apartamentului în sumă de 3400 euro integral, până la data de 01 octombrie 2018. Astfel, invocând în temeiul art. 391 alin. (1) din Codul civil, că orice acțiune în justiție înaintată de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Balan Vladimir după data de 01 octombrie 2021 este prescrisă și urmează să fie respinsă pe motivul tardivității.

Referitor la acest argument instanța reține că, la caz, solicitarea principală formulată de administratorul insolvabilității Balan Vladimir vizează radierea din Registrul bunurilor imobile a notării înregistrate în favoarea investitorului Rotaru Irina (conform datelor din Registrul bunurilor imobile – Dervici Irina) asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, care reprezintă masa debitoare a S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L.

Conform art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Iar, potrivit art. 394 din Codul civil, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripția, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim a ridicat excepția de tardivitate conform Codului de procedură civilă.

În situația dată, rezultă că, chestiunea privind încasarea datoriei la plata apartamentului în care creditorul a investit nu se circumscrie în obiectul cauzei. La fel, eventualul caracter tardiv al acțiunii privind încasarea sumelor din contul Irinei Rotaru (Dervici) în beneficiul S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. nu include în sine și nici nu se extinde asupra oricărei acțiuni în

justiție ce a fost/poate fi înaintată de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Balan Vladimir după data de 01 octombrie 2021.

Prin urmare, se atestă că argumentul privind caracterul tardiv al acțiunii nu vizează obiectul cauzei. În plus, avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) nu a uzat de dreptul său procedural și nu a ridicat excepția de tardivitate conform Codului de procedură civilă, în modul prescris de art. 394 din Codul civil, inclusiv nu a solicitat respingerea cererii examinate ca fiind tardivă, dar ca fiind neîntemeiată.

Or, conform art. 1 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.

Iar, prin prisma art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Având în vedere cele relatate, instanța de insolvabilitate nu poate reține argumentul avocatului Vulpe Alexandru privind caracterul prescris al cererii depusă de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Balan Vladimir împotriva Irinei Rotaru (Dervici) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare.

De asemenea, precum rezultă din argumentele invocate de administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Balan Vladimir în cererea depusă și explicațiile date în cadrul ședinței de judecată, radierea din Registrul bunurilor imobile a notării înregistrate în favoarea Irinei Rotaru (Dervici) asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, care reprezintă masa debitoare a S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. se justifică în condițiile în care temeiul efectuării acestei notări – contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014, se consideră rezoluționat la expirarea termenului de 15 zile după recepționarea de către destinatar a notificării din 16 iunie 2022.

La caz, se reține că, la data de 13 mai 2014, S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. – în calitate de companie, și Delinschi Valentin – în calitate de investitor au încheiat contractul de investiție în construcție nr. 6.

Potrivit pct. 2 din contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014, compania s-a obligat să construiască, din contul mijloacelor financiare ale investitorului și să-i predea în proprietate ***** (condominiu – 0,28%, declarația în condominiu din 15 mai 2012), suprafața totală de 37,31 mp (conform proiectului), *****, nr. cadastral *****, potrivit caracteristicilor tehnice stipulate în pct. 5.3 și anexa nr. 1 (planul apartamentului), iar investitorul s-a obligat să achite prețul apartamentului, conform pct. 4.2 și să primească apartamentul în proprietate, în condițiile contractului.

Conform pct. 4.1 din contract, prețul apartamentului a fost convenit în sumă de 9328 euro, prețul pentru 1 mp – 250 euro, care va rămâne neschimbat până la onorarea obligațiunilor depline ale ambelor părți.

Iar, la data de 20 mai 2014, Delinschi Valentin – în calitate de cedent, și Dervici Irina – în calitate de cesionar au încheiat acordul de cesiune prin care cedentul a transmis, iar cesionarul a dobândit drepturile de creanță rezultate din contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014, înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 1857, autentificat de către notarul public Cristina Nicolaescu, încheiat între compania de construcții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. și Delinschi Valentin, având drept obiect ***** (condominiu – 0,28%, declarația în condominiu din 15 mai 2012), suprafața totală de 37,31 mp (conform proiectului), *****, nr. cadastral *****, situat în *****, Complexul locativ „Teatral”.

Potrivit certificatului de căsătorie ***** din 18 iunie 2014, după încheierea căsătoriei, Dervici Irina și-a schimbat numele în Rotaru Irina.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în privința bunului cu numărul cadastral *****_ ********** *****, este notat contractul de investiție nr. 1857 din 13 mai 2014 și Acordul de cesiune nr. 1972 din 20 mai 2014 în favoarea Irinei Dervici.

În asemenea circumstanțe, prin reclamația din 09 septembrie 2021, administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L., Balan Vladimir a solicitat Irinei Rotaru (Dervici) achitarea, în termen de 15 zile, a datoriei restante în sumă de 3400 euro și a dobânzii de întârziere în mărime de 1437,81 euro, calculată până la data întocmirii reclamației. A avertizat că, în cazul neachitării în termenul menționat a restanței și dobânzii indicate, S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. declară rezoluțiunea contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014 din ziua imediat următoare expirării termenului de 15 zile de la data recepționării reclamației.

Drept urmare, la data de 06 octombrie 2021, administratorul insolvabilității Balan Vladimir a depus în adresa instanței de insolvabilitate cerere cu privire la radierea din Registrul bunurilor imobile a notării înregistrate în favoarea investitorului Rotaru Irina (potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile – Dervici Irina) asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****, care reprezintă masa debitoare a S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. și stabilirea că, încheierea emisă constituie temei de radiere a notării contractului de investiție în construcție încheiat de Rotaru Irina (potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile – Dervici Irina) cu S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****, invocând neachitarea sumelor datorate de către investitor în modul și termenul acordat.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 15 decembrie 2021, s-a respins cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare şi de valorificare a masei debitoare, ca fiind neîntemeiată.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2022, s-a respins recursul declarat de administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP", Balan Vladimir. S-a menținut încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 15 decembrie 2021 pronunțată pe marginea cererii depuse de administratorul insolvabilității Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare şi de valorificare a masei debitoare, în cauza de insolvabilitate intentată în privința S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. în planul procedurii de restructurare, prin care cererea a fost respinsă.

Suplimentar, la 21 martie 2022, administratorul insolvabilității Balan Vladimir a expediat o altă reclamație prin care a solicitat Irinei Rotaru (Dervici) achitarea în termen de 15 zile a datoriei restante în sumă de 3400 euro și a dobânzii de întârziere în mărime de 1675,95 euro. La fel, a avertizat investitorul că, în cazul neachitării în termenul menționat a restanței și dobânzii indicate, S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. declară rezoluțiunea contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014 din ziua imediat următoare expirării termenului de 15 zile de la data recepționării reclamației.

Ca urmare a reclamației expediate, la data de 29 martie 2022, Rotaru Irina a transferat S.C. „ECOSEM GRUP" S.R.L. suma de 3400 euro cu titlu de plată conform contractului de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014 și al planului de restructurare al debitorului. Totuși, din cauza reținerii unui comision de banca intermediară, prin intermediul căreia a fost efectuată operațiunea, suma transferată nu a parvenit pe contul societății debitoare în cuantumul integral achitat.

Astfel, invocând admiterea restanței de 45 euro cu titlu de datorie și 1690,41 euro cu titlu de dobândă de întârziere, prin reclamația din 16 iunie 2022, administratorul insolvabilității Balan

Vladimir a solicitat Irinei Rotaru (Dervici) în mod repetat achitarea în termen de 15 zile a datoriei și a avertizat investitorul că, în cazul neachitării în termenul menționat a restanței și dobânzii indicate, S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. declară rezoluțiunea contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014 din ziua imediat următoare expirării termenului de 15 zile de la data recepționării reclamației.

Notificarea privind rezilierea contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014, în partea încasării restanței la plata bunului imobil este întemeiată pe prevederile pct. 6.2.1 din Planul de restructurare a S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. Potrivit acestuia, în cazul nerespectării termenului de achitare integrală a restanțelor în termenul sus-indicat, administratorul insolvabilității va putea rezilia contractul încheiat cu creditorul investitor, printr-o somație scrisă, cu un preaviz de înlăturare a încălcărilor admise, acordând un termen de 15 zile pentru achitarea restanțelor.

Ce ține de încasarea dobânzii de întârziere calculată la suma obligației de bază neexecutate, notificarea privind rezilierea contractului este întemeiată pe prevederile art. 619 alin. (1), (2), art. 585 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 28 februarie 2019) și art. 874, art. 942 alin. (1), (2) din Codul civil (în redacția în vigoare din 01 martie 2019).

Conform art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil (în vigoare la data înaintării notificării privind rezilierea contractului de investiție), atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: să recurgă la rezoluțiunea contractului.

Potrivit art. 915 din Codul civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Reieșind din materialele cauzei și argumentele invocate de către părți în speță, rezoluțiunea contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014 a fost efectuată după acordarea termenului suplimentar pentru executare – acel termen suplimentar de 15 zile, ceea ce justifică aplicabilitatea prevederilor art. 917 din Codul civil.

Corespunzător, conform art. 917 din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen. Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte. Dreptul la rezoluțiune pe temeiul dispozițiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră.

Analizând înscrisurile anexate de către participanții la proces la materialele cauzei și explicațiile date în cadrul ședinței de judecată, instanța de insolvabilitate constată că, prin reclamația din 16 iunie 2022 administratorul insolvabilității a acordat un termen suplimentar pentru executarea obligației de către investitor formată din suma de 45 euro cu titlu de datorie și suma de 1690,41 euro cu titlu de dobândă de întârziere, precum și a informat-o pe Rotaru (Dervici) Irina despre rezoluțiunea contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014, în cazul neexecutării obligației pecuniare.

Astfel, reclamația din 16 iunie 2022 reprezintă modalitatea prin care a operat în mod unilateral rezoluțiunea contractului dintre părți și temeiul juridic, însă administratorul insolvabilității Balan Vladimir a omis să enunțe data la care notificarea privind acordarea termenului suplimentar pentru executare și rezoluțiunea contractului a ajuns/se consideră ajunsă la destinatar. Or, această circumstanță este determinantă la aprecierea circumstanțelor invocate.

Aşadar, conform art. 906 alin. (2) din Codul civil, notificarea produce efecte din momentul în care ar fi trebuit să ajungă în circumstanțe normale. Iar prin prisma art. 917 alin. (2) din Codul civil, dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale poate fi exercitat de creditor după acordarea termenului suplimentar pentru executare.

Potrivit art. 921 alin. (1) din Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Reieșind din art. 22 alin. (1) - (5) din Codul civil, se consideră notificare comunicarea unui act juridic sau a unei informații într-un scop juridic. Notificarea poate fi făcută prin orice mijloace adecvate circumstanțelor dacă legea sau actul juridic nu impune o anumită cerință de formă.

Notificarea produce efecte din momentul când ajunge la destinatar, cu excepția cazului în care aceasta prevede un efect întârziat. Notificarea se consideră ajunsă la destinatar:

a) când este predată destinatarului;

b) când este predată la adresa poștală indicată de destinatar în acest scop ori, în lipsa acesteia, la sediul destinatarului persoană juridică sau la domiciliul destinatarului persoană fizică;

c) în cazul unei notificări transmise prin poștă electronică sau prin alt mijloc de comunicare individuală, când poate fi accesată de către destinatar; sau

d) când este pusă în orice alt fel la dispoziția destinatarului într-un loc și într-un mod care fac posibil în mod rezonabil accesul destinatarului, fără întârziere.

Notificarea se consideră că a ajuns la destinatar după îndeplinirea uneia dintre cerințele prevăzute la alin. (4), oricare dintre acestea este îndeplinită mai întâi.

În cazul de speță se atestă că, notificarea din 16 iunie 2022 a fost expediată Irinei Rotaru (Dervici) la adresa: *****, prin scrisoarea cu aviz nr. DS8006448275AS. Pe avizul de recepție lipsește ștampila oficiului poștal la care trimiterea a fost depusă, precum și mențiunile privind recepționarea acesteia de către destinatar. Totuși, potrivit serviciului „Track & Trace” disponibil pe pagina web a Î.S. „POȘTA MOLDOVEI”, scrisoarea cu avizul de recepție nr. DS8006448275AS a fost depusă la oficiul poștal la data de 16 iunie 2022, însă a fost returnată expeditorului din motivul nereclamării sale.

În partea ce ține de adresa la care a fost expediată notificarea privind rezoluțiunea contractului, aceasta este adresa la care este înregistrat, potrivit Registrului de stat al populației, domiciliul Irinei Rotaru (Dervici), precum și care a fost indicată în Acordul de cesiune din 20 mai 2014.

Totuși, pe parcursul examinării cererii depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare şi de valorificare a masei debitoare, soluționată prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 15 decembrie 2021, administratorului insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. i-a devenit cunoscut faptul că Rotaru (Dervici) Irina s-a aflat peste hotarele țării, iar în procesul de insolvabilitate derulat în privința debitorului este reprezentată de avocatul Vulpe Alexandru. Aceleași circumstanțe au putut fi deduse și din faptul că, achitarea parțială a datoriei înregistrată la plata apartamentului contractat a fost realizată de creditor la data de 29 martie 2022 din Italia.

Reieșind din circumstanțele enumerate instanța denotă că, în procesul de insolvabilitate derulat în privința S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., Rotaru (Dervici) Irina a indicat că este reprezentată de către avocatul Vulpe Alexandru.

La caz, administratorul insolvabilității urma să manifeste diligență sporită și să ia act, la expedierea notificărilor în adresa creditorului, că la adresa înregistrată în Registrul de stat al

populației Rotaru (Dervici) Irina nu domiciliază și să întreprindă acțiunile necesare comunicării notificării privind rezoluțiunea contractului de investiție inclusiv prin reprezentantul său.

Astfel, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia că notificarea expediată la data de 16 iunie 2022 nu confirmă rezoluțiunea raportului contractual dintre părți, în condițiile în care lipsește dovada că aceasta a ajuns la destinatar prin oricare din modalitățile stipulate de lege.

În eventualitatea rezoluțiunea invocată nu a produs efecte în privința Irinei Rotaru, instanța conchide că, raportul juridic notat în Registrul bunurilor imobile în privința bunului cu numărul cadastral *****există la moment.

Or, conform art. 27 alin. (1), (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări. Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanţă, a faptelor sau a raporturilor juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Iar, potrivit art. 34 alin. (1), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, notarea se face la cererea părţii interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorităţii care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea. Notarea interdicţiilor care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea drepturilor se efectuează din oficiu de către registrator. Notarea se radiază cu consimțământul titularului notării sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive care dispune rectificarea dacă legea nu prevede că o anumită notare se radiază la cererea persoanei interesate sau din oficiu în baza documentelor prevăzute de legislație ce confirmă stingerea drepturilor, precum și încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice notate.

Ținând cont de cele sus-menționate, instanța va respinge cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare şi de valorificare a masei debitoare, ca fiind neîntemeiată.

În partea ce ține de argumentul avocatului Vulpe Alexandru, potrivit căruia administratorul insolvabilității S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. a cauzat neexecutarea obligației investitorului, prin refuzul de furnizare a datelor bancare necesare efectuării plăților, instanța de insolvabilitate reține că la data înaintării notificării din 16 iunie 2022 privind acordarea termenului suplimentar de executare și rezoluțiunea contractului de investiție, investitorului îi erau cunoscute informațiile necesare executării obligațiilor sale în cuantum integral, or la data de 29 martie 2022, Rotaru (Dervici) Irina a transferat deja în contul S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. suma de 3400 euro, respectiv acest argument urmează a fi respins.

Cu referire la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv, instanța de insolvabilitate subliniază următoarele.

Prin Actul de predare-primire a bunului imobil în folosință din 03 octombrie 2016, în corespundere cu prevederile cap. 5 al contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014, se confirmă că reprezentantul S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. a transmis, iar Rotaru Irina a primit în folosință *****, număr cadastral *****.

Ulterior transmiterii bunului imobil în folosință, reclamantei fiindu-i îngrădit dreptul de folosință și posesie asupra bunului în care a investit mijloace financiare proprii. Tulburarea de fapt a folosinței și posesiei Irinei Rotaru (Dervici) asupra bunului cu numărul cadastral *****de

către reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. s-a manifestat prin acțiunile de schimbare a lăcatului de la ușa apartamentului.

Potrivit art. 15 alin. (1) din Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Din conținutul art. 16 alin. (1) lit. b) din Codul civil, reiese că apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

Conform art. 482 alin. (1), (2) din Codul civil, posesiunea se dobândește prin exercitarea voită a stăpânirii de fapt a bunului. Se consideră posesor al dreptului persoana care a început să-l exercite ca un titular.

Respectiv, Rotaru (Dervici) Irina a obținut dreptul de posesie asupra apartamentului ***** *****, prin Actul de predare-primire a bunului imobil în folosință din 03 octombrie 2016.

Pe de altă parte, administratorul insolvabilității pretinde că investitorul numai deține acest drept față de bun, odată cu rezoluțiunea raportului contractual dintre părți, deși reclamanta afirmă că îi este tulburată posesia de fapt a bunului și nu-și poate exercita dreptul obținut inclusiv în rezultatul achitării plăților datorate conform contractului de investiție nr. 6 din 13 mai 2014.

În acest sens se reține că, conform art. 491 alin. (1) din Codul civil, persoana care deposedează posesorul sau îi tulbură posesia se consideră că acționează ilegal, în sensul prezentei secțiuni, dacă acționează fără consimțământul posesorului, iar deposedarea sau tulburarea nu este permisă de lege.

Conform art. 494 alin. (1), (2) din Codul civil, dacă o persoană tulbură ilegal posesia bunului sau dacă tulburarea ilegală ori deposedarea ilegală este iminentă, posesorul, sub sancțiunea decăderii, în termen de 1 an, are dreptul la apărare conform alin. (2) din prezentul articol, indiferent de cine are dreptul sau o preferință de a poseda, a folosi sau de a se bucura în alt mod de bun în sensul art. 495. Termenul de 1 an începe să curgă din momentul în care începe tulburarea sau, în caz de tulburare repetată, din momentul în care a avut loc ultima tulburare. Instanța de judecată poată să dispună apărarea posesorului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburărilor din trecut.

Astfel, legiuitorul a instituit remedii juridice la care posesorii bunurilor pot recurge în cazul deposedării sau tulburării posesiei de persoanele terțe. Însă, posesorul trebuie să demonstreze atât posesia sa, cât și caracterul ilicit al încălcării posesiei sale/deposedării de către cealaltă persoană. Or, în conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Chiar dacă, Rotaru (Dervici) Irina a probat posesia asupra bunului imobil, prin Actul de predare-primire a bunului imobil în folosință din 03 octombrie 2016, totuși, tulburarea posesiei de către reprezentanții S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. prin încălcări ilicită nu a fost probată.

Respectiv, solicitările privind constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil și obligarea eliberării setului de chei sunt apreciate ca neîntemeiate.

Cu referire la solicitarea privind înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** *****, cu numărul cadastral *****, se reține că Rotaru (Dervici) Irina a achitat integral prețul bunului imobil cu numărul cadastral *****, convenit de către părți prin contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014, inclusiv obligația privind achitarea sumei adiționale de 3400 euro pentru apartament, formată în

temeiul Planului de restructurare al S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., confirmat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 iulie 2018.

Chiar dacă, datoria imputată prin reclamația din 09 septembrie 2021 nu a fost achitată în termenul acordat, totuși aceasta se datorează faptului că investitorul a aflat despre respectiva obligație când cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare şi de valorificare a masei debitoare era deja pe rolul instanței de insolvabilitate. Deci, după soluționarea chestiunii nominalizate, Rotaru (Dervici) Irina a transferat suma datorată în mărime de 3400 euro. Datoria imputată de 45 euro – sumă care a fost reținută de bancă la efectuarea transferului cu titlu de comision, la fel, a achitat-o în termen proxim după revenirea investitorului în țară. Or, la data de 19 octombrie 2022, Rotaru (Dervici) Irina a achitat suma de 952 lei (echivalentul a 45 euro), potrivit ordinului de încasare a numerarului nr. QSG2755*3976543.

Drept consecință, obligațiile asumate de Rotaru (Dervici) Irina prin contractul de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014 și cele apărute în baza pct. 6.2.3 din Planul de restructurare al S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. au fost integral achitate, iar investitorul nu are datorii la plata apartamentului.

În parte ce ține de alegațiile administratorul insolvabilității, Balan Vladimir, precum că Rotaru (Dervici) Irina urma să achite și dobânda de întârziere calculată la obligația de bază, care nu a fost stinsă în termenul prevăzut, instanța le respinge, or în sensul art. 934, art. 342 din Codul civil, dobânda de întârziere este o formă de despăgubire a creditorului pentru prejudiciul care i-a fost cauzat prin neexecutarea obligației de către debitor.

Iar, administratorul insolvabilității, Balan Vladimir nu a probat existența unor obligații neexecutate a Irinei Rotaru (Dervici) față de S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L., în măsura în care investitorul a achitat integral obligațiile pecuniare datorate pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****, iar o pretenție distinctă privind încasarea unor sume adiționale nu se află pe rolul instanței.

Conform art. 421 din Codul civil, în registru se fac înregistrări, înregistrări provizorii și notări. Înregistrarea și înregistrarea provizorie au ca obiect drepturile supuse înregistrării, iar notarea se referă la alte drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu drepturile înregistrate cuprinse în registru. Înregistrarea provizorie și notarea se fac numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Conform art. 423 din Codul civil, cererile de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere, indiferent de data depunerii lor, sînt soluționate potrivit dispozițiilor legale de drept material în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvîrșirii ori producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv al dreptului supus înregistrării, înregistrării provizorii, notării sau radierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul depunerii cererii conform legii.

Astfel, conform art. 498 din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014), înscrierile sînt de 3 feluri: intabularea, înscrierea provizorie şi notarea. Intabularea şi înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare, iar notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanţă, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registru. Înscrierea provizorie şi notarea se fac numai în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege.

La fel, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la data încheierii contractului de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014) stipulează în art. 27

alin. (3) că, înscrierea provizorie este înscrierea dreptului de proprietate şi a celorlalte drepturi reale sub condiţia justificării lor ulterioare.

În plus, conform art. 1170 alin. (1) din Codul civil, dispozițiile prezentului articol și ale art. 1171-1176 se aplică contractului de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

Conform art. 1172 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile.

Analizând prevederile menționate supra, instanța reține că, deși la data încheierii contractului de investiție în construcție nr. 6 din 13 mai 2014 legislația în vigoare nu stipula expres posibilitatea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate al cumpărătorului apărut în baza unui asemenea contract, respectivul drept este asigurat părților contractelor nominalizate la moment. Totodată, prevederile art. 1171-1176 din Codul civil nu produc efecte retroactive în partea referitoare la forma contractelor de investiție în construcție încheiate până la intrarea în vigoare a acestor norme, însă asigură realizarea de către părţile contractelor respective a drepturilor instituite de normele legale adoptate ulterior, inclusiv a dreptului înregistrării provizorii a drepturilor ce rezidă din aceste contracte.

În contextul celor expuse, instanța de insolvabilitate va admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva S.C. „ECOSEM GRUP” S.R.L. în planul procedurii de restructurare, în partea ce ține de înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate deținut de Rotaru Irina c/p *****asupra bunului cu numărul cadastral *****_ ********** *****, în Registrul bunurilor imobile, iar în rest o va respinge ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 1 alin. (4), art. 5 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, și art. 239-241 Cod de procedură civilă, instanța de insolvabilitate,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea depusă de administratorul insolvabilității Balan Vladimir împotriva Irinei Dervici (Rotaru) cu privire la anularea măsurilor de limitare în dreptul de administrare a masei debitoare, ca fiind neîntemeiată.

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vulpe Alexandru în interesele Irinei Rotaru (Dervici) împotriva societății comerciale „ECOSEM GRUP” societate cu răspundere limitată în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea tulburării de fapt a posesiei și folosinței asupra bunului imobil, stoparea tulburării de fapt a posesiei și folosinței bunului imobil, obligarea eliberării setului de chei și înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunului imobil respectiv.

Se constată ca fiind justificată acțiunea de înregistrare provizorie a dreptului de proprietate deținut de Rotaru Irina c/p *****asupra bunului cu numărul cadastral *****_ ********** *****, în Registrul bunurilor imobile.

În rest, cererea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este executorie de la pronunțare, însă poate fi atacată cu apel în termen de 15 zile, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței,

Judecător Mariana Fondos-Fraţman