Dosarul nr. 2i-588-11/2019

H O T Ă R Â R E
În numele legii

15 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Central
Instanța de insolvabilitate în componenţa completului:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Veaceslav Nicula
Grefier Mihaela Cucerescu

a examinat în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată înaintată de către Radu Larisa față de debitorul „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. în proces de insolvabilitate, privind separarea bunului din masa debitoare,

c o n s t a t ă :

La data de 22.08.2019, „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., a depus în instanța de insolvabiltiate, cerere privind intentarea procesului de insolvabilitate față de întreprindere, pe motiv de incapacitate de plată.

Potrivit fişei de repartizare a dosarului, prezenta cauză a fost repartizată Judecătorului din cadrul Judecătoriei Chișinău (sediul Central), Nicolae Pasecinic.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 11.09.2019, a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. privind intentarea procesului de insolvabilitate față de întreprindere.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 16.09.2019, a fost admisă cererea introductivă depusă de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de întreprindere, cu desemnarea în calitate de administrator a insolvabilității – Zinaida Druguș, deținător al autorizației nr. 100 din 14.01.2015, eliberată de Ministerul Justiţiei.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 11.02.2020, s-a confirmat hotărârea adunării creditorilor „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. din 10.12.2019 cu privire la intentarea procedurii de restructurare și s-a intentat procedura de restructurare în privința „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 09.03.2020, s-a confirmat planul procedurii de restructurare al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L., IDNO - 1013600008667, cu sediul în mun. Chişinău, str. Vlad Ţepeş 1, MD-2028, acceptat de adunarea creditorilor conform procesului-verbal din 10.12.2019. S-a încetat procedura de restructurare şi s-a aplicat planul procedurii de restructurare faţă de „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. S-a confirmat în funcţia de administrator al insolvabilităţii „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. pe perioada planului procedurii de restructurare al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. – Druguș Zinaida, deținător al autorizației nr. 100 din 14.01.2015, eliberată de Ministerul Justiţiei, cu drepturile şi obligaţiile prevăzute la art. 211 din Legea insolvabilităţii. S-a anulat toate sechestrele aplicate pe patrimoniul debitorului, precum şi alte măsuri de asigurare sau de limitare a societăţii debitoare, administratorului insolvabilităţii în dreptul de administrare şi de valorificare a masei debitoare

aplicate de alte instanţe de judecată sau de organele abilitate în acest sens şi s-a aplicat în exclusivitate numai de către instanţa de judecată care a intentat procedura de insolvabilitate. S-a restabilit debitorul în dreptul de administrare a masei debitoare al „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. în conformitate cu planul confirmat. S-a stabilit că orice act de dispoziţie a debitorului va fi valabil doar după aprobarea lui de către administratorul insolvabilităţii. S-a dispus ca dispozitivul prezentei hotărâri urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova în conformitate cu prevederile din art. 7 din Legea insolvabilităţii şi s-a notificat individual debitorul, creditorii și membrii comitetului creditorilor.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 09.02.2021, s-a redistribuit cauza de insolvabilitate nr. 2i-588/2019, față de debitorul „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. și cauzele conexe acesteia, aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, unui alt judecător specializat în materie de insolvabilitate, pentru examinare.

Potrivit fişei de repartizare a dosarului, prezenta cauză a fost repartizată Judecătorului din cadrul Judecătoriei Chișinău (sediul Central), Veaceslav Nicula.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 12.02.2021, s-a primit în procedură de examinare cauza de insolvabilitate față de debitorul „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 26.06.2023, s-a respins cererea depusă de administratorul insolvabilității „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. în planul procedurii de restructurare – Druguș Zianida cu privire la confirmarea hotărârii comitetului creditorilor debitorului „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L. din 14.03.2022 și modificarea planului procedurii de restructurare a debitorului.

La data de 17.05.2024, avocatul – Mandraburcă Andrei care acționează în interesele lui Radu Larisa a înaintat o cerere privind separarea bunurilor din masa debitoare a companiei „INVEST INTERNATIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

În motivarea cererii s-a indicat că, Radu Larisa are calitatea de investitor în construcția a două apartamente din Complexul Locativ „Milescu Spătarul”, amplasat pe adresa mun. Chişinău, sect. Ciocana, *****, având semnate două contracte de investiţii în construcţii: Contract de investiţii din 04.10.2018, autentificat de notarul Popovici Veronica cu numărul 4535 şi contract de investiţii din 02.11.2018, autentificat de notarul Ungureanu Tatiana cu numărul 7387.

La data de 22.08.2019, compania dezvoltătoare „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L., a depus în instanţa de insolvabilitate, cerere privind intentarea procesului de insolvabilitate faţă de întreprindere, pe motiv de incapacitate de plată. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 16.09.2019, a fost admisă cererea introductivă depusă de „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate faţă de întreprindere, cu desemnarea în calitate de administrator a insolvabilităţii - Druguş Zinaida, deţinător al autorizaţiei nr. 100 din 14.01.2015,eliberată de Ministerul Justiției.

La caz, Radu Larisa are statut de creditor garantat, creanţa acesteia fiind înaintată în modul corespunzător pe cauza de insolvabilitate „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L.

La data de 16.12.2019, administratorul insolvabilităţii a înregistrat în instanţa de insolvabilitate, procesul-verbal al adunării creditorilor „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. din 10.12.2019, la care s-a hotărât aplicarea procedurii de restructurare, solicitând confirmarea acestei hotărâri.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 11.02.2020, s-a confirmat hotărârea adunării creditorilor „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. din

10.12.2019 cu privire la intentarea procedurii de restructurare şi s-a intentat procedura de restructurare în privinţa „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 09.03.2020, s-a confirmat planul procedurii de restructurare a „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L., IDNO - 1013600008667, cu sediul în mun. Chişinău, str. Vlad Ţepeş 1, MD-2028, acceptat de adunarea creditorilor conform procesului-verbal din 10.12.2019.

A menționant că, preţul apartamentelor, care au suprafaţa de 44,75 m.p. (ambele) a fost achitat integral, fapt ce se demonstrează prin confirmările şi bonurile fiscale din 13.05.2019. Suplimentar, reclamanta pe această cauză a achitat şi aportul suplimentar de 200 euro/per m.p. aprobat de către adunarea creditorilor (investiţii suplimentară pentru finisarea lucrărilor de construcţie), ceea ce se confirmă prin ordinele de plată din 12.09.2022, anexate la prezenta cerere.

Totodată, conform raportului prezentat de către administratorul de insolvabilitate Druguş Zinaida instanţei de insolvabilitate, la situaţia din 25.12.2023, ar rezulta că la caz au rămas neexecutate lucrările de amenajare şi reţele ingenereşti externe, fiind executate lucrările de construcţie în proporţie de 94%. La fel, după cum rezultă din materialele cauzei, investitorilor care au achitat integral costul apartamentelor li se transmit apartamentele, fiind folosit în acest sens instituţia de separare a bunurilor din masa debitoare.

Prin cererea de separare a bunurilor din masa debitoare nr. 24M/03-312 din 12.04.2024, recepţionată de către administratorul autorizat – Druguş Zinaida la data de 16.04.2024, s-a solicitat separarea din masa debitoare cu transmiterea în proprietatea reclamantei a bunurilor, după cum urmează: *****, situat în mun. Chişinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafaţa de 44,75 m.p., parter, scara II, cu numărul cadastral *****, condominiu 2,37%; *****, situat în mun. Chişinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafaţa de 44,75 m.p., scara II, cu numărul cadastral *****, condominiu 2,37%.

Deşi a recepţionat cererea de separare, până la momentul de faţă, administratorul de insolvabilitate „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. nu a emis nici o dispoziție pe marginea cereri formulate.

Conform art. 48^1 alin. (2) al Legii insolvabilităţii, cumpărătorul persoană fizică care are încheiat cu debitorul un contract de investire în construcţia de locuinţe are opţiunea: 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 puţin structura de rezistentă a clădirii în care se află bunul imobil (incluzând fundaţia, pereţii structurali şi despărţitori şi acoperişul).

În acelaşi timp, potrivit art. 48^1 alin. (2) al Legii insolvabilităţii, în cazul în care cumpărătorul a cerut separarea conform dispoziţiilor alin. (1) lit. a), administratorul insolvabilităţii/lichidatorul este obligat să semneze actul de predare-primire a bunului imobil în starea în care se află, sub rezerva plăţii de către cumpărător a sumelor datorate conform contractului, proporţional etapelor executate ale lucrărilor de construcţie.

În conformitate cu prevederile art. 4 şi 5 ale aceluiaşi articol al Legii insolvabilităţii, (4) în cazul în care administratorul insolvabilităţii/lichidatorul nu semnează actul de predare-primire a bunului în termen de 10 zile de la primirea cererii prevăzute la alin. (2) sau, după caz, de la ţinerea adunării creditorilor prevăzute la alin. (3), instanţa de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, va decide cu privire la separarea si transmiterea bunurilor imobile în proprietatea cumpărătorului. (5) Dispoziţiile alin. (1)-(4) se aplică în mod corespunzător oricăror alte contracte, indiferent de denumire, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în schimbul unei contraprestatii.

La caz, consideră a fi aplicabile speţei prevederile art. 48[1] alin. (2) al Legii insolvabilităţii, ori constată că gradul de finisare a construcţiilor permite transmiterea bunurilor imobile în proprietatea investitorilor, *însă din motive necunoscute, administratorul de insolvabilitate realizează această transmitere în mod selectiv, fără a exista o justificare obiectivă a acestui fapt*.

Cu referire la taxa de stat şi taxa de timbru. La momentul depunerii prezentei cereri de chemare în judecată s-a anexat dovada achitării taxei de timbru prin intermediul platformei de plăţi guvernamentale MPAY. Totodată, în ceea ce priveşte taxa de stat, a solicitat faţă de instanţă de a amâna achitarea acesteia până la pronunţarea hotărârii. În acest sens a făcut referire la prevederile art. 86 Cod de procedură civilă, potrivit căruia: (1) Judecătorul, pînă la acceptarea cererii de chemare în judecată, soluţionează cererile părţilor privind amînarea sau eşalonarea plății taxei de stat ţinînd cont de situaţia lor materială. Dacă reclamantul nu a plătit în termen taxa de stat, instanţa scoate cererea de pe rol. (2) Persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărîrilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărîrii.

A indicat că, potrivit art. 94 alin. (1) al Codului de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Aplicând normele procesuale speţei, a constatat faptul că, chiar în condiţia emiterii unei hotărâri favorabile, reclamantul este pus în situaţia de a pretinde compensarea cheltuielilor de judecată de la o companie aflată în procedură de restructurare, fiind destul de previzibilă situaţia în care aceste cheltuieli ar fi imposibil de recuperat. A menționat că, reclamanta a investit în construcţia unor bunuri imobile pe care pe parcursul a ceva mai mult de 4 ani de zile nu le-a recepţionat. Consideră că, impunerea cu taxă de stat a reclamantei la momentul punerii pe rol a cauzei ar fi disproporţionată în raport cu şansele acesteia de a-și recupera cheltuielile. Totodată, acest fapt ar afecta egalitatea armelor în proces, ţinând cont de faptul că persoanele juridice aflate în stare de insolvabilitate beneficiază de amânarea achitării taxei de stat.

Necesitatea înaintării prezentei acţiuni este o consecinţă a exercitării cu rea-credinţă de către administratorul de insolvabilitate a obligaţiunilor procesuale. În vederea neadmiterii încălcării dreptului la un process echitabil, privit prin prisma necesităţii respectării principiilor consacrate precum ar fi egalitatea armelor în proces, acceslul liber la justiţie - solicită amânarea achitării taxei de stat până la pronunţarea hotărârii pe caz.

Solicită admiterea prezenta cerere cu dispunerea amânarea achitării taxei de stat până la pronunțarea hotărârii pe caz; Dispunerea separării din masa debitoare a companiei „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. cu transmiterea în proprietatea reclamantei a bunurilor imobile: *****, situat în mun. Chişinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafaţa de 44,75 m.p., parter, scara II, cu numărul cadastral *****, condominium 2,37%; *****, situat în mun. Chişinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafaţa de 44,75 m.p., scara II, cu numărul cadastral *****, condominium 2,37%; Dispunerea anularii tuturor interdicţiilor, sechestrelor şi grevărilor aplicate pe bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** şi *****; Cu menţiunea că hotărârea constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate a reclamantei asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** şi *****.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 31.05.2024, s-a respins cererea înaintată de Radu Larisa prin intermediul avocatului Mandraburcă Andrei cu privire la amânarea

plății taxei de stat pentru depunerea cererii de chemare în judecată înaintată împotriva debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. privind recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunurilor din masa debitoare, ca fiind neîntemeiată. Nu s-a dat curs cererii de chemare în judecată înaintate de Radu Larisa prin intermediul avocatului Mandraburcă Andrei către „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. privind recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunurilor din masa debitoare. S-a comunicat reclamantei despre necesitatea prezentării dovezii privind valoarea bunului care este obiectul litigiului și bonul de plată a taxei de stat în original, care urmează a fi achitată în raport cu valoarea bunurilor pentru care se solicită separarea și recunoașterea dreptului de proprietate, acordându-i pentru aceasta un termen de 15 zile din momentul primirii copiei de pe încheierea în cauză. S-a explicat reclamantei Radu Larisa că, în caz dacă nu va lichida neajunsurile menționate, cererea de chemare în judecată nu va fi considerată depusă şi împreună cu actele anexate va fi restituită.

La data de 25.06.2024, reclamanta a prezentat confirmarea de achitare a notei de plată a taxei de stat în sumă de 2000 lei. /f.d.43, Vol. I/

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 01.10.2024, s-a admis solicitarea avocatului – Mandraburcă Andrei care acționează în interesele lui Radu Larisa privind scutirea parțială de la plata taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată. S-a primit spre examinare cauza la cererea înaintată de către Radu Larisa prin intermediul avocatului Mandraburcă Andrei către „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. privind recunoașterea dreptului de proprietate și separarea bunurilor din masa debitoare.

În cadrul ședinței de judecată din 20.05.2025, reprezentantul pîrîtului/administratorului insolvabilității „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. în planul procedurii de restructurare – Druguș Zinaida, a înaintat o referință la cererea avocatului – Mandraburcă Andrei care acționează în interesele lui Radu Larisa, prin care a solicitat respingerea cererii înaintate, ca fiind neîntemeiată.

Avocatul – Mandraburcă Andrei care acționează în interesele lui Radu Larisa, în cadrul ședinței de judecată a susținut pe deplin motivele de fapt și de drept indicate în cererea înaintată. Totodată, a prezentat pledoariile în formă scrisă la materialele cauzei.

Administratorului insolvabilității „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. în planul procedurii de restructurare – Druguș Zinaida, în cadrul ședinței de judecată a susținut pe deplin motivele de fapt și de drept indicate în referința înaintată, solicitând respingerea cererii, ca fiind neîntemeiată. Totodată, a prezentat pledoariile în formă scrisă la materialele cauzei.

Reclamantul – Radu Larisa, în cadrul ședinței de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințat în mod legal despre data, locul și ora ședinței de judecată. Totodată, ultimul a fost reprezentat prin mandat de către avocatul Mandraburcă Andrei.

Studiind materialele dosarului şi probele administrate prin prisma argumentelor expuse în cerere, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia că cererea înaintată de avocatul – Mandraburcă Andrei care acționează în interesele lui Radu Larisa împotriva debitorului insolvabil „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE” S.R.L. în planul procedurii de restructurare privind separarea bunurilor din masa debitoare, este întemeiată şi pasibilă de a fi admisă din următoarele considerente.

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

Potrivit art. 5 alin. (2) al Legii insolvabilităţii, instanţa de insolvabilitate dispune de competenţă exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce ţin de masa debitoare.

Potrivit prevederilor art. 48 alin. (1) din Legea insolvabilității, (1) proprietarul bunului aflat în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta administratorului insolvabilităţii/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare. Coproprietarul bunului poate înainta o cerere de partajare a bunurilor în proprietatea comună deţinută împreună cu debitorul. (2) Proprietarul sau, după caz, coproprietarul este obligat să indice în cererea prevăzută la alin. (1) dreptul în baza căruia cere separarea sau partajarea, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea bunurilor a căror partajare se cere, locul unde se află bunurile care urmează a fi separate sau partajate, persoana care le deţine sau le administrează. Administratorul insolvabilităţii/lichidatorul poate refuza separarea bunurilor dacă debitorul are un temei de a le folosi şi valoarea masei debitoare va fi maximizată prin continuarea exercitării folosinţei. (3) În caz de refuz al administratorului insolvabilităţii/lichidatorului, instanţa de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, stabileşte dacă bunurile sunt supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecărui coproprietar şi creanţele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii faţă de alţii. Dacă se partajează o masă succesorală, instanţa stabileşte obligaţiile masei succesorale, datoriile şi creanţele comoştenitorilor faţă de defunct, sarcinile masei succesorale. (4) Instanţa de insolvabilitate va face partajarea în natură a bunurilor prin formarea unor loturi de atribuire. Dispoziţiile Codului civil privind partajul bunului comun sau, după caz, al masei succesorale se aplică în modul corespunzător.

Conform art. 48^1 alin. (1) din Legea insolvabilității, (1) cumpărătorul persoană fizică care are încheiat cu debitorul un contract de investire în construcţia de locuinţe are opţiunea: 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 puţin structura de rezistenţă a clădirii în care se află bunul imobil (incluzând fundaţia, pereţii structurali şi despărţitori şi acoperişul); sau b) să participe la procesul de insolvabilitate în calitate de creditor, având opţiunea să ceară executarea contractului, inclusiv în condiţiile planului procedurii de restructurare, sau să declare rezoluţiunea contractului. (2) În cazul în care cumpărătorul a cerut separarea conform dispoziţiilor alin. (1) lit. a), administratorul insolvabilităţii/lichidatorul este obligat să semneze actul de predare-primire a bunului imobil în starea în care se află, sub rezerva plăţii de către cumpărător a sumelor datorate conform contractului, proporţional etapelor executate ale lucrărilor de construcţie. La rândul său, cumpărătorul are dreptul la restituirea sumelor plătite în temeiul contractului în măsura în care ele depăşesc această proporţie. (3) Administratorul insolvabilităţii poate refuza separarea bunului din masa debitoare dacă consideră, ca urmare a analizei situaţiei economice a debitorului, că există, prin aplicarea procedurii de restructurare, o posibilitate reală de finalizare a construcţiei şi de transmitere către cumpărători a bunurilor imobile. În acest caz, administratorul insolvabilităţii este obligat să propună un plan al procedurii de restructurare în condiţiile art. 188. Dacă adunarea creditorilor nu va accepta planul propus de administratorul insolvabilităţii, acesta va da curs imediat cererilor de separare şi va semna actele de predare-primire a bunurilor imobile, în condiţiile alin. (2) din prezentul articol. (4) În cazul în care administratorul insolvabilităţii/lichidatorul nu semnează actul de predare-primire a bunului în termen de 10 zile de la primirea cererii prevăzute la alin. (2) sau, după caz, de la ţinerea adunării creditorilor prevăzute la alin. (3), instanţa de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, va decide cu privire la separarea şi transmiterea bunurilor imobile în proprietatea

cumpărătorului. (5) Dispoziţiile alin.(1)–(4) se aplică în mod corespunzător oricăror alte contracte, indiferent de denumire, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în schimbul unei contraprestaţii.

Instanța constată că, în cadrul cauzei de insolvabilitate față de debitorul „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. Radu Larisa a fost validată în calitate de creditor garantat cu suma de 411 280,00 lei, și anume cu bunurile *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** și asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral *****.

Din actele anexate la dosar rezultă cu certitudine faptul că Radu Larisa a achitat integral prețul ambelor contracte, fapt confirmat prin ordinele de plată anexate și confirmare de achitare integrală.

La fel, este indicat în ambele contracte la capitolul II din contractului că prețul acestor contracte a fost fiecare de câte 10 000 euro.

Ulterior, în baza contractelor respective, Radu Larisa a fost înregistrată la subcapitolul Grevarea drepturilor patrimoniale, la rubrica notări, cu bunurile situate în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** și asupra *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** /f.d.30-31/

Faptul achitării primelor rate către compania „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. a fost confirmată prin cecurile eliberate de partea contractantă, compania constructoare, dar și prin confirmarea prezentată atât la dosarul de bază, cât și la cererea de separare a bunurilor de masa debitoare.

La fel, din materiale cauzei, dar și din explicațiile participanților la proces, a rezultat faptul că în procesul de insolvabilitate a debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. a fost votat un plan al procedurii de restructurare.

Potrivit planului procedurii de restructurare care a fost votat la adunare a fost stabilite obligații suplimentare pentru fiecare dintre creditorii garantați, în vederea posibilității executării planului și finisării bunurilor imobile contractate, de a achita suplimentar suma de 200 euro/m.p.

Planul respectiv a fost votat, iar reclamanta Radu Larisa a executat obligația sa de achitare a aportului suplimentar.

Astfel, potrivit documentele ce atestă achitarea aportului suplimentar pentru finalizarea lucrărilor de construcție rezultă că la data de 12.09.2022 Radu Larisa e efectuat o plată în mărime de 174 876,75 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată din 12.09.2022, potrivit căruia este expres indicat cine a efectuat plată și care este beneficiarul.

Astfel Radu Larisa a achitat debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. suma de 174 876,75 lei cu indicarea expres a destinației de plată și anume: *„Plata pentru investiții în construcții conform contr. Nr. 7387 din data 02.11.2018 pentru Radul Larisa"*. /f.d.29, Vol. I/.

La fel a fost anexat la materialele cauzei și ordinul de încasare a numerarului în mărime de 174 876,75 lei, fapt confirmat prin ordinul din 12.09.2022, potrivit căruia este expres indicat cine a efectuat plată și care este beneficiarul.

Astfel, Gorea Tudor a achitat debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. suma de 174 876,75 lei cu indicarea expres a destinației de plată și anume: *„Plata pentru investiții în construcții conform contr. Nr. 4535 din data 04.10.2018, pentru Radul Larisa"*. /f.d.29, Vol. I/.

Astfel, nu poate fi luat în considerație argumentul administratorului insolvabilității potrivit căruia acest creditor nu a achitat integral suma datorată, precum nu poate fi luat în considerație argumentul pârâtei, potrivit căruia o achitare nu a fost efectuată de către Radul Larisa dar de către o altă persoană și anume de către Gorea Tudor, or, în ambele ordine de plată este indicat expres destinația plății și pentru care contract anume au fost efectuate plățile, fapt ce denotă cu certitudine că nu sunt careva datorii la achitare conform contractelor indicate supra și conform planului de restructurare. La fel, nu poate fi luat în considerație argumentul administratorului insolvabilității ce se referă la faptul că în contractele semnate inițial d către creditor și debitor este unul dubios, or, aceste contracte nu au fost anulate, rămânând vaabile.

În baza contractelor încheiate cu Radu Larisa, în corespundere cu planul procedurii de restructurare, potrivit căruia fiecare creditor garantat urma să achite suplimentar către debitorul „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. suma de 200 euro /m.p., în interesele acestui creditor au fost efectuate plăți suplimentare în mărime totală de 349852 lei, ceea ce reprezintă suma aportului suplimentar calculată în raport cu numărul de metri pătrați ce urmează a fi transmiși creditorilor garantați.

Astfel Radu Larisa a executat obligațiile contractuale stabilite până la intentarea procesului de insolvabilitate , dar și obligațiile ce rezultă din planul procedurii de restructurare.

Reclamantul Radu Larisa prin intermediul avocatului – Mandrabrucă Andrei a înaintat o cerere de chemare în judecată cu privire la separarea bunurilor din masa debitoare, invocând că între aceasta și debitorul „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. au fost încheiate contracte de investiții în construcții, având ca obiect apartamentele nr. 6 și nr. 27 din imobilul amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, iar obligațiile de plată asumate de reclamantă au fost executate integral, inclusiv prin achitarea contribuțiilor suplimentare aprobate de adunarea creditorilor pentru finalizarea lucrărilor de construcție.

Din materialele cauzei rezultă că, reclamanta a adresat administratorului insolvabilității o cerere de separare a bunurilor din masa debitoare, însă aceasta nu a fost soluționată, fapt ce a determinat sesizarea instanței de insolvabilitate. Totodată după cum au indicat participanții la proces, o parte din apartamentele cu care au fost garantați creditorii au fost deja transmise către creditorii garantați, cu unele excepții.

Analizând circumstanțele cauzei prin prisma prevederilor art. 48 și art. 48^1 din Legea insolvabilității, instanța reține că persoana care a încheiat un contract de investire în construcția de locuințe și poate demonstra executarea obligațiilor contractuale, precum și existența bunului individual determinat, are dreptul de a solicita separarea bunului din masa debitoare, în cazul în care sunt întrunite condițiile prevăzute de lege.

În speță, instanța constată că reclamanta a prezentat contractele de investiții în construcții autentificate notarial, și înregistrate la în Registrul bunurilor imobile, actele ce confirmă achitarea integrală a prețului apartamentelor (bonurile fiscale din 13.05.2019, în sumă de 205640 lei fiecare, în total 411280 lei /f.d.27-28, Vol. I/, precum și documentele ce atestă achitarea aportului suplimentar pentru finalizarea lucrărilor de construcție (ordinele de plată din 12.09.2022, în sumă de 174926 lei fiecare, în total 349852 lei /f.d.29, Vol. I/. Totodată reclamanta a indicat că, din raportul administratorului insolvabilității prezentat la dosarul de bază, rezultă că lucrările de construcție ale imobilului sunt executate în proporție de aproximativ 94%, fiind finalizată structura de rezistență a clădirii și existând posibilitatea individualizării bunurilor imobile solicitate spre separare.

Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce

justifică pretențiile şi obiecțiile părților, precum şi altor circumstanțe pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Prin prisma art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii.

În conformitate cu prevederile art. 509 alin. (2) Cod civil (în redacția de la data apariției raportului juridic), dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietatea efect al dobândirii cu bună-credinţă.

Prin urmare, instanța apreciază că sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 48^1 alin. (1) lit. a) din Legea insolvabilității, pentru separarea bunurilor din masa debitoare și transmiterea acestora în proprietatea reclamantei.

Instanța reține și faptul că, administratorul insolvabilității nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar demonstra existența unor impedimente legale privind transmiterea bunurilor solicitate, ori existența unor drepturi concurente asupra acestora. Or, simpla invocare a faptului că imobilul nu este dat în exploatare nu poate constitui, în sine, un temei suficient pentru refuzul separării bunurilor din masa debitoare, în condițiile în care legea permite expres transmiterea bunului în starea în care acesta se află.

De asemenea, instanța va reține că prevederile art. 48^1 alin. (4) din Legea insolvabilității stabilesc expres competența instanței de insolvabilitate de a decide asupra separării și transmiterii bunurilor imobile în proprietatea cumpărătorului în situația în care administratorul insolvabilității nu semnează actul de predare-primire în termenul prevăzut de lege.

În aceste circumstanțe, având în vedere că reclamanta a făcut dovada existenței raporturilor contractuale, a executării integrale a obligațiilor de plată și a individualizării bunurilor solicitate spre separare, iar administratorul insolvabilității nu a soluționat cererea formulată în modul prevăzut de lege, instanța concluzionează că cererea înaintată este întemeiată și urmează a fi admisă.

Totodată, ținând cont de admiterea cererii privind separarea bunurilor din masa debitoare și transmiterea acestora în proprietatea reclamantei, instanța consideră necesar anularea tuturor măsurile de asigurare aplicate asupra bunurilor imobile *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** și asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr.

cadastral *****, întrucât menținerea acestora ar împiedica exercitarea efectivă a dreptului de proprietate dobândit de reclamant.

La caz, hotărârea servește temei de rectificare a Registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului de proprietate asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** și asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Radu Larisa.

Audiind explicațiile participanților la proces și examinând materialele cauzei, în conformitate cu art. 5,48,117-121, al Legii insolvabilităţii și art. 239-241 CPC, instanţa de insolvabilitate

h o t ă r ă ș t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Radu Larisa față de debitorul „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L. privind separarea bunului din masa debitoare.

Se separă din masa debitoare a debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L., *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral *****.

Se separă din masa debitoare a debitorului „INVEST INTERNAȚIONAL IMOBILIARE" S.R.L., *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral *****.

Hotărârea servește temei de rectificare a Registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului de proprietate asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** și asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile pe numele lui Radu Larisa.

Se anulează toate măsurile de asigurare aplicate asupra bunurilor imobile *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral ***** și asupra *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, cu suprafața de 44,75 m.p., parter, scara II, nr. cadastral *****.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Președintele ședinței
judecătorul Veaceslav Nicula

Copia corespunde cu originalul judecător, Veaceslav Nicula