Dosar nr. 2i-***8-23/18**

INSTANȚA DE INSOLVABILITATE

H O T Ă R Â R E
În numele legii

16 iulie 2024 **mun. Chișinău**

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

examinând în ședință publică, cauza civilă intentată la cererile depuse de Morăraș Nina împotriva societății cu răspundere limitată „NOURCO” în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, de înlăturare a viciilor bunului imobil, constatarea faptului care are valoarea juridică, și acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilității societății cu răspundere limitată „NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vere cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 20 iulie 2015 avocatul Rusanovschi Iulian în interesele Ninei Morăraș a depus cerere de chemare în judecată către SRL „NOURCO” în proces de insolvabilitate cu privire la obligarea de a-i transmite dreptul de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată. În motivarea acțiunii s-a invocat că la ***** Morăraș Nina a încheiat cu S.R.L. „NOURCO” contractul nr. *****cu privire la investirea mijloacelor financiare proprii în construcția casei de locuit din mun. Chișinău, str. *****. Obiectul contractului menționat supra l-a constituit apartamentul nr. *****(după renumerotare – nr. *****), cu suprafața de *****mp; iar prețul bunului a fost stabilit în mărime fixă de ***** euro. Achitarea prețului convenit urma să se realizeze în rate, după cum urmează: prima rată în sumă de ***** euro – la momentul încheierii contractului; a doua rată în sumă de *****euro – până la data de *****; a treia rată în sumă de *****euro – până la data de *****; ultima rată în sumă de *****euro – la darea în exploatare a casei.

2. Astfel, respectând condițiile stipulate la încheierea contractului, reclamanta Morăraș Nina a efectuat următoarele achitări - la data de *****: suma de ***** lei (echivalentul a ***** euro); la data de *****: suma de 1***** lei; la data de *****: suma de ***** lei. Deci, până la data de *****, reclamanta a achitat integral costul apartamentului, însă, contrar prevederilor contractuale, nu a primit actul de predare-primire și certificatul de achitare deplină. După intentarea procesului de insolvabilitate în privința S.R.L. „NOURCO", administratorul insolvabilității în mod neîntemeiat nu a recunoscut niciun contract cu privire la investițiile efectuate în apartamentele din casa amplasată în mun. Chișinău, bd. *****, *****. Administratorul insolvabilității și-a motivat decizia în baza hotărârilor adoptate de adunarea creditorilor S.R.L. „NOURCO" la data de 11 noiembrie 2010, care nu i-au fost aduse la cunoștință Ninei Morăraș și pe care le consideră ca fiind un fals evident.
3. Reclamanta a subliniat că informația prezentată de administratorul insolvabilității Chicu Dumitru, potrivit căreia gradul de finisare a construcției din mun. Chișinău, str. *****, este de 70%, nu este corectă. Or, potrivit actului de inspectare nr. ***** din *****, semnat de specialiștii Oficiului Cadastral teritorial Chișinău, gradul de finisare real este de 93,75%.
4. În calitate de temeiuri de drept, reclamanta a invocat prevederile art. 51***** 514, ********** 666, 668, 733, 933, 947 din Codul civil și a solicitat obligarea pârâtului SRL „Nourco" să transmită reclamantei dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, perfectând actele necesare pentru înregistrare la Oficiul Cadastral teritorial Chișinău, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
5. Prin încheierea emisă de judecătorul Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău Angela Furdui la 27 iulie 2015 cererea înaintată a fost acceptată în procedura contencioasă, fiind aplicat sechestru asupra apartamentului nr.***** din str. Cuza Vodă ***** mun. Chișinău cu nr. cadastral**********.
6. La data de 05 octombrie 2015, administratorul insolvabilității S.R.L. „NOURCO", Chicu Dumitru a depus acțiunea reconvențională împotriva Ninei Morăraș cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ. În motivarea acesteia s-a invocat că, în proprietatea S.R.L. „NOURCO" se află apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, amplasat în mun. Chișinău, bd. *****. Dreptul de proprietate al S.R.L. „NOURCO" asupra bunului imobil a fost înregistrat în Registru bunurilor imobile, fapt confirmat prin extrasul anexat la acțiune.
7. De asemenea, s-a indicat că imobilul din litigiu face parte din masa debitoare a societății insolvabile. În procesul administrării acestuia, s-a stabilit că este ocupat ilegal de persoane terțe și anume – de către Morăraș Nina și membrii familiei sale. Aceștia din urmă nu dispun de dreptul legal de posesiune și

folosință a bunului imobil. Or, contractul de investiție nr. *****din *****, încheiat între S.R.L. „NOURCO” și Morăraș Nina, a fost rezolvit odată cu validarea creanțelor creditorului împotriva patrimoniului debitorului. Prin notificarea din *****, administratorul insolvabilității a solicitat eliberarea apartamentului nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****. Întrucât notificarea înaintată a rămas fără răspuns și executare, a depus prezenta acțiune reconvențională.

8. În calitate de circumstanțe de drept administratorul SRL „Nourco” a invocat art. 66 alin. (1) lit. b) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** art. 11, 17***** 173,*****16,*****74 din Codul civil și a solicitat dispunerea evacuării silite din apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, proprietate a S.R.L. „NOURCO”, a Ninei Morăraș și a tuturor altor persoane fizice, care locuiesc în acest apartament.

9. La aceiași dată administratorul insolvabilității S.R.L. „NOURCO”, Chicu Dumitru a depus referința la acțiunea înaintată de Nina Morăraș solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată și lipsită de suport juridic.

10. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2015 s-a respins recursul declarat de SRL „Nourco” și s-a menținut încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 27.07.2015, în pricina civilă la cerere de chemare în judecată depusă de Morăraș Nina împotriva SRL „Nourco” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului.

11. Prin încheierea emisă de judecătorul Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău Angela Furdui la 03 martie 2016 pricina civilă la cerere de chemare în judecată depusă de Morăraș Nina împotriva SRL „Nourco” cu privire la transmiterea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată a fost strămutată spre judecare la Curtea de Apel Chișinău după competența.

12. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2016 s-a respins recursul declarat de Morăraș Nina și reprezentantul acesteia, avocatul Rusanovschi Iulian și s-a menținut încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 03 martie 2016, în pricina civilă la cerere de chemare în judecată depusă de Morăraș Nina împotriva SRL „Nourco” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului.

13. Prin încheierea instanței de insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2017 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea depusă de reprezentantul lui Morăraș Nina, avocatul Rusanovschi Iulian privind strămutarea pricinii la cerere de chemare în judecată depusă de Morăraș Nina împotriva SRL „Nourco” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului la judecătoria mun. Chișinău, sediul Botanica.

14. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 07 iunie 2017 s-a respins recursul declarat de reprezentantul Ninei Morăraș, avocatul Rusanovschi Iulian Nina și

s-a menținut încheierea instanței de insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău din 27 aprilie 2017, în pricina civilă la cerere de chemare în judecată depusă de Morăraș Nina împotriva SRL „Nourco” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului.

15. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 25 ianuarie 2018 s-a transferat cauza civilă pentru a fi examinată după competența instanței de drept comun - Judecătoriei mun. Chișinău.

16. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza a fost repartizată judecătorului Victoria Hadîrca în mod automat la 12 aprilie 2018.

17. Prin încheierea vicepreședintelui Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Pavliuc Ghenadie s-a dispus redistribuirea cauzei nominalizate.

18. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza a fost repartizată judecătorului Rodica Berdilo în mod automat la*****0 noiembrie 2018.

19. Prin încheierea președintelui Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Radu Țurcanu s-a dispus redistribuirea cauzei nominalizate.

20. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza a fost repartizată judecătorului Alexandru Arhip în mod automat la 15 februarie 2019.

21. La data de 23 august 2019 avocatul Coval Valerian în interesele Ninei Morăraș a depus cerere de chemare în judecată către SRL „NOURCO” în proces de insolvabilitate cu privire la separarea bunului din masa debitoare și obligarea transmiterii dreptului de proprietate. În motivarea acesteia a reiterat circumstanțele încheierii contractului nr. *****din ***** cu privire la investirea mijloacelor financiare proprii în construcția casei de locuit din mun. Chișinău, str. *****, și achitarea prețului convenit de către părțile contractante.

22. Partea reclamantă a evidențiat că construcția blocului locativ în care se află apartamentul contractat s-a realizat inclusiv din mijloacele financiare investite de către Morăraș Nina. La momentul intentării procesului de insolvabilitate în privința debitorului, construcția avea gradul de finisare de 90,25%. Însă, casa nr. 1 nu era finisată și dată în exploatare, deoarece din cele 198 de apartamente construite, 9 – nu erau vândute; iar 188 dintre creditorii-investitori nu au achitat integral ratele datorate. La momentul intentării procesului de insolvabilitate în privința S.R.L. „NOURCO”, construcția casei situate în mun. Chișinău, bd. *****, a fost stopată. Prin urmare, Morăraș Nina a finisat de sine-stătător construcția apartamentului contractat, și anume a utilizat resurse personale pentru achitarea lucrărilor interioare de finisare, procurarea și instalarea geamurilor termopan la balcon, instalarea sistemului de încălzire, efectuarea lucrărilor de gazificare, lucrărilor electrotehnice și montarea contorului electric, instalarea contorului și conductei de apă, a conductei de apă și canalizare și achitarea tuturor serviciilor prestate.

23. De asemenea, în sensul contractului de antrepriză încheiat cu societatea debitoare, apartamentul situat în mun. Chișinău, bd. *****, reprezintă un bun imobil determinat. Iar, din anul 2010 (când Morăraș Nina a achitat integral costul apartamentului), acesta a devenit proprietatea sa. Intentarea procesului de insolvabilitate față de S.R.L. „NOURCO" s-a realizat abia la data de 26 octombrie 2010, astfel obligația debitorului față de reclamantă a apărut până la acest eveniment.

24. Concluzionând, avocatul Coval Valerian în interesele Ninei Morăraș a solicitat separarea bunului imobil – apartamentul nr. *****(actualmente nr. *****) din mun. Chișinău, bd. ***** (*****), din masa debitoare a S.R.L. „NOURCO"; obligarea S.R.L. „NOURCO" să transmită Ninei Morăraș dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. *****(actualmente nr. *****) din mun. Chișinău, bd. ***** (*****), pentru a perfecta actele necesare pentru înregistrare la Agenția Servicii Publice.

25. La data de 03 septembrie 2019 cererea nominalizată supra a fost repartizată în mod automat-aleatoriu spre examinare judecătorului Alexandru Arhip.

26. Prin încheiere din 06 noiembrie 2019 emisă de judecătorul Arhip Alexandru cererea înaintată de avocatul Coval Valerian în interesele Ninei Morăraș către SRL „NOURCO" în proces de insolvabilitate cu privire la separarea bunului din masa debitoare și obligarea transmiterii dreptului de proprietate spre examinare.

27. Ulterior, la data de*****0 ianuarie 2020, locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco" Popaz Vera a înaintat referința la cererea cu privire la separarea bunului din masa debitoare și obligarea transmiterii dreptului de proprietate solicitând respingere acesteia ca fiind neîntemeiată și lipsită de suport juridic.

28. În argumentarea poziției sale, administratorul autorizat Popaz Vera a indicat că reclamanta nu dispune de dreptul de separarea a bunului din masa debitoare a S.R.L. „NOURCO". Or, contractul de investiție nr. *****din ***** – din care rezultă dreptul pretins, a fost rezolvit. În temeiul art. 98 din Legea insolvabilității nr. 632 din 14 noiembrie 2001, ulterior intentării procesului de insolvabilitate, în legătură cu imposibilitatea executării, contractele de investiție încheiate între S.R.L. „NOURCO" și investitori nu au fost preluate de către administratorul insolvabilității. Drept urmare, investitorii, inclusiv Morăraș Nina, și-au realizat dreptul de a-și înainta creanțele față de patrimoniul societății insolvabile. La caz, reclamanta a înaintat spre validare, în calitate de creditor, creanțele față de S.R.L. „NOURCO" ce rezultă din neexecutarea contractului de investiție nr. *****din *****, și anume: de încasare a sumelor achitate în temeiul contractului de investiție.

29. Totodată, administrator autorizat a explicat că în consecința rezoluțiunii contractului de investiție nr. *****din *****, prin hotărârea Curții de Apel

Economice, s-a dispus validarea creanțelor chirografare de rangul V în sumă de ***** lei (echivalentul a**********euro), înaintate de către Morăraș Nina față de S.R.L. „NOURCO”. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 noiembrie 201***** s-a explicat sensul și extinderea aplicării hotărârii Curții de Apel Economice, expusă în Tabelul creanțelor creditorilor S.R.L. „NOURCO”. Reieșind din dispozițiile actelor judecătorești adoptate de instanțele competente, rezultă că prin înaintarea cererii de validare, Morăraș Nina și-a exercitat dreptul conferit de art. 98 din Legea insolvabilității. Astfel, odată cu validarea creanțelor creditorului, a încetat contractul nr. *****din ***** privind investirea mijloacelor proprii în construcția casei de locuit, iar debitorul S.R.L. „NOURCO” se consideră eliberat de executarea obligațiilor stabilite de acest contract. Unica obligație a societății a rămas achitarea creanțelor validate, în ordinea stabilită de Legea insolvabilității și hotărârile organelor creditorilor S.R.L. „NOURCO”. Ulterior intrării în vigoare a Legii insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** și anume în cadrul ședinței de judecată petrecută în cauza de insolvabilitate intentată în privința S.R.L. „NOURCO” la data de 21 octombrie 2013, reclamantei i s-a propus realizarea dreptului la satisfacerea prioritară a creanței, prin trecerea de la clasa creditorilor chirografari la clasa creditorilor garantați. Respectiv, creanța Ninei Morăraș a fost validată în calitate de creanță garantată. Ținând cont de aceste circumstanțe Morăraș Nina nu poate pretinde asupra oricăror drepturi reale, decât a drepturilor care rezultă din grevarea aplicată în privința bunului din masa debitoare. În baza acestui drept, reclamanta ar putea solicita garantarea/executarea creanței sale în ordinea prevăzută de lege, din contul bunului imobil la starea existentă la data intentării procesului de insolvabilitate (deci bunul nefinalizat), și nicidecum asupra dreptului de proprietate în privința apartamentului.

30. De asemenea, locțiitorul Popaz Vera a apreciat ca fiind nejustificată referire la prevederile art. 51***** art. 947 din Codul civil, precum și calificarea contractului de investiție ca un contract de antrepriză cu efect translativ de proprietate. La data intentării procesului de insolvabilitate față de S.R.L. „NOURCO”, reclamanta nu își executase integral obligațiile de plată pentru apartamentul ce se solicită să fie separat din masa debitoare. Chiar și în eventualitatea în care contractul de investiție era valabil, pretențiile de separare nu urmează să fie admise. Astfel, investitorul a achitat pentru bunul imobil contractat doar parțial, și anume suma de**********euro, însă valoarea acestuia a fost convenită prin contract ca fiind în sumă de***** euro. Totodată, potrivit măsurărilor cadastrale, suprafața actuală a apartamentului nr. ***** din mun. Chișinău, bd. *****, este de ***** mp. Respectiv, în ipoteza în care contractul de investiție ar fi fost valabil, urma să fie achitată și diferența de

suprafață stipulată în contract și suprafața reală a bunului, stabilită după finisarea lucrărilor de construcție. Suplimentar plăților neefectuate în contul bunului imobil, reclamantul nu a achitat nici suma de ***** euro pentru instalarea sistemului de încălzire în apartament. La data intentării procesului de insolvabilitate față de S.R.L. „NOURCO", blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, nu era dat în exploatare, lucrările de construcție nu erau finisate și actul de recepție finală a construcție nu era semnat. Argumentele reclamantei privind gradul de finalizare al blocului locativ nu pot fi reținute, deoarece, în Actul de inspectare nr. ***** din ***** este indicat că blocul locativ avea grad de finalizare de 70%. Pe parcursul procesului de insolvabilitate în privința S.R.L. „NOURCO", din sumele achitate suplimentar de către creditorii-investitori au fost efectuate lucrările de finalizare a construcției. Ca urmare, prin procesul-verbal de recepție finală nr. *****din ***** blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, a fost dat în exploatare.

31. La data de*****0 ianuarie 2020 locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco" Popaz Vera a înaintat cerere privind scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată către SRL „NOURCO" în proces de insolvabilitate cu privire la separarea bunului din masa debitoare și obligarea transmiterii dreptului de proprietate în temeiul art.267 lit. d) al CPC RM.

32. Prin încheiere din 28 septembrie 2020 emisă de judecătorul Arhip Alexandru cererea înaintată de avocatul Coval Valerian în interesele Ninei Morăraș către SRL „NOURCO" în proces de insolvabilitate cu privire la separarea bunului din masa debitoare și obligarea transmiterii dreptului de proprietate a fost conexată cu cererea înaintată de avocatul Rusanovschi Iulian în interesele Ninei Morăraș către SRL „NOURCO" în proces de insolvabilitate cu privire la obligarea de a-i transmite dreptul de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată pentru examinare concomitentă.

33. În cadrul ședinței de judecată din 10 februarie 2021, avocatul Rusanovschi Iulian în interesele Ninei Morăraș a înaintat cerere de completare a cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat obligarea pârâtului de a-i transmite reclamantei dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, perfectând actele necesare pentru înregistrare la Oficiul cadastral teritorial Chișinău; obligarea S.R.L. „NOURCO" de a elimina imediat, în baza documentației corespunzătoare, fisurile care au apărut la pereții despărțitori ai apartamentului și la structurile balconului, cu suportarea tuturor cheltuielilor din contul său; constatarea faptului că, diferența de suprafață de*****,***** mp, existentă între contractul de investiții (*****mp) și înscrierile din Registrul bunurilor imobile (***** mp), la apartamentul nr. ***** reprezintă rezultatul acțiunilor unilaterale ale S.R.L. „NOURCO", lucrări

de construcție care au fost executate cu abateri de la proiect și fără acordul prealabil al Ninei Morăraș; obligarea S.R.L. „NOURCO” de a prezenta planul general și proiectul blocului amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, *****, și documentația prin care imobilul a fost dat în exploatare și înregistrat la Î.S. „CADASTRU”.

34. Prin încheiere pronunțată în cadrul ședinței din 10 februarie 2021 nu s-a dat curs cererii de completare nominalizate supra.

35. În cadrul ședinței de judecată din 29 septembrie 2021 locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco” Popaz Vera a înaintat referința pe marginea cererii de completare a cerințelor depusă de avocatul Rusanovschi Iulian în interesele Ninei Morăraș solicitând respingere acesteia. Totodată, a fost solicitat aplicarea excepției de tardivitate asupra cerinței de obligare a SRL „Nourco” de a elimina fisurile care au apărut la pereții despărțitori ai apartamentului și la structurile cu suportarea cheltuielilor din contul său. Suplimentar la cele menționate în referința depusă anterior, ultima a susținut că raportul de expertiză extrajudiciară nr. 175 din 28 decembrie 2020, nu este o probă pertinentă, deoarece obiectul cercetării realizate nu are legătură cu obiectul cauzei pendinte. Acesta nu este nici o probă admisibilă la dosar, întrucât a fost întocmit de o persoană care nu deține calitatea de expert atestat/certificat în domeniul respectiv, iar constatările și concluziile expuse în acesta sunt false. Cerința de obligare a S.R.L. „NOURCO” de a elimina fisurile care au apărut la pereții despărțitori ai apartamentului și la structurile balconului, cu suportarea cheltuielilor din contul său, este tardivă și neîntemeiată. Or, complexul locativ din mun. Chișinău, bd. *****, a fost dat în exploatare conform procesului-verbal nr. *****din 12 septembrie 2012. Din momentul dării în exploatare până la înaintarea pretențiilor au trecut circa 9 ani. Însă, termenul de prescripție în cazul viciilor construcției este de 5 ani. Respectiv, în partea acestei cerințe, solicită aplicarea excepției de tardivitate.

36. Prin hotărâre din 03 noiembrie 2021 emisă de judecătorul Arhip Alexandru s-au respins cererile depuse de Morăraș Nina împotriva societății cu răspundere limitată ”NOURCO„ în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, de înlăturare a viciilor bunului imobil, constatarea faptului care are valoarea juridică, ca fiind neîntemeiate, precum și s-a respins acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilității societății cu răspundere limitată ”NOURCO„ în planul procedurii de restructurare, Popaz Vere cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ, ca fiind neîntemeiată.

37. Nefiind de acord cu actul judecătoresc emis, Morăraș Nina a înaintat cerere de recurs la 15.11.2021.

38. La fel, la 16.11.2021 locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco” Popaz Vera a înaintat cerere de recurs împotriva hotărârii din 03.11.2021.

39. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 03 mai 2022 s-a restituit recursul declarat de locțiitorul administratorului insolvabilităţii S.R.L. „NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vera împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul central din 03 noiembrie 2021, emise în cauza civilă, la cererile depuse de Morăraș Nina împotriva SRL„NOURCO” în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, acceptării plății şi acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilităţii SRL „NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vera cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ, deoarece cererea de recurs nu corespunde prevederilor art.437 alin. (1) lit. f) CPC.

40. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 mai 2022 s-a admis recursul declarat de avocatul Rusanovschi Iulian în interesele Ninei Morăraș, s-a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul central din 03 noiembrie 2021, emise în cauza civilă, prin care au fost respinse cererile depuse de Morăraș Nina împotriva SRL„NOURCO” în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, acceptării plății şi acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilităţii SRL”NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vera cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ, cu restituirea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, Judecătoria Chișinău sediul central în alt complet de judecată.

41. La data de 27 mai 2022 cauza civilă la cererile înaintate de Morăraș Nina împotriva SRL„NOURCO” în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, acceptării plății şi acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilităţii SRL”NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vera cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locative a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Ceban Alexandru.

42. La data de 10 octombrie 202***** locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco” Popaz Vera a înaintat supliment la referința menționând că la moment deja exista practica judiciara/hotărâri irevocabile pe cauze similare referitor la separarea bunurilor imobile din masa debitoare a SRL „Nourco” cu transmiterea dreptului de proprietate. Astfel, prin hotărârea Judecatoriei Chișinău (sediul Central) din 03 noiembrie 2021 au fost respinse cererile depuse de Guzun Grigore împotriva SRL „NOURCO” cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate asupra

apartamentului din blocul locativ de pe bd. *****, mun. Chișinau. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 24.05.2022 a fost respins recursul declarat de către Guzun Grigore și menținută hotărârea Curții de Apel Chișinau din 03 noiembrie 2021. La fel, prin hotărîrea Judecătoriei Chișinau (sediul Central) din 03 noiembrie 2021 au fost respinse cererile depuse de Damaschin Sergiu împotriva SRL „NOURCO" cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate asupra apartamentului din blocul locativ de pe bd. *****, mun. Chișinău. Prin decizia Curții de Apel Chișinău nr.2ri-94/22 din 24.05.2022 a fost respins recursul declarat de către Damaschin Sergiu, și menținută hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 03 noiembrie 2021.

43. Deci, locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco" Popaz Vera a subliniat că urmează a fi luată în considerație jurisprudența C.E.D.O. (cauza Aurel Beian împotriva României hotărârea din 6 decembrie 2007), potrivit căreia deosebirile de tratament sunt discriminatorii, ducând la încălcarea art. 14 al Convenției Europene. În această cauza, Curtea a reținut că interpretarea și aplicarea dispozițiilor a fost soluționată în mod diferit de instanțele judecătorești, statul român a fost condamnat, reținându-se existența a unei jurisprudențe neunitare, care a creat un tratament inegal unor persoane aflate în situații identice.

44. Reclamanta Morăraș Nina în ședințele de judecată s-a prezentat, a susținut acțiunea depusă conform motivelor de fapt și de drept indicate, solicitând admiterea acesteia conform cerințelor indicate în cereri. Referitor la acțiunea reconvențională, reclamanta a indicat că nu este de acord cu această și solicită respingerea ca fiind neîntemeiată. În ceea ce privește asistența juridică, Morăraș Nina a evidențiat în repetate rânduri că o să-și apere drepturile și interesele singură fără avocat.

45. În ședința de judecată locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco" Popaz Vera s-a prezentat, și-a exprimat dezacordul cereri înaintate de Morăraș Nina solicitând respingerea acestora, a susținut acțiunea reconvențională solicitând admiterea acesteia în sens declarant.

Aprecierea instanței:

46. Audiind explicațiile părților, cercetând materialele dosarului, instanța de insolvabilitate consideră cererile reclamantei Morăraș Nina privind separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, de înlăturare a viciilor bunului imobil, constatarea faptului care are valoarea juridică, precum și acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilității societății cu răspundere limitată „NOURCO" în planul procedurii de restructurare, Popaz Vere cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativca fiind neîntemeiate și pasibile de a fi respinse, din considerente ce urmează:

47. Analizând cereri de chemare în judecată înaintate de Morăraș Nina la 20 iulie 2015, 23 august 2019, precum și cea de completare din 10 februarie 2021, instanța a evidențiat următoarele solicitări a reclamantei:

1. separarea bunului imobil – apartamentul nr. *****(actualmente nr. *****) din mun. Chișinău, bd. ***** (*****), din masa debitoare a S.R.L. „NOURCO";

2. obligarea S.R.L. „NOURCO" să transmită Ninei Morăraș dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. *****(actualmente nr. *****) din mun. Chișinău, bd. ***** (*****), pentru a perfecta actele necesare pentru înregistrare la Agenția Servicii Publice.

3. obligarea S.R.L. „NOURCO" de a elimina imediat, în baza documentației corespunzătoare, fisurile care au apărut la pereții despărțitori ai apartamentului și la structurile balconului, cu suportarea tuturor cheltuielilor din contul său;

4. constatarea faptului că, diferența de suprafață de*****,***** mp, existentă între contractul de investiții (*****mp) și înscrierile din Registrul bunurilor imobile (***** mp), la apartamentul nr. ***** reprezintă rezultatul acțiunilor unilaterale ale S.R.L. „NOURCO", lucrări de construcție care au fost executate cu abateri de la proiect și fără acordul prealabil al Ninei Morăraș;

5. obligarea S.R.L. „NOURCO" de a prezenta planul general și proiectul blocului amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, *****, și documentația prin care imobilul a fost dat în exploatare și înregistrat la Î.S. „CADASTRU".

48. Astfel, în ceea ce privește prima cerința - ***separarea bunului imobil – apartamentul nr. *****(actualmente nr. *****) din mun. Chișinău, bd. ***** (*****), din masa debitoare a S.R.L. „NOURCO",*** instanța de insolvabilitate reține următoarele:

49. Conform art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** *„procesul de insolvabilitate se desfăşoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă şi cu cele ale prezentei legi."*

50. Potrivit art. 2 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** *„în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică: masă debitoare – bunuri, inclusiv mijloace băneşti în numerar şi fără numerar, în monedă națională şi în valută străină, aflate în proprietatea debitorului la data intentării procesului de insolvabilitate, dobândite sau recuperate pe parcursul acestuia, cu excepția bunurilor care, potrivit legii, nu sînt pasibile de executare silită. Nu pot fi incluse în masa debitoare bunurile proprietate publică din domeniul public şi drepturile asupra acestora, bunurile proprietate publică atribuite domeniilor public şi privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia, transmise partenerului privat în cadrul contractelor de parteneriat public-privat, precum şi bunurile transmise debitorului cu drept de locaţiune/arendă/superficie."*

51. Conform art. 5 alin. (2) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012 (în vigoare la data depunerii cererii cu privire la separarea bunului din masa debitoare), *instanţa de insolvabilitate dispune de competenţă exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvabilitate, a litigiilor ce ţin de masa debitoare. Dacă partea interesată invocă existenţa unui litigiu de drept referitor la masa debitoare, instanţa de insolvabilitate va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă.*

52. Conform prevederilor art. 48 alin. (1), (2) și (3) din Legii insolvabilității *„(1)* ***Proprietarul bunului*** *aflat* ***în posesia debitorului fără un temei legal*** *sau contractual poate înainta administratorului insolvabilităţii/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare. Coproprietarul bunului poate înainta o cerere de partajare a bunurilor în proprietatea comună 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 deține sau le administrează. Administratorul insolvabilităţii/lichidatorul poate refuza separarea bunurilor dacă debitorul are un temei de a le folosi şi valoarea masei debitoare va fi maximizată prin continuarea exercitării 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.”*

53. Astfel, prin prisma normelor sus enunțate, urmează să fie stabilite prezența următoarelor circumstanțe:

a) Persoana care solicită separarea deține un drept real;
b) Bunul a fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator;
c) Bunul există în natură;
d) Bunul poate fi separat/partajat în natură.

54. Deci, în ceea ce privește prima condiție, instanța de insolvabilitate menționează că din materialele cauzei rezultă că la data de *****, între S.R.L. „NOURCO” – în calitate de întreprindere, și Morăraș Nina – în calitate investitor parțial a fost încheiat contractul nr. *****privind investirea mijloacelor proprii în construcția casei de locuit de pe str. *****, *****. Potrivit 1.1 din contractul

nr. *****din ***** „Investitorul parțial participă cu cotă-parte de participare la construirea casei de locuit din bd. *****, *****, municipiul Chișinău, pentru procurarea din această casă în proprietatea privată a apartamentului nr. *****, la etajul ***** cu suprafața totală de *****mp conform planului general al proiectului „Casa de locuit din str. *****, *****”. Prin hotărârea Curții de Apel Economice din 26 octombrie 2010, s-a intentat procesul de insolvabilitate față de S.R.L. „NOURCO” și a fost numit în funcția de administrator al insolvabilității Chicu Dumitru.

55. Astfel, se atestă că la momentul intentării procesului de insolvabilitate față de S.R.L. „NOURCO”, între debitor și Morăraș Nina era încheiat contractul nr. *****din ***** privind investirea mijloacelor proprii în construcția casei de locuit de pe str. *****, *****. Reieșind din afirmațiile participanților la proces, administratorul insolvabilității desemnat prin hotărârea Curții de Apel Economică din 26 octombrie 2010 nu a preluat executarea contractului sus-numit.

56. În vederea realizării dreptului de creanță deținut față de debitor, în cadrul procesului de insolvabilitate intentat în privința S.R.L. „NOURCO”, la data de 13 decembrie 2010, Morăraș Nina a înaintat cerere de validare a creanțelor, solicitând validarea creanței în mărime de ***** lei, echivalentul a**********euro, achitați conform contractului de investiții nr. *****din *****. Potrivit Tabelului definitiv al creanțelor pentru ședința de validare din 08 aprilie 2011, creanța solicitată de către Morăraș Nina a fost admisă și validată în calitate de creanță chirografară de rangul V în limita sumei de ***** lei. Ulterior, creanța Ninei Morăraș împotriva patrimoniului societății debitoare a fost admisă și validată și în partea sumei de *****lei, circumstanță confirmată prin Tabelul definitiv al creanțelor pentru ședința de validare din 14 iulie 2011. Prin urmare, creanța pretinsă de creditor prin cererea de admitere a creanțelor depusă la data de 13 decembrie 2010 a fost admisă și validată integral în mărimea totală de ***** lei.

57. Conform art. 143 alin. (8) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** *„Consemnarea judecătorului în tabelul definitiv consolidat al creanţelor are efectul unei hotărîri judecătoreşti definitive şi irevocabile pentru toate creanţele validate, conform valorii şi rangului lor, precum şi pentru debitor, administrator/lichidator şi pentru toţi creditorii chirografari şi creditorii garantaţi. După validarea creanţelor din tabelul definitiv, numai titularii creanţelor consemnate în tabel pot să participe la votul planului de restructurare sau la orice repartiţie de sume, în caz de faliment etc.”*

58. Așadar, se stabilește că reclamanta Morăraș Nina deține un drept de creanță față de S.R.L. „NOURCO”.

59. Totodată, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 noiembrie 201***** s-a admis cererea administratorului insolvabilității S.R.L. „NOURCO” privind explicarea sensului și extinderii aplicării hotărârilor Curții de Apel Economice și Curții de Apel Chișinău, expuse în Tabelele creanțelor creditorilor S.R.L. „NOURCO” din 08 aprilie 2011, din 14 iulie 2011, din 10 noiembrie 2011, din 02 iulie 201***** din 11 iulie 201***** din 13 iulie 201***** din 10 septembrie 2012 și din 15 octombrie 2012 privind validarea creanțelor chirografare de rangul V a creditorilor S.R.L. „NOURCO”, ce rezultă din contractele de investiție. S-a explicat că:

- *odată cu validarea sumei creanței, rezultate din neexecutarea contractelor privind investirea mijloacelor proprii în construcția caselor de locuit de pe str. Sarmizegetusa, 53 și de pe bd. *****, *****, mun. Chișinău, creditorul și-a exercitat dreptul său prevăzut de art. 98 alin. (3) al Legii insolvabilității și art. 738 alin. (1) al Codului civil privind rezoluțiunea contractului de investiție;*

- *înregistrarea sumei creanței validate în Tabelul creanțelor creditorilor S.R.L. „NOURCO” prezintă o hotărâre judecătorească definitivă propriu-zisă privind încasarea acestei sume de la S.R.L. „NOURCO”, cu titlu de prestația executată, care urmează a fi restituită creditorului ca efect al rezoluțiunii contractului privind investirea mijloacelor proprii în construcția caselor de locuit menționate;*

- *odată cu validarea creanței, contractul privind investirea mijloacelor proprii în construcția caselor de locuit menționate, este rezolvit, S.R.L. „NOURCO” este eliberat de executarea obligațiilor contractuale, unica obligațiune existentă fiind achitarea de către creditor a creanței validate potrivit prevederilor Legii insolvabilității și a hotărârilor organelor creditorilor ale S.R.L. „NOURCO”.*

60. Reieșind din explicațiile cuprinse în încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 noiembrie 2012 rezultă cu certitudine că, odată cu validarea creanței în sumă de ***** lei (echivalentul a**********euro), rezultată din neexecutarea contractului nr. *****din *****, Morăraș Nina și-a exprimat opțiunea de încasare a sumei nominalizate în beneficiul său, contractul de investiție considerându-se rezolvit. Prin urmare rezultă că, creditorul (reclamantul) Morăraș Nina a pierdut dreptul de a solicita transmiterea în proprietate a apartamentului nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, conform contractului nr. *****din *****.

61. Deci, dreptul real invocat de către reclamantă nu se confirmă și nu a fost obținut până la intentarea procesului de insolvabilitate în privința S.R.L. „NOURCO”.

62. În ceea ce privește cea de-a doua condiție – includerea bunului în masa debitoare a S.R.L. „NOURCO” a apartamentului nominalizat și existența acestuia în natură se remarcă că, întrunirea condițiilor respective urmează să fie

determinată până la intentarea procesului de insolvabilitate în privința debitorului. Or, nu pot fi separate bunurile ce nu sunt incluse în inventarul masei debitoare, nu pot fi individualizate ca obiect independent de drept, iar executorul lucrărilor/debitorul nu a finisat lucrările de construcție și nu a semnat actul de recepție finală a construcției până la momentul intentării procesului de insolvabilitate.

63. Potrivit materialelor cauzei rezultă că, în prezent, apartamentul nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, este înregistrat ca obiect independent de drept în Registrul bunurilor imobile. Începând cu data de *****, titularul bunului este înscris S.R.L. „NOURCO”. Totodată, în cadrul examinării cauzei în fond la 29 septembrie 2021 a fost prezentat și anexat la materialele cauzei procesul-verbal de recepție finală nr. *****din 12 septembrie 2012.

64. Astfel, în condițiile în care blocul locativ situat pe bd. *****, mun. Chișinău a fost supus recepției finale abia la data de ***** în mod evident, apartamentul a cărui separare din masa debitoare se solicită nu era nici individualizat ca obiect independent de drept, iar S.R.L. „NOURCO” nu a finisat lucrările de construcție a acestuia până la momentul intentării procesului de insolvabilitate în privința sa. Circumstanța enunțată se confirmă și prin data înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. „NOURCO” asupra bunului imobil în registrul public.

65. Așadar, pretenția de separare din masa debitoare şi transmiterea cu titlu de proprietate către Morăraș Nina, a bunului imobil, constituit din apartamentul nr. *****, cu numărul cadastral *****0*****, amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, din masa debitoare a S.R.L. „NOURCO”, încuviințarea/dispunerea înregistrării în Registrul bunurilor imobile ținut de către IP „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru dreptul de proprietate după Morăraș Nina asupra bunului, urmează a fi respinsă ori nu sunt întrunite cumulative condițiile ce condiționează separarea bunurilor imobile din masa debitoare a S.R.L. „NOURCO” or, din prevederile art. 48, alin. (1), (2) şi (3) din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29.06.2012 separarea din masa debitoare a unui bun poate fi făcută în cazul **întrunirii cumulative** a următoarelor condiții: persoana care solicită separarea trebuie să dețină un drept real; bunul să fi fost inclus în masa debitoare de către administrator/lichidator; bunul să existe în natură; bunul poate fi separat/partajat în natură

66. Adițional celor enunțate supra, un argument în susținerea respingerii cerinței privind obligarea S.R.L. „NOURCO” să transmită Ninei Morăraș dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. *****(actualmente nr. *****) din mun. Chișinău, bd. ***** (*****), pentru a perfecta actele necesare pentru înregistrare la Agenția Servicii Publice, instanța de insolvabilitate consideră necesar de reținut că deși a formulat solicitarea cu privire la

transmiterea dreptului de proprietate, invocând obligația societății debitoare de a construi bunul imobil care a reprezentat obiectul contractului privind investirea mijloacelor proprii în construcția casei de locuit, în același timp, Morăraș Nina și-a înaintat creanțele care rezultă din contractul încheiat împotriva patrimoniului S.R.L. „NOURCO", fiind inițial validată în calitate de creditor chirografar, iar ulterior – fiind trecută la clasa creditorilor garantați. Respectiv, se denotă opțiunea reclamantei de a participa la procedura colectivă de satisfacere a creanţelor din contul patrimoniului debitorului S.R.L. „NOURCO", în condițiile Legii insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012. Prin urmare, nu mai continuă raporturile contractuale invocate prin acțiunea depusă, iar Morăraș Nina nu poate pretinde transmiterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****.

67. Astfel, în măsura în care însăși Morăraș Nina nu și-a executat integral obligațiile asumate în materia achitării sumelor de bani în beneficiul S.R.L. „NOURCO", inclusiv prin prisma suprafeței actualizate a bunului imobil înregistrată în Registrul bunurilor imobile de ***** mp comparativ cu suprafața aproximată inițial de *****mp, debitorul nu poate fi în întârziere și obligat să execute obligația corelativă de construire și transmitere a bunului imobil în proprietate.

68. Conform art. 882 alin. (3) din Codul civil, debitorul nu poate fi în întârziere în măsura în care creditorul este în întârziere.

69. În ceea ce privește **cerința privind obligarea S.R.L. „NOURCO" de a elimina imediat, în baza documentației corespunzătoare, fisurile care au apărut la pereții despărțitori ai apartamentului și la structurile balconului, cu suportarea tuturor cheltuielilor din contul său**, instanța de insolvabilitate constată următoarele.

70. Prin referința înaintată în cadrul ședinței de judecată din 29 septembrie 2021 locțiitorul administratorului insolvabilității SRL „Nourco" Popaz Vera a solicitat aplicarea excepției de tardivitate asupra cerinței în cauză. Ultima a subliniat că din momentul dării în exploatare până la înaintarea pretențiilor au trecut circa 9 ani. Însă, termenul de prescripție în cazul viciilor construcției este de 5 ani.

71. Conform art.*****91 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data înaintării pretenției examinate prin cererea de completare a cererii de chemare în judecată din 10 februarie 2021), „termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în *instanţă de judecată, dreptul încălcat este de***** ani."*

72. Conform art.*****95 alin. (1) din Codul civil, *„termenul de prescripţie extinctivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre*

încălcarea dreptului.”

73. Prin cererea de completare înaintată la data de 10 februarie 2021, reprezentantul reclamantului – avocatul Rusanovschi Iulian nu a invocat data la care a aflat despre existența viciilor construcției. Însă, din conținutul acesteia și înscrisurile anexate rezultă că, fisurile și alte abateri la construcția apartamentului nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, i-au devenit cunoscute în rezultatul întocmirii Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 175 din 28 decembrie 2020.

74. Prin urmare, așa cum începutul curgerii termenului de prescripție extinctivă în sensul invocat de reprezentantul pârâtului nu poate fi determinat cu certitudine, instanța va nota următoarele. Deși reclamanta pretinde înlăturarea viciilor bunului imobil, dânsa nu deține dreptul de proprietate sau un alt drept real asupra apartamentului nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****. Prin urmare, lipsește motivul de fapt și temeiul de drept în baza cărora ar putea pretinde executarea obligației de către S.R.L. „NOURCO”. Or, conform art. 858 alin. (1) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligații. Totodată, lipsește obligația S.R.L. „NOURCO” de a înlătura viciile unui bun imobil în raport cu care Morăraș Nina nu deține vreun drept.

75. Așadar, cerința cu privire la obligarea societății pârâte să elimine imediat, în baza documentației corespunzătoare, fisurile care au apărut la pereții despărțitori ai apartamentului și la structurile balconului, cu suportarea tuturor cheltuielilor din contul său, formulată de către reclamantă, urmează a fi respinsă integral.

76. Referitor la solicitarea privind **constatarea faptului că, diferența de suprafață de*****,***** mp, existentă între contractul de investiții (*****mp) și înscrierile din Registrul bunurilor imobile (***** mp), la apartamentul nr. ***** reprezintă rezultatul acțiunilor unilaterale ale S.R.L. „NOURCO”, lucrări de construcție care au fost executate cu abateri de la proiect și fără acordul prealabil al Ninei Morăraș,** instanța de insolvabilitate consideră necesare de a evidenția următoarele:

77. Conform pct. 1.1 din contractul nr. *****din ***** privind investirea mijloacelor proprii în construcția casei de locuit, suprafața totală a bunului s-a preconizat ca fiind de *****mp, conform planului general al proiectului.

78. Pct. 2.4 din contract statuează că costul final al apartamentului urma să fie determinat la finalizarea casei de locuit, după concretizarea suprafeței totale a apartamentului.

79. Astfel, se constată că la încheierea contractului privind investirea mijloacelor proprii în construcția casei de locuit, Morăraș Nina a cunoscut și acceptat posibilitatea modificării suprafeței bunului contractat, în funcție de circumstanțele ce vor fi determinate în urma efectuării măsurărilor cadastrale.

80. Ulterior, suprafața reală a bunului a fost stabilită și înregistrată în registrul

public ca fiind de ***** mp.

81. Analizând cele enunțate, se evidențiază că, înscrisurile anexate la materialele cauzei probează suprafața reală a apartamentului nr. *****. Totodată, dat fiind faptul că părțile au cunoscut și acceptat eventuala modificare a suprafeței inițial stabilită, invocarea faptului construirii bunului imobil cu un surplus de suprafață de*****,***** mp în mod ilegal, fără acordul prealabil al investitorului, este neîntemeiată și urmează să fie respinsă.

82. Referitor la solicitare privind **obligarea S.R.L. „NOURCO" de a prezenta planul general și proiectul blocului amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, *****, și documentația prin care imobilul a fost dat în exploatare și înregistrat la Î.S. „CADASTRU",** instanța de insolvabilitate notează că în cadrul examinării cauzei în fond la 29 septembrie 2021 a fost prezentat și anexat la materialele cauzei procesul-verbal de recepție finală nr. *****din 12 septembrie 2012.

83. Din considerentele menționate, instanţa de insolvabilitate ajunge la concluzia că cererile depuse de Morăraș Nina împotriva S.R.L. „NOURCO" în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, de înlăturare a viciilor bunului imobil, constatarea faptului care are valoarea juridică, urmează să fie respinse integral, ca fiind neîntemeiate.

84. În ceea ce privește **acțiunea reconvențională** cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ, instanța de insolvabilitate consider necesar de a menționa următoarele.

85. Potrivit materialelor cauzei dreptul de proprietate al S.R.L. „NOURCO" asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****0***** a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de *****. Prin notificarea nr. *****din *****, locțiitorul administratorului insolvabilității S.R.L. „NOURCO", Popaz Vera a solicitat locatarului apartamentului eliberarea, în termen de 15 zile, a apartamentului nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****,*****. Întrucât notificarea înaintată a rămas fără răspuns și executare, reprezentantul societății debitoare a depus acțiune reconvențională la 05.10.2015.

86. Conform art. 68 alin. (2) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** *„în procedura de insolvabilitate, procedura falimentului sau procedura de restructurare, acțiunile administratorului/ lichidatorului sânt orientate spre păstrarea, majorarea şi valorificarea cât mai eficientă a masei debitoare prin toate mijloacele legale disponibile, pentru executarea cât mai deplină a creanţelor creditorilor."*

87. În sensul capitolului III, secțiunii a 4-a din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** în consecința intentării procedurii de insolvabilitate sau a procedurii simplificate a falimentului, administratorul şi/sau lichidatorul vor

întreprinde măsurile ce se impun în vederea asigurării integrității masei debitoare, inclusiv va asigura: luarea în primire a masei debitoare, realizarea inventarului bunurilor incluse în masa debitoare, păstrarea și paza masei debitoare, evaluarea de ansamblu a bunurilor și a obligațiilor.

88. Conform art. 66 alin. (1) lit. b), l) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** „*administratorul insolvabilităţii are în calitate de atribuţii principale inclusiv:*

b) deschiderea, examinarea, sigilarea, sechestrarea încăperilor de producţie, a depozitelor, spaţiilor comerciale şi administrative, altor asemenea; evacuarea bunurilor şi a persoanelor din încăperile ocupate ilegal; inventarierea patrimoniului debitorului, partajarea lui, adoptarea de măsuri pentru conservarea masei debitoare;

l) colectarea datoriilor faţă de debitor şi recuperarea silită a bunurilor debitorului aflate în posesiunea unor terţi.”

89. Potrivit art. 107 alin. (1), (2) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** „*după intentarea procedurii de insolvabilitate sau a procedurii simplificate a falimentului, administratorul şi/sau lichidatorul vor lua neîntîrziat în primire şi administrare toate bunurile care aparţin masei debitoare. Administratorul/lichidatorul, în baza hotărîrii de intentare a procedurii de insolvabilitate şi/sau a încheierii instanţei de insolvabilitate, impune, prin executare silită, predarea bunurilor aparţinînd masei debitoare care se găsesc la debitor sau la terţi, cu evacuarea forţată a persoanelor care le deţin în posesie sub orice formă. În baza actului judecătoresc, administratorul/lichidatorul va dispune prin ordin intrarea, reţinerea, ridicarea, eliberarea, evacuarea, instalarea, sigilarea şi sechestrarea bunurilor incluse în masa debitoare.”*

90. Astfel, art. 107 alin. (1), (2) din Legea insolvabilității stipulează expres că, impunerea, prin executare silită, la predarea bunurilor aparţinând masei debitoare care se găsesc la debitor sau la terţi este o măsură care urmează să fie întreprinsă de administratorul insolvabilității/lichidator neîntârziat după intentarea procedurii de insolvabilitate. Legiuitorul operează cu noțiunea de „neîntârziat”, ceea ce presupune obligația administratorului insolvabilității de a recurge în termen proxim posibil la măsura enunțată, care are rolul de a contribui la luarea în primire a bunurilor masei debitoare a persoanei insolvabile.

91. În cazul de față prin hotărârea Curții de Apel Economice din 26 octombrie 2010, s-a intentat procesul de insolvabilitate față de S.R.L. „NOURCO” și a fost numit în funcția de administrator al insolvabilității Chicu Dumitru. Prin procesul-verbal de recepție finală nr. *****din ***** s-a recepționat blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, bd. *****.

92. La data de ***** S.R.L. „NOURCO”, și-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului care constituie obiect al prezentului litigiu.

93. Astfel, odată cu intentarea procesului de insolvabilitate în privința societății comerciale, dar în mod special după intabularea dreptului real în registrul public corespunzător, administratorul insolvabilității S.R.L. „NOURCO” a fost în drept să i-a în primire și administrare apartamentul nr. *****, situat în mun. Chișinău, bd. *****, în condițiile art. 107 din Legea insolvabilității.

94. Identificarea necesității de aplicare a măsurii enunțate la moment, prin evacuarea pârâtei și a bunurilor sale din bunul imobil pretins ocupat ilegal, chiar dacă etapa procesului de insolvabilitate care are menirea să asigure integritatea masei debitoare este depășită, nu decade administratorul insolvabilității din dreptul de luare în primire a masei debitoare care încă nu poate fi valorificată din motivul unor circumstanțe obiective. Însă, administratorul autorizat desemnat urmează să respecte procedura stabilită de lege, care prevede că, administratorul/lichidatorul, în baza hotărârii de intentare a procedurii de insolvabilitate şi/sau a încheierii instanţei de insolvabilitate, impune, prin executare silită, predarea bunurilor aparținând masei debitoare care se găsesc la debitor sau la terți, cu evacuarea forțată a persoanelor care le dețin în posesie sub orice formă. În baza actului judecătoresc, administratorul/lichidatorul va dispune prin ordin intrarea, reținerea, ridicarea, eliberarea, evacuarea, instalarea, sigilarea şi sechestrarea bunurilor incluse în masa debitoare.

95. Instanța de insolvabilitate reține că, locțiitorul administratorului insolvabilității S.R.L. „NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vera nu a dispus prin ordin ridicarea bunului inclus în masa debitoare și aflat în posesia Ninei Morăraș. Respectiv, în condițiile în care locțiitorul administratorului insolvabilității nu a demonstrat existența impedimentelor la luarea în primire a bunului imobil aparținând societății debitoare, precum și nici nu a fost demonstrat refuzul pârâtei de a-l elibera, acțiunea reconvențională cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ urmează să fie respinsă.

96. Instanța de insolvabilitate consideră necesar de subliniat că lăsarea fără executare a notificării locțiitorului administratorului insolvabilității S.R.L. „NOURCO”, Popaz Vera nr. *****din *****, înaintată locatarului apartamentului nr. *****, amplasat în mun. Chișinău, bd. *****, este insuficientă în probarea faptului că, persoana autorizată a fost în imposibilitate să-și exercite atribuțiile. Or, notificarea respectivă are rolul unei somații, unei cereri prealabile. Prin urmare, nu are forța juridică obligatorie, în timp ce, ordinul și actele emise de administrator/lichidator în scopul executării hotărârii de intentare a procesului de insolvabilitate şi/sau încheierii judecătoreşti privind

preluarea bunurilor ce aparțin masei debitoare, în sensul art. 107 alin. (3) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 201***** se asimilează actelor emise de executorul judecătoresc.

97. Din considerentele enunțat supra, instanţa de insolvabilitate ajunge la concluzia că **acțiunea reconvențională** cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locative de a respinge integral.

98. Conform art. 1 alin. (4) și art. 48, art. 66 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.201***** art. 239-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de insolvabilitate,

h o t ă r ă ș t e:

Se resping cererile depuse de Morăraș Nina împotriva societății cu răspundere
limitată „NOURCO” în planul procedurii de restructurare cu privire la separarea bunului din masa debitoare, obligarea transmiterii dreptului de proprietate, de înlăturare a viciilor bunului imobil, constatarea faptului care are valoarea juridică, ca fiind neîntemeiate.

Se respinge acțiunea reconvențională înaintată de locțiitorul administratorului insolvabilității societății cu răspundere limitată „NOURCO” în planul procedurii de restructurare, Popaz Vere cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea spațiului locativ, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 15 zile de la comunicare, prin intermediul instanței emitente.

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