Dosarul nr. 2-13292/24

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

24 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galușceac
grefier Mihaela Bujag

a examinat în şedinţa publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Stelea Ruslan și Stelea Rodica împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Norelit Investgrup”, în procedura de faliment, cu privire la obligarea semnării și eliberării actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate, recunoașterea dreptului de proprietate, radierea tuturor restricțiilor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces.

La 04 octombrie 2024, Stelea Ruslan și Stelea Rodica au depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Norelit Investgrup”, în procedura de faliment, cu privire la obligarea semnării și eliberării actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate, recunoașterea dreptului de proprietate, radierea tuturor restricțiilor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții Stelea Ruslan și Stelea Rodica au indicat că, la 28 aprilie 2016 între SRL ”Norelit Investgrup” şi Stelea Ruslan cu Stelea Rodica a fost încheiat contractul de investiții în construcție nr.*****, autentificat de notarul public Bistrițcaia Tatiana. Obiectul contractului constituia construcția din contul investițiilor Beneficiarului şi să predea în proprietate bunul imobil *****, cu suprafața de 160,73 m.p., cu nr. cadastral *****, iar Beneficiarul s-a obligat să achite construirea imobilului şi să primească imobilul în proprietate. Conform pct. 2.1 al contractului, Beneficiarul s-a obligat să achite prețul Bunului de 50 000 Euro iar conform pct. 1.4 și 1.5 antreprenorul s-a obligat să finalizeze lucrările de construcție și să dea în exploatare blocul de locuit în anul 2016.

Ulterior, la data de 21.02.2020 cu acordul SRL "Norelit Investgrup" în proces de insolvabilitate, între Placinta (Postolachi) Ana pe de o parte şi Stelea Ruslan, şi Stelea Rodica pe de altă parte a fost încheiat contractul de cesiune a creanţei *****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în ***** şi înregistrat la Agenția Servicii Publice. Conform contractului costul pentru bunul imobil cu suprafața de 160,31 m2 constituia 48 093 euro. Costul bunurilor imobile a fost achitat integral.

La 10.09.2019 creditorul SRL ”Vis Construct Grup”, în proces de lichidare, s-a adresat în instanța de judecată cu cerere introductivă, solicitând intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul SRL „Norelit Investgrup” cu sediul mun. Bălți str. Calea Ieşilor 27/e, c/f 1005602001285, din motivul incapacității acestuia de aşi onora obligațiunile de plată a datoriei față de creditor.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 12.06.2020 s-a confirmat planul procedurii de restructurare față de SRL „Norelit Investgrup”, aprobat la adunarea din 07.05.2020, cu încetarea procedurii de restructurare aplicată față de SRL ”Norelit Investgrup”, cu desemnarea în calitate de administrator a SRL „Norelit Investgrup", administratorul autorizat Girleanu Natalia.

La data de 1 august 2024, Judecătoria Bălți, sediul Fălești, a emis încheierea nr. 2i-37/19, potrivit căreia s-a dispus trecerea în procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului SRL ”Norelit Investgrup” şi distribuirea produsului realizat, cu dizolvarea debitorului; cu numirea Nataliei Girleanu în calitate de lichidator. Respectiv, s-a autorizat lichidatorul de a începe procedura de valorificare şi lichidare a masei debitoare, de a executa silit prezenta încheiere, în partea preluării bunurilor din masa debitoare care se află la debitor sau la terți, cu evacuarea forțată a persoanelor care le dețin în posesie sau sub orice formă.

Pe parcursul procesului în inventarul masei debitoare a SRL ”Norelit Investgrup”, au fost incluse bunuri imobile nefinisate ***** din blocul locativ din s*****.

La caz, în cadrul procesului de insolvabilitate, Stelea Ruslan şi Stelea Rodica, au fost recunoscuți în calitate de creditori garantați asupra patrimoniului debitorului insolvabil, anume asupra ***** cu numerele cadastrale ***** și *****, situate în blocul locativ din s*****, cu creanţe garantate validate în mărime de 735 015,64 lei şi respectiv 920 152,74 lei, fapt confirmat prin tabelul definitiv consolidat al creanţelor, care potrivit art. 143 alin. (8) a Legii insolvabilității, are efectul unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile.

La data de 28.09.2021 Stelea Ruslan şi Stelea Rodica au înaintat o cerere împotriva administratorului insolvabilității SRL ”Norelit Investgrup" prin care s-a cerut transmiterea în proprietate a bunurilor imobile ***** achitate în temeiul contractelor de investiții. La data de 27.10.2021 comitetul creditorilor SRL ”Norelit Investgrup” a decis aprobarea transmiterii în proprietate către Stelea Ruslan şi Stelea Rodica a apartamentelor nefinisate ***** în contul stingerii creanţelor garantate.

La data de 01.11.2021 de către administratorul insolvabilității, Gîrleanu Natalia, au fost emise deciziile nr. 1 și nr. 2 privind excluderea bunurilor din masa debitoare şi transmiterea în proprietate a bunurilor imobile menționate în stare nefinisată. S-a dispus:

A admite cererea lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica privind stingerea creanţelor garantate prin transmiterea în proprietatea a bunurilor;

A stinge creanţele prin transmiterea bunurilor viitoare ***** cu nr. cadastrale ***** și *****.

A exclude din masa debitoare ***** cu nr. cadastrale ***** și ***** din *****.

A ridica toate sechestrele și interdicţiile de înstrăinare aplicate asupra bunurilor menționate.

La 03.11.2021, administratorul insolvabilității a expediat deciziile nr. 1 şi nr. 2 privind excluderea bunurilor din masa debitoare şi transmiterea în proprietate a bunurilor imobile, fără a elibera și actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație (primire-predare) şi certificatele de achitare integrală.

În cerere de chemare în judecată, reclamanții au mai indicat că, la 07.02.2022 au depus o contestaţie în instanța de insolvabilitate prin care au cerut anularea deciziilor administratorului insolvabilității privind transmiterea bunurilor imobile în proprietate.

Prin contestația depusă în baza art. 68 alin. (10) al Legii insolvabilității, împotriva acțiunilor administratorului insolvabilității, s-a solicitat: constatarea faptului că bunurile imobile ***** nr. cadastral ***** şi ***** nr. cadastral ***** din s***** sunt incluse în masa debitoare a SRL ”Norelit Investgrup” şi nu au fost transmise în proprietatea lui Stelea Rodica şi Stelea Ruslan; constatarea faptului că creanţele creditorilor garantați Stelea Rodica şi Stelea Ruslan nu au fost cxecutate/stinse în cadrul procesului de insolvabilitate a SRL ”Norelit Investgrup”; obligarea administratorului insolvabilităţii să rectifice tabelul definitiv a creanţelor a SRL ”Norelit Investgrup” cu restabilirea creditorilor garantați Stelea Rodica şi Stelea Ruslan în tabelul definitiv al creanţelor cu sumele validate 735 015,64 lei garanţie servind bunul imobil nr. cadastral ***** şi 920152,74 lei garanţie servind bunul imobil nr. cadastral *****

Prin încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți sediul Central, din 14.06.2022, judecător Pădurari V., s-a respins contestaţia investitorilor Stelea Ruslan şi Stelea Rodica împotriva transmiterii în proprietate a bunurilor imobile din *****și *****. În opinia reclamanților, prin încheierea menționată s-a confirmat că bunurile imobile ***** și ***** odată cu emiterea deciziilor/actelor administratorului insolvabilității Gîrleanu Natalia, au fost fost excluse din masa debitoare și transmise în proprietatea lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica, în starea existentă.

Reclamanții invocând art. 509 alin. (1) Cod civil și art. 62 alin. (6) din Legea insolvabilității, au conchis că odată cu emiterea hotărârii comitetului creditorilor SRL ”Norelit Investgrup”, deciziilor administratorului insolvabilității Gîrleanu Natalia şi a încheierii judecătoreşti din 14.06.2022 (irevocabilă) de către instanța de insolvabilitate s-a confirmat excluderea din masa debitoare și transmiterea în proprietatea lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica a bunurilor imobile indicate.

Instanța de insolvabilitate a constatat că subsemnații prin actele juridice emise de administratorul insolvabilității la data de 01.11.2021, au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate. Odată cu emiterea deciziilor din 01.11.2021 privind transmiterea bunurilor imobile nefinisate în proprietate, au fost stinse creanțele garantate

ale creditorilor Stelea Ruslan și Stelea Rodica, ultimii fiind excluşi din tabelul definitiv al creanţelor. Administratorul insolvabilității în acest sens, a depus tabelul definitiv al creanţelor actualizat cu anexarea documentelor care confirmă stingerea creanțelor prin transmiterea în proprietatea creditorilor garantați Stelea Ruslan şi Stelea Rodica, a bunurilor imobile ***** din blocul locativ s***** şi excluderea acestora din masa debitoare. Însă, pârâta nu a transmis toate documentele necesare (actul de predare-primire, certificat de achitare integrală, etc.) pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate, or în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar a bunurilor imobile figurează anume SRL ”Norelit Investgrup”.

Reclamanții au subliniat că în prezent în Registrul bunurilor imobile în privința bunurilor imobile cu nr. cadastrale: ***** și *****, anterior contractate de către Stelea Ruslan şi Stelea Rodica și ulterior transmise în proprietate în contul stingerii creanţelor validate, la moment figurează nejustificat în calitate de proprietar SRL ”Norelit Investgrup”, fapt ce încalcă dreptul de proprietate a creditorilor a căror creanţe au fost stinse.

Astfel, s-a precizat că Stelea Ruslan şi Stelea Rodica au dobândit dreptul de proprietate la momentul emiterii deciziilor administratorului insolvabilității nr. 1 și nr. 2 din 01.11.2021, decizii confirmate prin încheierea irevocabilă din 14.06.2022.

Prin urmare, la moment, menținerea în continuare în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a SRL ”Norelit Investgrup” asupra bunurilor imobile menționate, care conform încheierii irevocabile a Judecătoriei Bălți sediul central din 14.06.2022 au fost excluse din masa debitoare şi transmise în proprietate lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica, încalcă dreptul de proprietate a ultimilor.

De asemenea, reclamanții au invocat că la 24 septembrie 2024 au expediat o cerere prealabilă, către SRL ”Norelit Investgrup”, în proces de lichidare, prin care au solicitat:

- expedierea la adresa ***** ***** a tuturor actelor necesare (certificat de achitare integrală, act de predare-primire, etc) pentru înregistrararea dreptului de proprietate asupra bunurilor viitoare - ***** şi *****, nr. cadastral 1***** și 1***** din s*****;
- încetarea tulburării dreptului de posesie asupra bunurilor viitoare - ***** şi*****, nr. cadastral 1***** și 1***** din s*****, cu evacuarea persoanelor necunoscute din apartamente, eliberarea setului de chei de la bunurile imobile și intrarea în blocul de locuit, încetarea cărorva lucrări sau intervenții la bunurile imobile fără acordul subsemnaților.

Prin răspunsul din 02.10.2024, lichidatorul SRL ”Norelit Investgrup” a indicat precum că aceasta ar fi transmis actele solicitate la data 03.11.2021, nu deține chei de la bunurile imobile, asupra altor cerințe nu s-a expus. Astfel, reclamanții au conchis că pârâtul se eschivează de la eliberarea actelor necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile indicate, or, la 03.11.2021 a expediat doar deciziile privind admiterea cererii de transmitere în proprietate și excluderea bunurilor din masa debitoare, fapt ce se confirmă prin notificarea din 03.11.2021 (anexată), iar potrivit materialelor prezentate de către lichidatorul Gîrleanu Natalia în cadrul cauzei penale și

disciplinare, actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitaţie (primire-predare) şi certificatele de achitare integrală datează cu 04.02.2022, deci este evident că nu aveau cum fi expediate pe 03.11.2021 (se anexează). Reclamanții indică că dacă ar admite prin absurd că ar fi fost expediate actele indicate, aceasta nu ar reprezenta un obstacol pentru a elibera acte actualizate (act de predare-primire şi certificat de achitare integrală), calificând comportamentul pârâtului ca fiind de eschivare de la eliberarea actelor necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile indicate.

Cer reclamanții Stelea Ruslan și Stelea Rodica dispunerea efectuării înregistrării de către IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru a dreptului de proprietate a lui Stelea Ruslan şi a Rodicăi Stelea asupra încăperilor locative nefinisate (bun viitor), ***** cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** cu nr. cadastral *****, situate în ***** obligarea pârâtului să prezinte în original actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație (primire-predare) şi certificatele de achitare integrală.

La 11 octombrie 2024, reclamanții Stelea Ruslan și Stelea Rodica au depus cererea de concretizare a pretențiilor prin care au solicitat recunoașterea dreptului de proprietate și dispunerea efectuării înregistrării de către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate al lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica asupra încăperilor locative nefinisate (bunuri viitoare), ***** cu nr. cadastral ***** și ap. ***** cu nr. cadastral *****, situate în *****, dispunerea radierii din Registrul Bunurilor Imobile de către IP Cadastrul Bunurile Imobile a tuturor restricțiilor, interdicţiilor de înstrăinare/măsuri de asigurare (sechestru aplicate asupra ***** (bun viitor) cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** viitor) cu nr. cadastral *****, situate în ***** și încasarea din contul părții pârâte a sumei de 200 lei pentru eliberarea extrase cadastrale (cererea f.d. 87, 87 verso, vol. I, anexe – f.d. 88-98).

Ulterior, reclamanții Stelea Ruslan și Stelea Rodica prin cererea de completare a cererii de chemare în judecată, semnată electronic la 04 aprilie 2025 au invocat precum că, necesitatea eliberării de către SRL ”Norelit Investgrup” a actelor indicate în cererea de chemare în judecată, este confirmată și prin decizia I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” din 03.02.2025 privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate, unde s-a indicat expres despre obligativitatea prezentării actelor de ridicare a bunurilor neadjudecate (act de predare-primire), certificate de achitare integrală a bunurilor, notificarea de radiere a măsurilor de asigurare şi procura eliberată de administrator/lichidator or prezența fizică a acesteia la depunerea actelor. Or, în lipsa actelor menționate în decizia I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, este imposibilă înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

La 05 noiembrie 2025, reclamanții Stelea Ruslan și Stelea Rodica prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Cauzelor a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) au depus cere de completare a cererii de chemare în judecată cu pretenție accesorie, solicitând obligarea pârâtului SRL ”Norelit Investgrup” să semneze și să elibereze reclamanților în original toate actele necesare pentru a fi prezentate I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” actele de ridicare a bunurilor neadjudecate (act de predare-

primire), certificatele de achitare integrală a bunurilor, notificarea de radiere a măsurilor de asigurare şi procura eliberată de administrator/lichidator, pentru înregistrarea dreptului de proprietate al lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica asupra încăperilor locative nefinisate (bun viitor), ***** cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** cu nr. Cadastral *****, situate în *****.

În motivarea cererii depuse reclamanții au indicat că, potrivit deciziei IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile” din 03.02.2025 privind refuzul înregistrării dreptului de proprietate, pentru a putea a fi înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile ***** *****din *****, urmează a fi prezentate actele de ridicare a bunurilor neadjudecate (act de predare-primire), certificate de achitare integrală a bunurilor, notificarea de radiere a măsurilor de asigurare și procura eliberată de administrator/lichidator or prezența fizică a acesteia la depunerea actelor.

La 20 noiembrie 2024, reprezentantul pârâtului, SRL ”Norelit Investgrup” – lichidatorul Natalia Gîrleanu, prin intermediul Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Cauzelor a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a depus referința prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, indicând că SRL „Norelit Investgrup” a fost înregistrată în Registrul de Stat al Întreprinderilor şi Organizațiilor sub numărul - 1012602001056 în data de 07.03.2012, cu adresa juridică: Bălți, str. Calea Ieşilor, 27/E, ap. 26-27, fiind o întreprindere care activează în domeniul construcțiilor. În perioada anul 2012, SRL ”Norelit Investgrup” s-a angajat la executarea lucrărilor de reconstruirea cu extindere pe orizontală şi verticală a blocului locativ existent pe terenul situat în *****, fiind încheiate contracte de investiții cu persoane fizice (investitori), însă din anul 2020 compania SRL ”Norelit Investgrup” se află în procedură de restructurare, fiind în dificultate financiară.

Astfel, prin Hotărârea nr. nr.2i-37/19 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 11.11.2019 a fost intentată procedura de insolvabilitate față de SRL „Norelit Investgrup”, sediul Bălți, str. Calea Ieşilor, 27/E, ap. 26-27. În calitate de administratorul procesului de insolvabilitate fiind desemnată administratorul autorizat Girleanu Natalia.

Prin hotărârea Adunării creditorilor SRL „Norelit Investgrup” din 12.02.2020 s-a decis de a aplica în privința debitorului SRL „Norelit Investgrup” procedura de restructurare.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) nr.2i-37/19 din 12.06.2020 a fost confirmat planul procedurii de restructurare față de SRL ”Norelit Investgrup”, aprobat la Adunarea creditorilor din 07.05.2020. La momentul depunerii referinței, lichidatorul Natalia Gîrleanu a indicat că SRL ”Norelit Investgrup” se află în procedura de faliment.

Pârâtul a invocat a precizat că competența privind soluționarea cererilor de intentare a procesului de insolvabilitate și a litigiilor ce țin de masa debitoare aparține instanței de insolvabilitate și nu instanței de drept comun.

A indicat că întrucât în Registrul bunurilor imobile ca proprietar al bunurilor imobile nr. ***** și ***** figurează persoana juridică SRL ”Norelit Investgrup”, solicitarea reclamanților urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

Reclamantul Ruslan Stelea, în ședința de judecată a susținut acțiunea și a solicitat admiterea acesteia în sensul declarat, menționând suplimentar că, el a depus o cerere pentru transmiterea bunurilor imobile în proprietate în starea în care acestea sunt și a solicitat efectuarea lucrărilor conform contractului. Astfel, a fost adoptată decizia prin care s-a dispus transmiterea bunurilor imobile în proprietate, dar administratorul insolvabilității a refuzat să-i transmită actele, pe motiv că reclamantul ar fi refuzat să influențeze alți creditori pentru a retrage plângerile la Procuratura Anticorupție și CNA.

Reclamantul a subliniat că nu i s-a transmis nici un act de predare- primire și certificat de achitare integrală. Iar, ulterior s-ar fi adresat la IP ASP privind înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile care i-au fost transmise în proprietate, dar a primit refuz. De asemenea a menționat că deciziile expediate de administrator le-a primit, le-a semnat și le-a expediat înapoi administratorului.

Reclamantul a mai menționat că certificatele privind achitarea integrală a datoriei nu le-a obținut în original, având doar copii, or administratorul refuză să îi transmită actele respective.

Reprezentantul pârâtului SRL „Norelit Investgrup”, în procedură de lichidare, avocatul Răducan Eduard, împuternicit în baza de mandat Seria MA nr.***** din 09.09.2025, nu a recunoscut cererea de chemare în judecată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată, menționând că, la 28.09.2021 reclamanții au înaintat în procedura de insolvabilitate o cerere către administrator privind transmiterea bunurilor imobile în proprietate. Astfel, întru respectarea procedurii, administratorul a trimis un aviz în vederea convocării creditorilor. Respectiv, Comitetul creditorului au decis aprobarea transmiterii bunurilor în proprietatea bunurilor reclamanților.

Reclamanții au fost informați cu privire la emiterea deciziilor și executarea hotărârilor comitetului creditorului. În notificarea din 03.11.2021, administratorul Natalia Gîrleanu a solicitat restituirea unui exemplar semnat de reclamanți de pe decizia nr. 1 și nr. 2.

Avocatul a subliniat precum că administratorul Natalia Gîrleanu a indicat că reclamanții au primit actele - certificatul de achitare în integral, actul de predare- primire a bunurilor, la fel au primit și facturile 02 și 03.

În partea ce ține de confirmarea primirii facturilor pentru onorariu de succes este cererea de contestare a actelor administratorului insolvabilității.

De asemenea, reprezentantul pârâtului a evidențiat că SRL „Norelit Investgrup” nu refuză să transmită reclamanților în proprietate bunurile imobile, indicând că și alți proprietari au primit bunurile în proprietate, or reclamanții urmând a prezenta actele necesare în cazul în care se achită onorariu de succes.

Reclamanta Stelea Rodica, în ședința de judecată nu s-a prezentat, fiind înștiințată în mod legal, despre locul, data și ora ședinței de judecată.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces prezenți în ședința de judecată, studiind materialele dosarului, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Conform art. 20 din Constituția Republicii Moldova:,,orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime.

În conformitate cu art.117 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 121 din Codul 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.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă al RM: ,,Instanţa 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.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă al RM: ,,La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În ședința de judecată cu certitudine s-a constatat că, la data de 28 aprilie 2016, între SRL „Norelit Investgrup”, în calitate de investitor–antreprenor, și Stelea Ruslan și Stelea Rodica, în calitate de beneficiari, a fost încheiat contractul de investiții în construcție nr. *****, autentificat notarial de notarul public Bistrițcaia Tatiana. Conform pct. 2.1. al contractului, pârâtul și-a asumat obligația de a construi și transmite în proprietatea beneficiarilor apartamentul *****, cu suprafața de 160,73 m², identificat cadastral cu nr. *****, iar beneficiarii și-au asumat obligația achitării sumei de 50.000 Euro, precum și a altor plăți accesorii prevăzute contractual. (f.d. 32-40, vol. I).

Ulterior, la data de 21 februarie 2020, în temeiul acordului expres al SRL „Norelit Investgrup” nr. 1 din 18.02.2020 (f.d. 27, vol. I), a fost încheiat contractul de cesiune *****, autentificat notarial, prin care Stelea Ruslan și Stelea Rodica au dobândit drepturile de creanță aferente *****, cu suprafața de 160,31 m², nr. cadastral *****, de la Placinta (Postolachi) Ana. Prețul cesiunii, în cuantum de 48.093 Euro, a fost achitat integral, fapt confirmat de ambele părți în proces. (f.d. 16-21, vol. I)

La 10 septembrie 2019, creditorul SRL „Vis Construct Grup”, în proces de lichidare, s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere introductivă, solicitând intentarea procesului de insolvabilitate faţă de debitorul SRL „Norelit Investgrup” cu sediul mun. Bălți str. Calea Ieşilor, 27/e.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 11 noiembrie 2019, s-a admis cererea introductivă, s-a constatat insolvabilitatea debitorului SRL „Norelit Investgrup” şi s-a intentat procedura de insolvabilitate fată de SRL „Norelit Investgrup”, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilitatii Gîrleanu Natalia.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 28 februarie 2020, a fost intentată procedura de restructurare a debitorului SRL „Norelit Investgrup”, cu desemnarea administratorului autoriz at Girleanu Natalia.

Prin Hotărârea nr. 2i-37/19 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 12 iunie 2020, s-a confirmat planul procedurii de restructurare față de SRL Norelit Investgrup” şi s-a desemnat în calitate de administrator a SRL ”Norelit Investgrup”, Gîrleanu Natalia. În acest sens, instanța ia în considerare proba prezentată de pârât - Planul procedurii de restructurare al activității SRL„ Norelit Investgrup” în procedură de restructurare din 2020, consultat la ședința comitetului creditorilor din 25.03.2020 expediat Judecătoriei Bălți, sediul Central, judecător Valeriu Pădurari (f.d.14- 17, vol.II), prin care s-a prevăzut expres posibilitatea stingerii creanțelor creditorilor, inclusiv garantați, prin transmiterea bunurilor în natură, cu condiția achitării integrale a obligațiilor contractuale și a onorariului de succes.

La data de 28.09.2021, Stelea Ruslan și Stelea Rodica au depus o cerere scrisă adresată SRL „Norelit Investgrup”, in procedură de executare a planului, Natalia Gîrleanu și Comitetului creditorilor prin care au solicitat: transmiterea în proprietate privată creditorilor garantați Stelea Ruslan şi Stelea Rodica a ***** (nr. cadastral *****) şi ***** (nr. cadastral *****) din cadrul blocului locativ din *****; emiterea actelor de primire-predare a bunurilor imobile nominalizate și radierea tuturor interdicțiilor, sechestrelor aplicate sau alte notări ale SRL ”Norelit Investgrup”, motivând că au achitat

100% din prețul bunurilor, iar creanțele lor sunt validate în calitate de creditori garantați (f.d. 6, vol. II).

În vederea examinării cererii, administratorul insolvabilității a emis Avizul din 26.10.2021 privind convocarea Comitetului creditorilor pentru data de 27.10.2021, aviz care include explicit pe ordinea de zi „examinarea cererii de transmitere cu drept de proprietate a bunului în baza contractului de investiții în construcție înaintate de către Stelea Ruslan” (f.d. 7, vol. II).

Prin procesul-verbal al Comitetului creditorilor din 27 octombrie 2021, s-a decis: „de a aproba transmiterea în proprietate creditorului garantat Stelea Ruslan/Stelea Rodica a ***** și apartamentului *****, cu radierea creditorului din tabelul creanțelor înaintate față de patrimoniul debitorului SRL ”Norelit Investgrup”. Bunul se transmite în volumul și starea materială existentă la momentul predării. După primirea în proprietate a bunului, proprietarul ***** şi ***** va fi obligat să respecte condițiile planului procedurii de restructurare SRL ”Norelit Investgrup” în privința spațiilor comune a blocului de locuit amplasat pe adresa ***** și să contribuie efectiv la realizarea măsurilor întru finisarea și darea în exploatare a blocului locativ (proba nr. 3, f.d. 8–10, vol. I).

Această decizie nu a fost contestată de nicio parte și a rămas definitivă, având caracter obligatoriu pentru administratorul insolvabilității, conform art. 66 alin. (1) lit. o) din Legea insolvabilității, fapt reținut și de instanța de insolvabilitate prin încheierea din 14.06.2022.

Prin notificarea din 29 octombrie 2021, administratorul insolvabilității Natalia Gîrleanu a comunicat lui Stelea Ruslan și Stelea Rodica despre faptul că a avut loc ședința Comitetului creditorilor la 27 octombrie 2021 și decizia luată de Comitetul creditorilor în urma examinării cererii lor din 28 septembrie 2021, fiind aprobată transmiterea în proprietate creditorului garantat Stelea Ruslan/Stelea Rodica a ***** şi apartamentului *****, pentru primirea căreia urmează să se adreseze în 7 zile la oficiul debitorului.(f.d.11, vol. II).

În executarea hotărârii Comitetului creditorilor, în temeiul art. 62 alin. (6) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, administratorul insolvabilității a emis: decizia nr. 1 din 01.11.2021, privind apartamentul ***** (f.d.234- 235, vol. I), decizia nr. 2 din 01.11.2021, privind apartamentul ***** (f.d.236-237, vol. I).

Prin deciziile sus menționate s-a dispus explicit: stingerea creanțelor reclamanților, excluderea apartamentelor din masa debitoare, transmiterea bunurilor în proprietate reclamanților, ridicarea tuturor sechestrelor și interdicțiilor, că după recepția finală a construcției, **********vor fi transmise prin acte de primire - predare către Stelea Ruslan şi Stelea Rodica, menționarea expresă că actul de predare-primire și certificatul de achitare integrală sunt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate”.

Prin notificarea din 03 noiembrie 2021, administratorul insolvabilității a comunicat reclamanților deciziile emise și a solicitat restituirea unui exemplar semnat (f.d. 78, vol. I). În notificare se indică ca anexe deciziile nr. 1, 2 din 01.11.2021.

Din explicațiile părților, din înscrisurile - notificarea din 03.11.2021(f.d.78, vol. I), încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d.57-69, vol. I, f.d.238- 244, vol. I), și Decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul cadastral teritorial cu privire la refuzul înregistrări bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 3 februarie 2025, instanța atestă cu certitudine că deciziile au fost transmise de pârât și recepționate de reclamanți.

Contradicțiile au constatat în aceea dacă reclamanții ar fi semnat și transmis câte un exemplar al deciziilor înapoi administratorului. Pârâtul a negat că i-ar fi fost restituit exemplarul semnat de pe aceste decizii. La materialele cauzei sunt anexate deciziile semnate olograf de Stelea Ruslan și Stelea Rodica, cu mențiunea că nu au obiecții, însă contrar art. 118 din Codul de procedură civilă, reclamanții nu au probat faptul transmiterii deciziilor contrasemnate în adresa pârâtului. În acest sens, instanța reține că pârâtul a probat faptul că nu i-a fost transmisă decizia contrasemnată de către reclamanți prin prezentarea cererii privind acțiunile ilegale ale administratorului insolvabilității SRL „Norelit Investgrup”, Gîrleanu Natalia depusă la 05.02.2022 de Stelea Ruslan și Stelea Rodica la Judecătoria Bălți, sediul Central, în dosarul nr. 2i-37/2019 (f.d. 18-21, vol. II) în care se indică că „administratorul insolvabilității ...refuză să transmită actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietare ***** nr. cadastral ***** și ***** nr. cadastral *****, condiționând acest lucru cu semnarea deciziei din 01.11.2021 și a altor acte cu condiții inacceptabile pentru contestatari, precum și a Încheierii nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I) în care se constată refuzul reclamanților de a semna deciziile din 01.11.2021.

Procedura de transmitere a bunurilor în proprietate continuă cu faptul emiterii la 03 februarie 2022 de către administratorul insolvabilității a facturilor nr. 02 și nr. 03, reprezentând onorariul de succes pentru transmiterea în proprietate a apartamentelor ***** și *****.

Emiterea acestor facturi s-a realizat în corespundere cu Planul de restructurare al activității SRL„ Norelit Investgrup” în procedură de restructurare din 2020, consultat la ședința comitetului creditorilor din 25.03.2020 expediat Judecătoriei Bălți, sediul Central, judecător Valeriu Pădurari, dosar Nr. 2i-37/19, în care s-a indicat transmiterea în proprietate a bunurilor către creditori inclusiv garantati (proprietari, investitori...) în contul stingerii creanţelor şi/sau executării contractelor de investiții ...se va efectua de către administratorul procedurii de insolvabilitate, doar după achitarea integrală de către creditori (proprietari, investitori...) a prețului contractului, a costului suprafeței totale contractate sau costului suprafeței suplimentare aprobată prin hotărârea comitetului creditorilor, a cheltuielilor de validare şi valorificare şi a onorariului de succes [...]”. f.d.14- 17, vol. II).

Instanța atestă că stabilirea acestei condiții de remunerare a administratorului insolvabilității este conformă prevederilor legale prevăzute de art. 70 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012.

Totodată, instanța relevă că planul de restructurare a fost aprobat prin hotărârea instanței de insolvabilitate din 12 iunie 2020, fiind menținută ca urmare a contestării acesteia de către creditorii Stelea Ruslan, Stelea Rodica și alți creditori.

Astfel, planul procedurii de restructurare era în vigoare la data emiterii Deciziei Comitetului creditorilor din 27 octombrie 2021 prin care s-a aprobat transmiterea bunurilor – **********în proprietate lui Stelea Ruslan și Stelea Rodica și la data emiterii Deciziilor nr. 1, 2 de către administratorul procesului de insolvabilitate al SRL „Norelit Investgrup", în procedură planului, administrator autorizat Natalia Gîrleanu **(**f.d.232-235, vol.I, f.d. 236-237, vol.I). Respectiv, înainte de depunerea cererii privind transmiterea bunurilor în proprietate, cu excluderea acestora din masa debitoare, reclamanții/creditorii garantați Stelea Ruslan și Stelea Rodica cunoșteau sau trebuiau să cunoască, mai ales în contextul că au și contestat planul procedurii de restructurare a debitorului SRL „Norelit Investgrup", despre condițiile transmiterii dreptului de proprietate în contul stingerii creanței garantate ce o deținea față de SRL „Norelit Investgrup", care presupunea pe lângă achitarea costului contractului de investiții și plata onorariului de succes.

Faptul expedierii facturilor respective în adresa reclamanților rezultă din conținutul cererii privind acțiunile ilegale ale administratorului insolvabilității SRL „Norelit Investgrup", Gîrleanu Natalia depusă la 05.02.2022 de Stelea Ruslan și Stelea Rodica la Judecătoria Bălți, sediul Central, în dosarul nr. 2i-37/2019 (f.d. 18-21, vol. II) și din partea constatatoare a Încheierii nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d.57- 69, vol. I, f.d.238- 244, vol. I) precum că din partea administratorului SRL „Norelit Investgrup" - Natalia Gîrleanu, reclamanților Stelea Ruslan și Stelea Rodica „li s-a cerut achitarea pe contul său personal a unor sume in proporții deosebit de mari", condiție refuzată de reclamanți.

Astfel, prin Hotărârea nr. 2i-37/19 (nr. PIGD: 2-19146333-09-2i-10092019) a Judecătoriei Bălţi, sediul Făleşti, din 29 septembrie 2025, emisă în urma examinării în procedura insolvabilității, a cererilor introductive ale creditorilor Briceac Eduard, Grosman Marina, Nicolov Serghei, Cataraga Tatiana și Grabazei Veaceslav privind intentarea procedurii de insolvabilitate în privinţa debitorului „NORELIT INVESTGRUP" S.R.L., s-a dispus,, a admite cererile introductive înaintate de creditorii Briceac Eduard, a revoca planul procedurii de restructurare a debitorului S.R.L. „NORELIT INVESTGRUP", aprobat prin hotărârea judecătorească din 12 iunie 2020.

Respectiv, instanța constată că până la intrarea pârâtului în procedura falimentului, reclamanții așa și nu au achitat onorariul de succes indicat în facturile respective, blocând astfel procesul de dobândire și înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile – **********de pe *****

Conform actelor de predare-primire în proprietate din 04 februarie 2022 şi certificatelor de achitare integrală din 04 februarie 2022, apartamentele ***** *****, situate în mun. Chişinău, str. Academician Andrei Saharov au fost transmise lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica, nemaifăcând parte din masa debitoare a SRL „Norelit Investgrup".

Instanța constată cu certitudine că administratorul a emis actele respective, or anume acestea au stat la baza Încheierii nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I), prin care a fost examinată cererea depusă de Stelea Ruslan si Stelea Rodica la data de 07.02.2022 privind acțiunile ilegale a administratorului de insolvabilitate Gîrleanu Natalia, înaintată în baza art. 68 alin. 10 a Legii insolvabilității.

De asemenea, reclamantul a confirmat în ședința de judecată că deține copii de pe aceste acte și totodată a depus copii de pe actele respective la materialele prezentei cauze.

Reclamantul Stelea Ruslan a precizat în ședința de judecată că, el nu deține originalul actelor respective, iar reclamantul refuză eliberarea lor, fapt ce a condus la imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile ce se dovedește prin decizia IP ,,Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul cadastral teritorial cu privire la refuzul înregistrări bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 3 februarie 2025 f.d.227, vol. I).

Cu privire la acest fapt, instanța apreciază critic alegațiile reprezentantului pârâtului, care la etapa explicațiilor a declarat că actele de ridicare a bunurilor (primire-predare a bunurilor în proprietate) din 4 februarie 2022, certificatele de achitare integrală din 4 februarie 2022 privind *****, situate în ***** au fost expediate reclamanților în februarie 2021, iar în pledoarii precizând că actele ar fi fost primite de reclamanți anume la 4 februarie 2021. Pe de altă parte, în explicații, partea pârâtă a menționat că SRL ,,Norelit Investgrup" nu refuză să transmită în proprietate, mai ales că și alți proprietari au primit bunurile în proprietate, urmând a prezenta actele necesare în cazul în care se achită onorariu de succes.

Refuzul administratorului SRL ,,Norelit Investgrup" în procedura planului de restructurare de a elibera actele necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile-**********de pe ***** se confirmă prin conținutul cererii privind acțiunile ilegale ale administratorului insolvabilității SRL ,,Norelit Investgrup", Gîrleanu Natalia depusă la 05.02.2022 de Stelea Ruslan și Stelea Rodica la Judecătoria Bălți, sediul Central, în dosarul nr. 2i-37/2019 (f.d. 18-21, vol. II) și din partea constatatoare a Încheierii nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57-69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I),, administratorul insolvabilității a menționat că refuză să transmită actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietare ***** nr. cadastral ***** și ***** nr. cadastral *****, condiționând acest lucru cu semnarea deciziei din 01.11.2021 și a altor acte cu condiții inacceptabile pentru contestatari, acceptarea bunului în starea existentă fără comunicaţii, inclusiv li s-a cerut achitarea pe contul său personal a unor sume in proporții deosebit de mari".

Or, instanța relevă că în planul procedurii de restructurare s-a specificat expres care sunt condițiile transmiterii bunurilor în proprietate în contul stingerii creanței față de SRL ,,Norelit Investgrup", condiții aprobate la adunarea comitetului creditorilor și respectiv, ulterior prin Hotărârea instanței de insolvabilitate prin care s-a aprobat planul proceduri de restructurare și anume că transmiterea bunurilor se va realiza după achitarea

inclusiv a onorariului de succes a administratorului insolvabilității, plată pe care reclamanții au refuzat să o achite.

Instanța ia în considerare faptul că pârâtul nu ar fi refuzat eliberarea actelor necesare dacă reclamanții ar fi achitat onorariul de succes administratorului insolvabilității conform facturilor nr. 02 și 03 din 03.02.2022.

În continuare, instanța constată că la 7 februarie 2022 Stelea Ruslan și Stelea Rodica au depus o contestație în temeiul art. 68 alin. (10) din Legea insolvabilității, completată prin cererea din 30.05.2022 împotriva acțiunilor administratorului insolvabilității Gîrleanu Natalia, prin care au solicitat: constatarea faptului că bunurile imobile ***** nr. cadastral ***** ***** nr. cadastral ***** din ***** sunt incluse în masa debitoare a SRL „Norelit Investgrup” şi nu au fost transmise în proprietatea lui Stelea Rodica și Stelea Ruslan, constatarea faptului că creanţele creditorilor garantați Stelea Rodica și Stelea Ruslan nu au fost executate/stinse în cadrul procesului de insolvabilitate a SRL „Norelit Investgrup”, obligarea administratorului insolvabilității să rectifice tabelul definitiv a creanțelor a SRL ”Norelit Investgrup” cu restabilirea creditorilor garantați Stelea Rodica și Stelea Ruslan în tabelul definitiv al creanțelor cu sumele validate 735 015,64 lei garanție servind bunul imobil nr. cadastral *****, motivând că administratorul insolvabilității refuză să transmită actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietare ***** nr. cadastral ***** și ***** nr. cadastral *****, condiționând acest lucru cu semnarea deciziei din 01.11.2021 și a altor acte cu condiții inacceptabile pentru contestatari, acceptarea bunului în starea existentă fără comunicaţii, inclusiv li s-a cerut achitarea pe contul său personal a unor sume in proporții deosebit de mari.

Prin Încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I), instanța de insolvabilitate a constatat expres că: bunurile au fost transmise în proprietatea reclamanților, creanțele au fost stinse, reclamanții au fost radiați din tabelul definitiv al creanțelor, actele emise de administrator sunt documente translative de proprietate. Această încheiere a rămas în vigoare, recursul fiind restituit prin Încheierea Nr. 2ri-59/22 a Curții de Apel Bălți din 08 iulie 2022 (f.d. 70-75, vol.I)

Faptul că ***** *****nu mai fac parte din masa debitoare a SRL „Norelit Investgrup” se confirmă prin lipsa lor în Tabelul consolidat al tuturor creanțelor înaintate împotriva patrimoniului debitorului SRL ”Norelit Investgrup”, în procedura de faliment, (actualizat) din 01.11.2024 prezentat de administratorul Natala Gîrleanu (f.d. 192, vol. I).

Din extrasele cadastrale din 10.10.2024 instanța reține că, deși bunurile figurează încă înregistrate pe numele SRL „Norelit Investgrup”, acest fapt se datorează faptul că nu s-a finalizat procedura de dobândire și de înregistrare a dreptului de proprietate pe numele reclamanților, iar nu inexistenței unui titlu de proprietate, fiind menționată explicit existența procedurii de insolvabilitate și a contractelor de investiții ale reclamanților.

Prin decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile Serviciul cadastral teritorial cu privire la refuzul înregistrări bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor din 3 februarie

2025 se atestă că, pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – ***** din ***** după Stelea Ruslan și Stelea Rodica este necesară prezentarea actului de ridicare a bunului, certificatului de achitare integral întocmite de lichidator, a procurii lichidatorului, acte pe care cel din urmă refuză a le elibera, pe motivul neexecutării obligației de plată a onorariului de succes care urma a fi achitat de Stelea Ruslan și Stelea Rodica conform facturii din 03.02.2022 și în corespundere cu planul procedurii de restructurare a debitorului SRL „Norelit Investgrup" la momentul în care debitorul se afla în procedura de restructurare.

De asemenea, instanța de judecată consideră că urmează a fi respinsă pretenția reclamanților privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra încăperilor locative nefinisate (bunuri viitoare), ***** cu nr. cadastral ***** și ap. ***** cu nr. cadastral *****, situate în *****.

Conform art. 509 alin. (2) din Codul civil „ Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobîndirii cu bună-credință. (3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ. (4) Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate.

La caz, reținem dispunerea transmiterii în proprietate lui Stelea Ruslan și Stelea Rodica a bunurilor ********** în contul stingerii creanței prin actul juridic - deciziile nr. 1, 2 din 01.11.2021 administratorului procesului de insolvabilitate al SRL „Norelit Investgrup", în procedură planului, administrator autorizat Natalia Gîrleanu.

După cum s-a constatat și prin Încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I), decizia administratorului a fost luată întru executarea hotărârii Comitetului creditorilor din 27 octombrie 2021(f.d. 8-10, vol.I) .

În acest sens, art. 62 alin. (6) din Legea insolvabilității, în vigoare la data emiterii deciziilor administratorului, „Hotărîrea comitetului creditorilor este obligatorie pentru toate persoanele antrenate în procedurile de insolvabilitate, de faliment sau de restructurare a debitorului și acționează în partea ce nu contravine hotărîrilor adunării creditorilor și ale instanței de insolvabilitate".

Conform art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

La caz, instanța atestă că dobândirea de către Stelea Ruslan și Stelea Rodica a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile – ********** se va finaliza prin înregistrarea în registrul bunurilor imobile, precedată de respectarea condițiilor procedurii de valorificare a bunurilor grevate cu garanții stabilite de Legea insolvabilității (art. 131 alin. (1)).

La caz, s-au realizat următoarele acțiuni îndreptate spre transmiterea/dobândirea bunurilor în proprietate către Stelea Ruslan și Stelea Rodica:

- depunerea cererii creditorilor garantați Stelea Ruslan și Stelea Rodica privind transmiterea bunurilor în proprietate în contul stingerii creanței
- emiterea Hotărârii Comitetului creditorilor din creditorilor SRL„ Norelit Investgrup” în procedură de executare a planului de restructurare din 27 octombrie 2021, prin care s-a decis „de a aproba transmiterea în proprietate creditorului garantat Stelea Ruslan/Stelea Rodica a ***** și *****, cu radierea creditorului din tabelul creanţelor înaintate față de patrimoniul debitorului SRL ”Norelit Investgrup”(f.d. 8-10, vol.I)
- emiterea de către administratorul procedurii de insolvabilitate, Natalia Gîrleanu a deciziilor nr.1, 2 din 01.11.2021, a certificatelor de achitare integrală conform contractului de investiții, a actelor de predare-primire din 04 februarie 2022 - acte translative de proprietate, precum și a facturilor nr.02, nr. 03 din 03.02.2022 privind plata onorariului de succes.
- transmiterea de către administrator a deciziilor nr. 1 și nr. 2 din 01.11.2021 și a facturilor nr.02, nr. 03 din 03.02.2022 privind plata onorariului de succes către reclamanți cu obligarea semnării deciziilor și restituirii a câte un exemplar de pe fiecare decizie contrasemnată de reclamanți, precum și achitarea onorariului de succes.
- plata costului contractului de investiții, refuzul de a achita alte plăți inclusiv plata onorariului de succes al aministratorului, refuzul semnării deciziilor nr. 1, nr. 2, netransmiterea către administratorul procedurii de insolvabilitate a exemplarului de pe decizii semnate de reclamanți. Corelativ, refuzul administratorului de a elibera originalul actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Respectiv, pentru dobândirea dreptului de proprietate urma a fi achitat de către Stelea Ruslan și Stelea Rodica administratorului autorizat Gîrleanu Natalia conform facturii nr. 02 plata pentru onorariul de succes privind predarea în contul stingerii creanței apartamentul *****, situat pe ***** în sumă totală de 18 403,00 MDL**(** f.d. 13, vol. II) **ș**i conform facturii nr. 03 din 03.02.2022_plata pentru onorariul de succes privind predarea în contul stingerii creanței apartamentul *****, situat pe *****, în sumă totală de 14.700,00 MDL (f.d. 12, vol. II), în corespundere cu Planul de restructurare al activității SRL „Norelit Investgrup” în procedură de restructurare din 2020, aprobat prin Hotărârea instanței de insolvabilitate la 12 iunie 2020, în temeiul art. 70 din Legea insolvabilității.

În acest sens, art. 70 din Legea insolvabilității Nr. 149 din 29.06.2012, prevede că, pentru îndeplinirea funcţiilor, administratorul/lichidatorul are dreptul la remuneraţie şi la compensarea cheltuielilor aferente.

Remunerația administratorului/lichidatorului se constituie din onorarii fixe şi onorarii de succes sub formă procentuală şi se achită în monedă naţională, inclusiv în cazul în care remunerația se determină în funcție de creanţe/sume în valută străină.

Onorariul de succes sub formă procentuală se plătește din contul creditorilor, în funcție de volumul şi de complexitatea administrării, în cuantum de cel mult 5% din sumele distribuite creditorilor în urma valorificării masei debitoare.

Onorariul de succes se reţine de administrator/lichidator, la data distribuirii masei debitoare, din sumele repartizate creditorilor în contul stingerii creanţelor validate, iar în cazul stingerii creanţelor prin compensare sau prin transmitere în contul stingerii datoriei

conform art. 131 alin. (10), onorariul de succes, se achită de creditor cu 5 zile înainte de data transmiterii în natură a bunurilor din masa debitoare.

Cuantumul onorariului de succes și al compensației cheltuielilor ce urmează a fi plătite administratorului/lichidatorului se stabilește prin negocieri de către comitetul creditorilor sau, după caz, de către adunarea creditorilor.

Astfel, instanța atestă că reclamanții au interpretat eronat precum că odată cu emiterea deciziilor administratorului nr. 01, 02 din 01.11.2021 aceștea ar fi dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile respective. Or așa după cum reiese și din deciziile administratorului nr. 01 și 02 acestea de rând cu alte acte (de predare-primire, certificatele de achitare integrală) constituie temei de dobândire a dreptului de proprietate, nu deciziile în mod separat; iar la caz, eliberarea originalului de pe actele de predare-primire a fost condiționată de plata onorariului de succes.

La caz, precizăm că emiterea deciziilor nr. 1, 2 din 01.11.2021 și confirmarea legalității emiterii lor prin Încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I), irevocabilă prin Încheierea Nr. 2ri-59/22 a Curții de Apel Bălți din 08 iulie 2022 a constituit doar o etapă a procedurii de valorificare a bunurilor debitorului grevate cu garanții, fiind o modalitate distinctă de dobândire a bunurilor în proprietate stabilită în procedura de insolvabilitate, după cum urmează - art. 131 din Legea insolvabilității alin. (1) „Administratorul insolvabilităţii/lichidatorul trebuie să înceapă şi să încheie procedura de valorificare a garanţiei într-un interval de timp rezonabil, în funcţie de tipul de bunuri şi de regulile obişnuite practicate pe piaţă care asigură vînzarea la cel mai bun preţ, dar nedepăşind limitele prevăzute de prezenta lege.

Una dintre posibilităţile de valorificare constă în trecerea bunului în proprietate creditorului garantat în contul creanţei. Acesta nu îşi poate adjudeca bunul afectat garanţiei fără ca, în prealabil, să fi dat terţilor posibilitatea de a participa la cumpărare. În cazul în care bunul grevat cu garanţie nu s-a putut vinde la licitaţie publică sau prin concurs, orice creditor garantat prin bunul în cauză îl poate prelua, în condiţiile prezentei legi, în contul creanţei sale la preţul stabilit în publicaţiile sau în anunţurile de vînzare pentru ultimul termen de licitaţie sau de concurs, cu achitarea prealabilă a cheltuielilor de validare şi de valorificare a bunului, inclusiv a onorariului de succes stabilit pentru administratorul insolvabilităţii/lichidator”.

Corespunzător, potrivit art. 14 alin. (2) din Codul civil, cicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Deci atâta timp cât reclamanții nu s-au conformat prevederilor legale stabilite de art. 131 alin. (10) din Legea insolvabilității, refuzând plata onorarului de succes administratorului procedurii de insolvabilitate a SRL ”Norelit Investgrup”, în procedura planului, stabilite prin facturile nr. 02, 03 din 03.02.2022, instanța nu poate constata în lipsa probelor confirmative privind efectuarea acestei plăți, că reclamanții au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile - încăperilor locative nefinisate (bun viitor), ***** cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** cu nr. Cadastral *****, situate în *****.

În motivarea faptul că reclamanții încă nu au dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, instanța reține că la dosar deși se regăsesc copii ale certificatelor de achitare integrală și ale actelor de predare-primire din 04 februarie 2022, aceste înscrisuri nu sunt apte să producă efectul juridic al transmiterii dreptului de proprietate, în lipsa îndeplinirii cumulative a condițiilor legale și procedurale stabilite de Legea insolvabilității și de planul procedurii de restructurare.

În mod particular, instanța constată că actele de predare-primire anexate la dosar sunt semnate exclusiv de administratorul procedurii de insolvabilitate, fără semnătura reclamanților Stelea Ruslan și Stelea Rodica, fapt ce rezultă nemijlocit din examinarea acestora. Or, lipsa semnăturii dobânditorilor exclude existența unei predări efective și acceptate a bunurilor, actele respective având caracter unilateral, neputând fi asimilate unor acte juridice bilaterale de transmitere a posesiei și, implicit, de finalizare a procedurii de transmitere în proprietate.

De asemenea, certificatele de achitare integrală, deși întocmite de administrator, nu au fost eliberate în original reclamanților, fiind reținute de administrator ca urmare a neexecutării obligației corelative privind plata onorariului de succes. În aceste condiții, certificatele respective nu au intrat în circuitul civil și nu pot fi opuse terților și nici autorității cadastrale ca dovadă a stingerii tuturor obligațiilor aferente dobândirii bunului.

Această situație de fapt este confirmată inclusiv de Decizia IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” din 03 februarie 2025, prin care s-a refuzat înregistrarea dreptului de proprietate, reținându-se expres lipsa actelor de ridicare a bunurilor și a certificatelor de achitare integrală întocmite de lichidator, precum și absența participării sau împuternicirii acestuia la depunerea cererii de înregistrare (f.d. 227, vol. I). Astfel, refuzul autorității cadastrale nu a fost determinat de inexistența unui titlu juridic potențial, ci de nefinalizarea procedurii de transmitere a bunurilor în condițiile prevăzute de lege.

În acest context, instanța subliniază că recunoașterea dreptului de proprietate pe cale judecătorească nu poate substitui etapele legale obligatorii ale procedurii de valorificare a bunurilor grevate cu garanții, respectiv achitarea prealabilă a tuturor cheltuielilor, inclusiv a onorariului de succes și întocmirea valabilă a actelor de predare-primire, cu acceptarea expresă a bunului de către dobânditor.

Prin urmare, instanța reține că dreptul de proprietate pretins nu poate fi considerat dobândit în mod legal și definitiv, întrucât procedura de transmitere a bunurilor nu a fost finalizată, iar condițiile cumulative prevăzute de lege pentru dobândirea dreptului asupra bunurilor imobile nu sunt întrunite. În aceste circumstanțe, cererea reclamanților privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra încăperilor locative nefinisate (bunuri viitoare) urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu privire la obligarea SRL ”Norelit Investgrup” să semneze și să elibereze reclamanților în original toate actele necesare pentru a fi prezentate la I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” actele de ridicare a bunurilor neadjudecate (act de predare-primire), certificatele de achitare integrală a bunurilor, notificarea de radiere a măsurilor de asigurare şi procura eliberată de administrator/lichidator, pentru înregistrarea dreptului de proprietate al lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica asupra încăperilor locative nefinisate

(bun viitor), ***** cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** cu nr. Cadastral *****, situate în *****.

Conform art. 779 alin. (1) lit. a) din Codul civil ,,Obligația unei persoane este corelativă obligației care incumbă altei persoane în situația când executarea obligației se face în schimbul executării celeilalte obligații, iar alin. (2) al art. dat prevede,, Obligațiile corelative se pot naşte din contracte (contracte sinalagmatice), precum și din alte temeiuri de naştere a obligațiilor".

Conform art. 886 din Codul civil „ Dacă ordinea de executare a obligațiilor corelative nu este determinată și nici nu rezultă din natura acestora, atunci, în măsura în care obligațiile pot fi executate simultan, părțile sînt ținute să execute simultan dacă circumstanțele nu indică altfel".

Conform art. 903 din Codul civil „În afară de alte cazuri prevăzute de lege, neexecutarea obligației este justificată în măsura în care debitorul demonstrează una din următoarele circumstanțe: a) ea se datorează unui impediment prevăzut la art. 904; b) creditorul a cauzat neexecutarea obligației debitorului, inclusiv prin întîrziere sau prin faptul că debitorul a suspendat executarea obligației în temeiul art. 914.

Conform art. 914 alin. (2) Creditorul care este ținut să execute obligația corelativă înainte de momentul în care debitorul își execută obligația și care în mod rezonabil crede că debitorul nu va executa obligația la scadență poate suspenda executarea obligației corelative atît timp cît această încredere rezonabilă persistă. Cu toate acestea, dreptul de a suspenda executarea se stinge dacă debitorul acordă asigurări suficiente de executare corespunzătoare. (3) Creditorul care suspendă executarea în situația menționată la alin. (2) are îndatorirea să notifice de îndată debitorul despre acest fapt și poartă răspundere pentru prejudiciul cauzat debitorului prin neexecutarea acestei îndatoriri.

În mod special, art. 131 alin. (10) din Legea insolvabilității prevede, una dintre posibilităţile de valorificare constă în trecerea bunului în proprietate creditorului garantat în contul creanţe.Creditorul garantat bunul în cauză îl poate prelua, în contul creanţei sale…cu achitarea prealabilă a cheltuielilor de validare şi de valorificare a bunului, inclusiv a onorariului de succes stabilit pentru administratorul insolvabilităţii/lichidator.

În lumina probatoriului administrat și a cadrului normativ incident, instanța reține că pretenția reclamanților privind obligarea lichidatorului SRL „Norelit Investgrup" la semnarea și eliberarea în original a actelor necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate nu poate fi admisă.

Instanța constată, în primul rând, că raportul juridic dintre părți este guvernat de obligații corelative, a căror executare este supusă regulilor generale ale dreptului civil, precum și normelor speciale din Legea insolvabilității. Transmiterea bunurilor în proprietate în contul stingerii creanței garantate nu reprezintă un act unilateral, ci o procedură complexă, etapizată, condiționată expres de executarea integrală și prealabilă a obligațiilor pecuniare ce incumbă creditorului garantat, inclusiv plata onorariului de succes al administratorului/lichidatorului.

La caz adoptarea deciziilor nr.1, 2 din 01.11.2021 de către administratorul Natalia Gîrleanu s-a realizat conform Hotărârii Comitetului creditorilor din 27.10.2021 și a

Planului procedurii de restructurare din 2020, consultat la ședința comitetului creditorilor din 25.03.2020, cel din urmă indicând că transmiterea în proprietate a bunurilor către creditori inclusiv garantati (proprietari, investitori, proprietari-debitori, chirografari) în contul stingerii creanţelor şi/sau executării contractelor de investiții, a altor contracte (acorduri) se va efectua de către administratorul procedurii de insolvabilitate, doar după achitarea integrală de către creditori (proprietari, investitori, proprietari-debitori) a prețului contractului, a costului suprafeței totale contractate sau costului suprafeței suplimentare aprobată prin hotărârea comitetului creditorilor, a cheltuielilor de validare şi valorificare şi a onorariului de succes [...]".

Prin această prevedere din planul procedurii de restructurare s-a stabilit concret condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor de creditori inclusiv garantați în contul stingerii creanței deținute față de debitorul SRL„ Norelit Investgrup" în procedură de restructurare, fiind conturată expres obligațiile corelative ale creditorului și debitorului și ordinea executării lor. Respectiv, mai întâi creditorii garantați care solicită transmiterea dreptului de proprietate în contul stingerii creanței trebuie (la caz, Stelea Rodica și Stelea Ruslan) să execute obligațiile de plată a prețului contractului..., precum și a onorariului de succes, apoi administratorul procedurii de insolvabilitate își va executa obligația corelativă de transmitere a bunului/bunurilor în proprietate.

La caz, instanța remarcă că creditorul și-a executat parțial obligațiile de plată, achitând doar costul contractual. Însă, a refuzat plata onorariului administratorului, fără un motiv justificat, trecând de la data emiterii facturilor nr .02, nr. 03 din 03.02.2022, o perioadă foarte îndelungată de aproximativ 2 ani și 8 luni până la depunerea prezentei cereri de chemare în judecată și de aproximativ 3 ani 9 luni și 21 zile până la pronunțarea prezentei hotărâri judecătorești, fapt ce creează dubii privind interesul reclamanților în înregistrarea cât mai rapidă a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile solicitate pe numele lor, în contextul în care administratorul nu a refuzat de fapt eliberarea actelor solicitate dacă ar fi obținut plata convenită cu titlu de onorariu de succes, a oferit suficiente garanții privind executarea obligației sale corelative prin emiterea de fapt a actelor necesare înregistrării (fără a acorda originalul reclamanților decât după achitarea onorariului), prin informarea activă prin intermediul poștei electronice a condițiilor cu privire la transmiterea dreptului de proprietate (după cum rezultă din Încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I)), prin aducerea la cunoștință că și alți creditori ai debitorului SRL „Norelit Investgrup" au obținut dreptul de proprietate asupra bunului imobil viitor prin înregistrare în Registrul de stat al bunurilor imobile, în urma efectuării tuturor plăților, inclusiv în urma achitării onorariului de succes, fapt constatat și prin Încheierea nr. 2i-37/2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 14 iunie 2022 (f.d. 57- 69, vol. I, f.d. 238- 244, vol. I.).

În concluzie, din probele menționate supra, rezultă cu certitudine că reclamanții nu au executat integral obligațiile care le reveneau, refuzând achitarea onorariului de succes stabilit în mod legal prin planul procedurii de restructurare, aprobat de comitetul creditorilor și confirmat prin hotărâre judecătorească. Această obligație decurge direct din

art. 70 alin. (8) și art. 131 alin. (10) din Legea insolvabilității, norme cu caracter imperativ, care condiționează transmiterea în natură a bunului grevat de achitarea prealabilă a cheltuielilor de validare și valorificare, inclusiv a onorariului de succes.

Instanța subliniază că la data emiterii deciziilor nr.1, 2 din 01.11.2021 prin care s-a dispus transmiterea în proprietate a bunurilor imobile **********de pe *****, a actelor de predare-primire din 04.02.2022, a certificatelor de achitare integrală din 04.02.2022, a facturilor nr. 02, 03 din 03.02.2022, debitorul se afla în procedura planului de restructurare, fiind în vigoare și pus în aplicare Planul de restructurare al activității SRL„ Norelit Investgrup”, în procedură de restructurare din 2020.

Pe parcursul examinării prezentei cauze, a fost intentată în privința pârâtului procedura de lichidare. Respectiv, prin Hotărârea nr. 2i-37/19 (nr. PIGD: 2-19146333-09-2i-10092019) a Judecătoriei Bălţi, sediul Făleşti, din 29 septembrie 2025, emisă în urma examinării în procedura insolvabilității, a cererilor introductive ale creditorilor Briceac Eduard, Grosman Marina, Nicolov Serghei, Cataraga Tatiana și Grabazei Veaceslav privind intentarea procedurii de insolvabilitate în privinţa debitorului SRL ”Norelit Investgrup”, s-a dispus admiterea cererile introductive a creditorilor respectivi; intentarea în privința debitorului S.R.L. „NORELIT INVESTGRUP” a procedurii falimentului; revocarea planul procedurii de restructurare a debitorului SRL „Norelit Investgrup”, aprobat prin hotărârea judecătorească din 12 iunie 2020; desemnarea în calitate de lichidator al debitorului SRL ”Norelit Investgrup”, pe administratorul autorizat Gîrleanu Natalia.

Conform art. 115 alin. (2) și (3) al Legii insolvabilității nr.149 din 29.06.2012, instanţa de insolvabilitate va pronunţa, prin încheierea de intrare în faliment, dizolvarea societăţii debitoare şi va dispune: a) desemnarea unui lichidator, stabilirea atribuţiilor acestuia; b) valorificarea şi lichidarea masei debitoare.

Actele cu titlu gratuit, precum și celelalte acte, exceptîndu-le pe cele permise de planul procedurii de restructurare, efectuate între data confirmării planului procedurii de restructurare şi data intrării în faliment sînt nule.

Cu privire la efectele intentării procedurii falimentului, art. 116 din Legea insolvabilității nr.149 din 29.06.2012, prevede că, în cazul în care dispune trecerea la faliment, instanţa de insolvabilitate va desemna un lichidator propus de adunarea creditorilor, aplicînd în modul corespunzător dispoziţiile art. 63–73. Atribuţiile administratorului insolvabilităţii încetează la momentul în care instanţa stabilește atribuţiile lichidatorului. Poate fi desemnat lichidator administratorul insolvabilităţii desemnat anterior.

Orice transfer, îndeplinire a unei obligaţii, exercitare a unui drept, act sau fapt, cu excepția celor autorizate de lichidator sau de instanţa de insolvabilitate, efectuate de debitor sau de administratorul insolvabilităţii ulterior deschiderii procedurii falimentului sînt nule.

Nicio dobîndă, majorare sau penalitate de orice fel ori cheltuială nu se adaugă creanţelor născute ulterior datei deschiderii procedurii generale şi nici procedurii simplificate a falimentului.

După intrarea în faliment, dispoziţiile capitolelor II şi III se aplică în modul corespunzător, în măsura în care nu contravin prezentului capitol.

La caz, între data confirmării planului procedurii de restructurare şi data intrării în faliment au fost emise actele translative de proprietate a bunurilor **********către creditorii Stelea Ruslan și Stelea Rodica de către administratorul procedurii de insolvabilitate Natalia Gîrleanu în contul stingerii creanțelor garantate, precum și facturile nr. 02, 03 din 03.02.2022 privind plata onorariului de succes - acte permise de planul procedurii de restructurare, care în acord cu alin. (3) art. 115 din Legea insolvabilității sunt valabile.

Însă, se reține că din momentul intrării debitorului în procedura falimentului, atribuțiile administratorului insolvabilității au încetat de drept, fiind preluate de lichidator, iar orice act de transmitere, îndeplinire a unei obligații sau exercitare a unui drept efectuat fără autorizarea expresă a lichidatorului sau a instanței de insolvabilitate este lovit de nulitate, conform art. 116 alin. (2) din Legea insolvabilității.

În acest context procedural, instanța de drept comun nu poate substitui competența exclusivă a instanței de insolvabilitate, respectiv a lichidatorului, în ceea ce privește gestionarea masei debitoare, condițiile valorificării bunurilor și ordinea executării obligațiilor rămase neîndeplinite în procedura falimentului. Obligarea pârâtului la eliberarea actelor solicitate, în lipsa executării obligațiilor pecuniare ale reclamanților și în afara cadrului procedural specific insolvabilității, ar echivala cu încălcarea principiului legalității procedurii și cu acordarea unui avantaj patrimonial nejustificat, contrar art. 14 alin. (2) din Codul civil, ori în ce măsură aceste acțiuni urmează a fi executate urmează a fi autorizată de lichidator/instanța de insolvabilitate.

Prin urmare, instanța constată că nu sunt întrunite condițiile legale pentru a dispune obligarea pârâtului la eliberarea originalelor actelor necesare înregistrării dreptului de proprietate, atâta timp cât reclamanții nu au executat integral obligațiile ce le incumbau – achitarea onorariului administratorului insolvabilității și dat fiind etapa în care se afla procesul de insolvabilitate- intentarea procedurii falimentului, reclamanții ar urma să obțină o autorizare din partea instanței de insolvabilitate sau din partea lichidatorului privind executarea acestor obligații rămase neexecutate din procedura planului de restructurare a debitorului.

Cu privire la dispunerea efectuării înregistrării de către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate al lui Stelea Ruslan şi Stelea Rodica asupra încăperilor locative nefinisate (bunuri viitoare), ***** cu nr. cadastral ***** și ap. ***** cu nr. cadastral *****, situate în*****

Conform art. 416 alin. (1) din Codul civil, dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.

Conform art. 421 alin.(1) din Codul civil, în registru se fac înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

Conform art. 424 alin.(1) și (2) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile supuse înregistrării se constituie, se transmit, se grevează cu drepturi reale,

numai prin înregistrare în registrul prevăzut de lege, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale se sting numai prin radierea lor din registrul prevăzut de lege, cu consimțământul titularului, dat în forma prevăzută de lege. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înregistrare ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existentei juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică, precum și în alte cazuri prevăzute expres de lege.

Conform art. 438 din Codul civil, cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia.

Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.

Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond.

Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune în constatare sau declarare a nulității ori a ineficienței actului juridic în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare.

Conform art. 441 alin. (3) din Codul civil, hotărîrea judecătorească prin care se admite acțiunea în rectificare este opozabilă deținătorului registrului fără atragerea acestuia în proces.

Conform art. 46^5 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, transferul dreptului de proprietate asupra construcției viitoare/construcției înregistrate sub formă de condominiu, inclusiv asupra încăperilor izolate/unităților din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

La caz, conform certificatelor eliberate la 10.10.2024 de IP Cadastrul bunurilor imobile, Serviciul cadastral teritorial cu privire la privire la cele 2 apartamente *****: Nr. cadastral *****, suprafață 160.31 m.p., *****: nr. cadastral *****, suprafață 160.73 m.p, situate pe *****, înregistrate ca ”Bun viitor”, ca proprietar figurează încă SRL „Norelit Investgrup”, fiind mențiunea începerii procedurii insolvabilității.

Astfel, se prezumă până la proba contrară că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile – încăperile locative **********aparține SRL „Norelit Investgrup”.

Însă, circumstanțele speței indică că prin deciziile nr 1, 2 din 01.11.2021 ale administratorului insolvabilității SRL ”Norelit Investgrup”, în procedura planului, a fost dispusă transmiterea bunurilor respective în proprietate creditorilor garantați Stelea Ruslan şi Stelea Rodica în contul stingerii datoriei și bunurile respective conform tabelului consolidat al creanțelor nu mai fac parte din masa debitoare a SRL ”Norelit

Investgrup”, transmitere condiționată de achitarea unor plăți, inclusiv a onorariului de succes, neexecutate de reclamanți până la moment.

Astfel, datele din registrul bunurilor imobile reflectă realitatea juridică existente la momentul examinării cauzei, în care transmiterea bunurilor către reclamanți nu a fost finalizată din cauza neexecutării condițiilor legale impuse de art. 131 alin. (10) din Legea insolvabilității

Mai mult, instanța atestă că înregistrarea dreptului de proprietate nu poate fi dispusă în mod direct de instanță decât în cadrul unei acțiuni în rectificare, în condițiile art. 438–441 din Codul civil, atunci când există o înregistrare neconformă cu situația juridică reală, pe când în speță dreptul de proprietate al reclamanților nu a fost constatat ca fiind dobândit definitiv, situația juridică reală a bunurilor indică o procedură de transmitere nefinalizată, condiționată de executarea obligațiilor pecuniare restante.

Instanța subliniază că dispunerea efectuării înregistrării dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile constituie o măsură subsecventă și condiționată, care nu poate fi admisă în lipsa întrunirii tuturor cerințelor legale privind existența și prezentarea actului sau faptului juridic apt să întemeieze înregistrarea, în sensul art. 447 din Codul civil și art. 28 din Legea nr. 1543/1998.

În aceste condiții, instanța constată că nu există un temei legal care să permită obligarea IP „Cadastrul Bunurilor Imobile” la efectuarea înregistrării dreptului de proprietate, în lipsa actelor prevăzute de lege și în lipsa unei hotărâri judecătorești translative de proprietate, care să suplinească actele administrative sau juridice lipsă.

Cu privire la dispunerea radierii din Registrul Bunurilor Imobile de către IP Cadastrul Bunurile Imobile a tuturor restricțiilor, interdicţiilor de înstrăinare/măsuri de asigurare (sechestru aplicate asupra ***** (bun viitor) cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** viitor) cu nr. cadastral *****, situate în *****.

Conform art. 34 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, notarea privind aplicarea sechestrului, a altor măsuri de asigurare asupra bunului imobil inclus în masa debitoare a debitorului, care, potrivit Legii insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, se anulează de drept la momentul intentării procedurii de insolvabilitate, se radiază din registrul bunurilor imobile, la cererea administratorului insolvabilității/lichidatorului, în temeiul hotărârii instanței de judecată privind intentarea procedurii de insolvabilitate.

Din interpretarea sistemică a normei legale rezultă că radierea notărilor privind sechestrul nu operează automat, ci este condiționată de formularea unei cereri exprese din partea administratorului insolvabilității/lichidatorului, acesta fiind titularul atribuțiilor legale privind administrarea masei debitoare și relația cu registrul bunurilor imobile. În lipsa unei asemenea cereri, I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile nu poate proceda la radiere din oficiu, iar instanța nu poate substitui voința sau atribuțiile legale ale administratorului procedurii de insolvabilitate.

În speță, instanța constată că nu a fost depusă nicio cerere de radiere a tuturor restricțiilor, interdicţiilor de înstrăinare/măsuri de asigurare (sechestru aplicate asupra ***** (bun viitor) cu nr. cadastral ***** şi ap. ***** viitor) cu nr. cadastral *****,

situate în ***** din partea administratorului insolvabilității/lichidatorului, iar reclamanții nu pot pretinde, pe cale judiciară, efectuarea unei operațiuni de registru care presupune inițierea procedurii de către o persoană distinctă, învestită prin lege cu asemenea competențe.

În aceste circumstanțe, bunurile imobile – *****, înregistrate ca bunuri viitoare, continuă să figureze în Registrul Bunurilor Imobile ca aparținând debitorului SRL „Norelit Investgrup", iar restricțiile și notările aferente acestora subzistă în mod legitim, în lipsa finalizării procedurii legale de transmitere a dreptului de proprietate către reclamanți.

Or, admiterea cererii de radiere a restricțiilor în lipsa dobândirii dreptului de proprietate și fără implicarea administratorului insolvabilității ar echivala cu o ingerință nejustificată în procedura de insolvabilitate și cu eludarea mecanismului legal de administrare și valorificare a masei debitoare, contrar dispozițiilor imperative ale legislației speciale.

În conformitate cu art. 94 CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părţii admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Totodată reieșind din faptul că, reclamantul a suportat cheltuieli de judecată, însă acțiunea urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată, instanța de judecată prin prisma prevederilor 94 CPC, consideră necesar de a respinge cerința reclamantului privind încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată, or la caz partea care a pierdut procesul este și partea a cărui cheltuieli de judecată se solicită a fi compensate.

Instanţa de judecată de asemenea reţine că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Reieşind din cele sus menţionate, analizând înscrisurile nominalizate în coroborare cu legislația care guvernează raportul juridic litigios, în cumul cu argumentele părţilor, instanţa consideră necesar a respinge acțiunea înaintată de Stelea Ruslan și Stelea Rodica împotriva SRL "Norelit Investgrup", în procedura de faliment, cu privire la obligarea semnării și eliberării actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate, recunoașterea dreptului de proprietate, radierea tuturor restricțiilor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Stelea Ruslan și Stelea Rodica împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Norelit Investgrup”, în procedura de faliment, cu privire la obligarea semnării și eliberării actelor pentru înregistrarea dreptului de proprietate, recunoașterea dreptului de proprietate, radierea tuturor restricțiilor și interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil, încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Eduard Galușceac
Judecătorul