Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul central) (jud. Mîțu Gheorghe)
Dosarul nr. 2ri-330/23
2-19111838-02-2ri-30052023

D E C I Z I E

26 septembrie 2023 mun. Chişinău

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

În componenţa sa:
Preşedintele ședinței, judecător Clim Eugeniu
Judecătorii Sîrbu Victoria
Cojocaru Olga

examinând, fără participarea părților, recursul declarat de către administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M” (în procedura planului), Selevestru Irina,

în cauza la cererea înaintată de SRL „Prihojanin-M” (în procedura planului), persoane interesate Primăria mun. Chișinău, Agenția Servicii Publice, Agenția pentru Supraveghere Tehnică privind constatarea faptului cu valoare juridică, în procedura de insolvabilitate intentată față de SRL „Prihojanin-M”,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, prin care cererea a fost respinsă,

c o n s t a t ă:

La data de 15 septembrie 2016, debitorul SRL „Prihojanin-M” s-a adresat în instanţa de judecată cu cerere introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate faţă de sine însăși.

Prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 15 septembrie 2016, cererea introductivă a SRL „Prihojanin-M” a fost admisă şi a fost intentată procedura de insolvabilitate faţă de debitorul SRL „Prihojanin-M”.

La data de 27 iunie 2018, administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina a depus un demers prin care a solicitat aprobarea hotărîrii Adunării creditorilor SRL „Prihojanin-M” din 24 decembrie 2016, a intenta față de SRL „Prihojanin-M” procedura de restructurare, cu stabilirea unui termen de 30 zile pentru prezentarea de către administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M” a planului procedurii de restructurare.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 03 iulie 2018, s-a admis demersul administratorului insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina privind aplicarea procedurii de restructurare față de debitorul SRL „Prihojanin-

M”. S-a aplicat procedura de restructurare faţă de debitorul SRL „Prihojanin-M”. S-a stabilit un termen de 30 de zile pentru depunerea în instanţa de insolvabilitate de către administratorul procedurii de insolvabilitate a SRL „Prihojanin-M” a planului procedurii de restructurare.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 26 iulie 2018, s-a hotărât confirmarea planului procedurii de restructurare al SRL „Prihojanin-M”, cu aplicarea planului procedurii de restructurare față de debitorul insolvabil și încetarea procedurii de restructurare față de SRL „Prihojanin-M”.

La data de 15 noiembrie 2022, administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina s-a adresat în instanța de insolvabilitate, Judecătoria Chișinău (sediul central) cu cerere privind constatarea faptelor care au valoare juridică și anume:

1. a faptului că, blocul locativ lit. B cu nr. cadastral *****construit în baza autorizaţiei de construcţie nr. 315 din 22 iunie 2007, care deține potrivit Raportului lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil întocmit de către „Catagraf Imobil” SRL regimul de înălţime 15 nivele (S+P+12E+ET) cu următoarele unităţi în condominiu (încăperi izolate) şi anume: la nivel subsol - spaţii de depozitare (20 - debarale), la nivel parter - încăperi cu modul de folosinţă destinaţia comercială (oficiile nr. 1-4) şi 7 boxe, de la nivelul 2 până la nivelul 13 - 71 apartamente, la nivelul 14 - două încăperi (coridor nr. 1 -3,6 m2 şi încăpere tehnică nr.2 - 10,9 m2), constituie parte componenta a bunului imobil nr. cad *****, amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115 ce aparţine cu drept de proprietate „Prihojanin-M” SRL şi urmează a li înregistrat cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile (construcţie viitoare) cu atribuirea unităţilor în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcţiei viitoare, a numerelor cadastrale şi a menţiunii „bun viitor”, după „Prihojanin-M” SRL, IDNO 1006605004608;

2. a faptului că, blocul locativ lit. C-03 cu nr. cadastral *****construit în baza autorizaţiei de construcţie nr. 639 din 15 septembrie 2009 care deţine, potrivit Raportului lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil întocmit de către „Catagraf Imobil” SRL regimul de înălţime 13 nivele (D+P+10E+ET) cu următoarele unităţi în condominiu (încăperi izolate) şi anume: la nivel demisol - încăperi cu destinaţia comercială (of. 1a, of. 1b) şi spaţii de depozitare (debaralele nr.1-7), la nivel parter - încăperi cu destinaţie comercială (oficiile nr. 1 -5), de la nivelul 2 până la nivelul 11 etaj - 40 apartamente şi debarale nr. 8-17, la nivelul 12 etaj tehnic - o încăpere tehnică, constituie parte componenta a bunului imobil nr. cad *****, amplasat în mim. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115 ce aparţine cu drept de proprietate „Prihojanin-M” SRL. şi urmează a fi înregistrat 3 cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile (construcţie viitoare) cu atribuirea unităţilor în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcţiei viitoare, a numerelor cadastrale şi a menţiunii „bun viitor”, după „Prihojanin-M” SRL, IDNO 1006605004608;

3. a faptului că, blocul locativ lit. D (construcţie viitoare) cu nr. cadastral *****construit în baza autorizaţiei de construcţie nr. 639 din 15.09.2009 care deţine,

potrivit Raportului lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil întocmit de către „Catagraf Imobil” SRL regimul de înălţime 13 nivele (D+P+10E+ET) cu următoarele unităţi în condominiu (încăperi izolate) şi anume: la nivel demisol - încăperi cu destinaţie comercială (oficii nr. 1-4), la nivel parter - încăperi cu destinaţie comercială (oficiile nr.5-7), de la nivelul 2 etaj până la nivelul 11 - 40 apartamente, la nivelul 12 etaj tehnic- o încăpere tehnică, constituie parte componenta a terenului nr. cad *****, ce aparţine cu drept de proprietate „Prihojanin-M” SRL, ce sunt pasibile de a fi înregistrate cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile cu statut de bunuri viitoare după „Prihojanin-M” SRL, şi urmează a fi înregistrat cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile (construcţie viitoare) cu atribuirea unităţilor în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcţiei viitoare, a numerelor cadastrale şi a menţiunii „bun viitor”, după „PrihojaninM” SRL, IDNO 1006605004608.

În motivarea cererii înaintate, a indicat că terenul cu suprafața de 0,246 ha din mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 115, a fost atribuit în proprietate Fundaţiei Internaţionale Obşteşti pentru Unitatea Popoarelor Ortodoxe în baza deciziei Consiliului municipal Chişinău nr. 17/11 din 24 ianuarie 2005 şi Titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. ***** din 15 feb februarie 2005. Respectiv, în baza certificatului de urbanism nr. 2160/06 din 24 noiembrie 2006, eliberat Fundaţiei Internaţionale Obşteşti pentru Unitatea Popoarelor Ortodoxe, a fost autorizată proiectarea unui centru educaţional cu bloc locativ şi parcare subterană, format din 3 blocuri, în limitele terenului privat. În baza documentaţiei de proiect avizată în modul stabilit, a fost eliberată autorizaţia de construire nr. 315 din 22 iunie 2007, prin care a fost autorizată executarea lucrărilor de construire a obiectivului proiectat.

A notat că, la data de 15 septembrie 2009, Fundaţiei menţionate supra, i-a fost eliberată autorizaţia de construire nr. 639, pentru construirea centrului educaţional cu bloc locativ şi parcare subterană (lucrările începute în baza autorizaţiei de construire nr. 315 din 22 iunie 2007). Subsidiar, la data de 11 iulie 2012, între Fundaţia Internaţională a Unităţii Popoarelor Ortodoxe, în calitate de vânzător şi SRL „Prihojanin-M”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 5080 şi acordul adiţional 3 nr. 5077, în baza căruia Fundaţia Internaţională a Unităţii Popoarelor Ortodoxe a vândut, iar SRL „Prihojanin-M” a cumpărat imobilul care este situat pe adresa: mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115 şi anume terenul cu suprafaţa de 0,246 ha, cu nr. cadastral *****, destinat pentru construcţii şi cota parte în mărime de 20% din construcţiile nefinisate care sunt amplasate pe acest teritoriu, cu nr. cadastrale *****, *****.03, *****.04.

A menționat că, Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, prin scrisoarea nr. 11/11c-ob/317 din 30 ianuarie 2018, a comunicat că urmează a fi efectuată inventarierea imobilului cu identificarea obiectului la faţa locului amplasat în mun. Chişinău. str. Alexandru cel Bun, nr. 115, conform Hotărârii Guvernului nr. 770 din 02 iulie 2007, respectiv prin prisma solicitărilor Agenţiei Servicii Publice, Departamentul Cadastru au fost întocmite 3 rapoarte aferent lucrării cadastrale privind

identificarea bunului imobil amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115. În baza acestor rapoarte, s-a stabilit existenţa efectivă a încăperilor în privinţa cărora au fost încheiate contracte de investiţii, cu suprafeţele stabilite în urma măsurărilor cadastrale, după cum urmează. Conform Raportului lucrării cadastrale privind identificarea bunului imobil amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, nr. cadastral *****.03, s-a constatat că bunul imobil cu nr. cadastral *****are regimul de înălţime 13 nivele (D+P+10E+ET), unde la nivel demisol sunt încăperi cu destinaţia comercială şi spaţii de depozitare, la nivel parter sunt încăperi cu modul de folosinţă oficii, destinaţia comercială, iar de la nivelul 2 etaj până la nivelul 11 etaj se regăsesc apartamente şi debarale menționate în cererea privind constatarea faptului cu valoare juridică.

A evidențiat că, conform Raportului lucrării cadastrale privind identificarea bunului imobil amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, nr. cadastral *****.04, s-a constatat că blocul locativ are regimul de înălţime 13 nivele (D+P+10E+ET), unde la nivel demisol sunt încăperi cu destinaţia comercială, la nivel parter conform proiectului sunt încăperi comerciale (nr. 2 – 42,0 m.p., nr. 3 – 21,7 m.p.) și două apartamente, însă la momentul inspectării lipsesc pereții despărțitori și din acest motiv nu poate fi determinat modul de folosință al încăperilor. Conform Raportului lucrării cadastrale privind identificarea bunului imobil amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, nr. cadastral *****s-a constatat că bunul imobil cu nr. cadastral *****are regimul de înălţime 13 nivele (D+P+11E), unde la nivel subsol sunt spaţii de depozitare, la nivel parter sunt încăperi cu modul de folosinţă oficii, destinaţia comercială şi garaje, iar de la nivelul 2 etaj până la nivelul 11 etaj se regăsesc apartamente. În urma recepționării Rapoartelor lucrărilor cadastrale menționate mai sus, s-a depistat existența faptelor cu valoare juridică a căror constatare ar servi ca temei pentru înregistrarea ca bunuri viitoare în Registrul Bunurilor Imobile al construcţiei încăperilor situate în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, după debitorul „Prihojanin-M” SRL (construcţiile cu nr. cadastral *****. nr. cadastral *****şi nr. cadastral 01(10418.226.04) aferent suprafeţelor stabilite în urma lucrărilor cadastrale efectuate de către „Catagraf Imobil” SRL fiind expuse în Rapoartele lucrărilor cadastrale privind identificarea bunurilor imobile amplasate în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115. nr. cadastral *****.03, nr. cadastral *****şi nr. cadastral *****, pe cale de consecinţă, aceasta urmează a fi înregistrate în toate registrele deţinute de către Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, fapt ce generează înregistrarea tuturor drepturilor „Prihojanin-M” SRL asupra bunurilor imobile nominalizate anterior.

A precizat că, potrivit actului de inventariere a masei debitoare întocmit de către comisia de inventariere, rezultă cu certitudine că bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****şi *****care sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** fac parte din masa debitoare a „Prihojanin-M” SRL conform planului general şi planului geometric.

A subliniat că, luând în considerare că, la data de 27 septembrie 2017 a fost actualizat Planul Geometric al bunului imobil de pe str. Alexandru cel Bun nr. 115,

mun. Chişinău, după cum urmează: Caracteristicile tehnice generale ale bunului imobil: Număr cadastral Tipul bunului Mod de folosire Supra. Terenului ***** Teren Pentru construcţii 0.2457 ha *****Construcţie Construcţie nefinalizata 571.3 m.p. 5 *****Construcţie Construcţie nefinalizata 366.3 m.p. *****construcţie Construcţie nefinalizata 314.8 m.p. Prin urmare, în urma celor descrise mai sus, se constată faptul deţinerii în posesie, folosinţă si dispoziţie a bunurilor, exercitând în acest sens toate atributele dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menţionate supra de către „Prihojanin-M" SRL.

În atare ordine de idei, conchide că, este indubitabil faptul că bunurile imobile menționate supra au fost dobândite de debitorul „Prihojanin-M" SRL până la intentarea procesului de insolvabilitate.

În drept, a făcut trimitere la prevederile art. 459, alin. (2), 460, alin. (1), (3), 500, 509 Cod civil, art. 405 din Legea cadastrului bunurilor imobile, art. 5, alin. (2), 68, alin. (1) și (2), art. 117, alin. (13) din Legea insolvabilității, art. 279, alin. (1), lit. a), art. 281, alin. (2), lit. h), art. 282, alin. (1), lit. a), art. 283 CPC, solicitând instanței de insolvabilitate admiterea cererii în sensul formulat.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, a fost respinsă cererea înaintată de administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M", Selevestru Irina privind constatarea faptelor care au valoare juridică.

Invocând dezacordul cu soluția emisă, la data de 11 mai 2023, administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M" (în procedura planului), Selevestru Irina a depus cerere de recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, adoptarea unei decizii prin care cererea înaintată de administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M", Selevestru Irina privind constatarea faptelor care au valoare juridică să fie admisă.

În motivarea cererii de recurs, susține că urmare a recepționării Rapoartelor lucrărilor cadastrale s-a depistat existenta faptelor cu valoare juridică a căror constatare ar servi drept temei pentru însemnarea/înregistrarea ca bunuri viitoare în Registrul Bunurilor Imobile al construcţiei încăperilor situate în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, după debitorul „Prihojanin-M" SRL aferent (construcţiile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****şi nr. cadastral *****.04) suprafeţelor stabilite în urma lucrărilor cadastrale efectuate de către „Catagraf Imobil" SRL fiind expuse în Rapoartele lucrărilor cadastrale privind identificarea bunurilor imobile amplasate în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, nr. cadastral *****.03, nr. cadastral *****şi nr. cadastral *****, pe cale de consecinţă, aceasta urmează a fi înregistrate în toate registrele deţinute de către Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastru, fapt ce generează înregistrarea tuturor drepturilor „Prihojanin-M" SRL asupra bunurilor imobile nominalizate anterior.

Accentuează că, din materialul probator se constată că, potrivit actului de inventariere a masei debitoare întocmit de către comisia de inventariere, rezultă cu certitudine că, bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****şi *****care sunt

amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** fac parte din masa debitoare a „Prihojanin-M” SRL conform planului general şi planului geometric.

Afirmă că, prin urmare, exploatarea blocului locativ cu 12 nivele cu regimul de înălţime D+P+10E, amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115, nr. cadastral *****.04, în urma intervenţiilor de consolidare a terenului de fundaţie şi a elementelor structurii de rezistenţă (beneficiar „PrihojaninM” SRL), poate fi realizat fără restricţii, conform destinaţiei, cu respectarea normelor de exploatare în vigoare pe teritoriul RM.

Conchide că, instanţa de insolvabilitate nu a dat apreciere per ansamblu, atât asupra explicaţiilor participanţilor la proces, argumentelor expuse, cât şi înscrisurilor anexate la dosar, cu toate că indisolubil la caz urmau a fi reţinute aceste aspecte.

Conform art. 8 alin. (2) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, încheierile instanței de insolvabilitate pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile de la data comunicării și numai în cazurile expres prevăzute de prezenta lege.

Din actele cauzei nu rezultă comunicarea încheierii recurate în adresa recurentului administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina. În aceste circumstanțe, recursul declarat de către administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina la data de 11 mai 2023 împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, se consideră depus în termen.

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs şi a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră recursul neîntemeiat şi care urmează a fi respins, din următoarele motive.

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

Conform art. 427 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul şi să menţină încheierea.

După cum rezultă din materialele cauzei, apartamentele nr. 55, nr. 56, nr. 57, nr. 58, nr. 59, nr. 60, aflate la etajul 10 (nivelul 12) și apartamentele nr. 61, nr. 62, nr. 63, nr. 64, nr. 65, nr. 66 aflate la etajul 11 (nivelul 13), care constituie parte componentă a bunului imobil nr. cadastral *****al blocului locativ din mun. Chisinău, str. Alexandru cel Bun 115/3, sunt construite fără autorizație de construcție. Acest fapt rezultă cert din materialele dosarului (Vol. I, f.d. 23-35; 43-57; 64-78) și conținutul Autorizației de construcție (Vol. I, f.d. 88) și certificatului de urbanism (Vol. I, f.d. 87).

La fel, s-a constatat că apartamentele nr. 37, nr. 38, nr. 39, aflate la etajul 10 (nivelul 12), a bunului imobil nr. cadastral *****.03, al blocului locativ din mun. Chisinau, str. Alexandru cel Bun 115/1 precum și apartamentele nr. 37, nr. 38, nr. 39, nr. 40 aflate la etajul 10 (nivelul 12), a bunului imobil nr. cadastral *****.04, al blocului locativ din mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun 115/2, sunt construite fără

autorizație de construcție. Acest fapt rezultă cert din materialele dosarului (Vol. I, f.d. 23-35; 43-57; 64-78) și conținutul Autorizației de construcție (Vol. I, f.d. 88) și certificatului de urbanism (Vol. I, f.d. 87).

Astfel, conform certificatului de urbanism anexat la materialele cauzei (Vol. I, f.d. 87), nivelul maximal pe verticală al blocului locativ cu nr. cadastral *****este de S+P+9, pe când din conținutul celor trei Rapoarte cadastrale și anexelor la acestea (f.d. 21- 86) rezultă:

- la blocul locativ cu nr. cadastral *****nivelul de înălțime este 13 (D+P+10E+ET) (Vol. I, f.d. 22);
- la blocul locativ cu nr. cadastral *****nivelul de înălțime este 13 (D+P+10E+ET) (Vol. I, f.d. 42);
- la blocul locativ cu nr. cadastral *****nivelul de înălțime este 15 (S+P+12E+ET) (Vol. I, f.d. 63).

Conform Scrisorii Primăriei mun. Chișinău nr. 02-111/2689 din 28 octombrie 2022, pe terenul cu nr. cadastral ***** se află trei blocuri de locuințe cu 12 niveluri supraterane, ceea ce nu corespunde cu prevederile certificatului de urbanism nr. 2160/06 din 24 noiembrie 2006. Regimul de înălțime a centrului educațional a fost prevăzut de 6 etaje, în realitate fiind ridicate neautorizat două blocuri de locuințe (03) și (04) cu 12 niveluri, blocul de locuințe (02) prevăzut cu P+9E, în realitate fiind construite neautorizat 12 niveluri (Vol. I, f.d. 95).

Concomitent, însuși administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina în demersul nr. 465 din 04 noiembrie 2022 adresat Procuraturii Generale, recunoaște caracterul ilegal al construcțiilor de pe adresa: mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 115, solicitând informații dacă în perioada anilor 2009-2016 a fost intentat sau depus vreun denunț privind construcția ilegală din mun. Chișinău, str. Alexandru cel Bun, 115, edificată de către SRL „Prihojanin-M” (Vol. I, f.d. 96).

La data de 15 noiembrie 2022, administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina s-a adresat în instanța de insolvabilitate, Judecătoria Chișinău (sediul central) cu cerere privind constatarea faptelor care au valoare juridică și anume:

1. a faptului că, blocul locativ lit. B cu nr. cadastral *****construit în baza autorizaţiei de construcţie nr. 315 din 22 iunie 2007, care deține potrivit Raportului lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil întocmit de către „Catagraf Imobil” SRL regimul de înălţime 15 nivele (S+P+12E+ET) cu următoarele unităţi în condominiu (încăperi izolate) şi anume: la nivel subsol - spaţii de depozitare (20 - debarale), la nivel parter - încăperi cu modul de folosinţă destinaţia comercială (oficiile nr. 1-4) şi 7 boxe, de la nivelul 2 până la nivelul 13 - 71 apartamente, la nivelul 14 - două încăperi (coridor nr. 1 -3,6 m2 şi încăpere tehnică nr.2 - 10,9 m2), constituie parte componenta a bunului imobil nr. cad *****, amplasat în mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115 ce aparţine cu drept de proprietate „Prihojanin-M” SRL şi urmează a fi înregistrat cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile (construcţie viitoare) cu atribuirea unităţilor în condominiu

(încăperilor izolate) din cadrul construcţiei viitoare, a numerelor cadastrale şi a menţiunii „bun viitor”, după „Prihojanin-M” SRL, IDNO 1006605004608;

2. a faptului că, blocul locativ lit. C-03 cu nr. cadastral *****construit în baza autorizaţiei de construcţie nr. 639 din 15 septembrie 2009 care deţine, potrivit Raportului lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil întocmit de către „Catagraf Imobil” SRL regimul de înălţime 13 nivele (D+P+10E+ET) cu următoarele unităţi în condominiu (încăperi izolate) şi anume: la nivel demisol - încăperi cu destinaţia comercială (of. 1a, of. 1b) şi spaţii de depozitare (debaralele nr.1-7), la nivel parter - încăperi cu destinaţie comercială (oficiile nr. 1 -5), de la nivelul 2 până la nivelul 11 etaj - 40 apartamente şi debarale nr. 8-17, la nivelul 12 etaj tehnic - o încăpere tehnică, constituie parte componenta a bunului imobil nr. cad *****, amplasat în mim. Chişinău, str. Alexandru cel Bun, nr. 115 ce aparţine cu drept de proprietate „Prihojanin-M” SRL. şi urmează a fi înregistrat 3 cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile (construcţie viitoare) cu atribuirea unităţilor în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcţiei viitoare, a numerelor cadastrale şi a menţiunii „bun viitor”, după „Prihojanin-M” SRL, IDNO 1006605004608;

3. a faptului că, blocul locativ lit. D (construcţie viitoare) cu nr. cadastral *****construit în baza autorizaţiei de construcţie nr. 639 din 15 septembrie 2009 care deţine, potrivit Raportului lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil întocmit de către „Catagraf Imobil” SRL regimul de înălţime 13 nivele (D+P+10E+ET) cu următoarele unităţi în condominiu (încăperi izolate) şi anume: la nivel demisol - încăperi cu destinaţie comercială (oficii nr. 1-4), la nivel parter - încăperi cu destinaţie comercială (oficiile nr.5-7), de la nivelul 2 etaj până la nivelul 11 - 40 apartamente, la nivelul 12 etaj tehnic- o încăpere tehnică, constituie parte componenta a terenului nr. cad *****, ce aparţine cu drept de proprietate „Prihojanin-M” SRL, ce sunt pasibile de a fi înregistrate cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile cu statut de bunuri viitoare după „Prihojanin-M” SRL, şi urmează a fi înregistrat cu drept de proprietate în Registrul bunurilor imobile (construcţie viitoare) cu atribuirea unităţilor în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcţiei viitoare, a numerelor cadastrale şi a menţiunii „bun viitor”, după „PrihojaninM” SRL, IDNO 1006605004608.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, a fost respinsă cererea înaintată de administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina privind constatarea faptelor care au valoare juridică.

Colegiul judiciar apreciază ca fiind legală și corectă soluția instanței de insolvabilitate cu privire la netemeinicia cererii privind constatarea faptelor cu valoare juridică depusă de către administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M”, Selevestru Irina.

Conform art. 1 alin.(4) din Legea insolvabilităţii nr.149 din 29.06.2012, procesul de insolvabilitate se desfăşoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă şi cu cele ale prezentei legi.

Conform art. 117, alin. (13) din Legea insolvabilității, bunul din masa debitoare neînscris în registrul public se vinde numai după ce administratorul insolvabilității/lichidatorul îl înscrie, conform procedurii stabilite, în registrul public respectiv. Înregistrarea bunului se face în temeiul unei încheieri a instanței de insolvabilitate, emisă în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii administratorului insolvabilității/lichidatorului de constatare a faptului cu valoare juridică. Încheierea poate fi contestată de orice persoană interesată. În cazul în care bunul se vinde înainte sau fără a fi înscris în registrul public, obligația înregistrării și cheltuielile aferente, precum și riscul de constatare a lacunelor la precizarea datelor din registrul public trec în sarcina lichidatorului.

Potrivit art. 279, alin. (1), lit. a) din Codul de procedură civilă , instanţa judecătorească examinează în procedură specială pricini cu privire la: constatarea faptelor care au valoare juridică.

Conform art. 280, alin. (2) din Codul de procedură civilă, în procedură specială, instanţa examinează pricinile cu participarea petiţionarului, altor persoane interesate, precum şi a autorităţilor publice conform art. 74.

Din prevederile art. 281, alin. (1) din Codul de procedură civilă, rezultă că instanţa judecătorească constată faptele de care depinde apariţia, modificarea sau încetarea drepturilor personale sau patrimoniale ale persoanelor fizice şi ale organizaţiilor.

În corespundere cu art. 281, alin. (2) din Codul de procedură civilă, rezultă că instanţa judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care: a) acesta generează, în virtutea legii, următoarele efecte juridice: apariţia, modificarea sau încetarea unor drepturi personale sau patrimoniale ale petiţionarului; b) petiţionarul nu are o altă posibilitate de a obţine sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită; c) constatarea faptului nu este legată de soluţionarea unui litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

La caz, pornind de la prevederile art. 28, alin. (1) din Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie nr. 163 din 09 iulie 2010, care stipulează că construcțiile executate în lipsa sau cu încălcarea autorizației de construire/documentației de proiect, sau în lipsa certificatului constatator care confirmă aplicarea principiului aprobării tacite se consideră construcții neautorizate, instanța de recurs conchide că este justă concluzia instanței de fond precum că o construcție neautorizată este o construcție ilicită și nu poate constitui obiectul material al nici unui act juridic sau drept real. Această concluzie derivă și din norma prevăzută la art. 509, alin. (2) Cod civil, care statuează că dreptul de proprietate se poate dobândi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

Referitor la alegațiile expuse în recurs precum că, certificatul din 14 martie 2023 aferent registrului bunurilor imobile 0100418225, rapoartele lucrării cadastrale privind identificarea bunului imobil, raportul de expertiză tehnică nr. 003/07.04.2023 și raportul de expertiză tehnică nr. 002/17.03.2023 constituie înscrisuri ce confirmă

apartenența bunurilor la masa debitoare a unei întreprinderi insolvabile, Colegiul judiciar le respinge ca nefondate.

La acest aspect, instanța de recurs consideră necesar de a releva faptul că, în corespundere cu art. 39, alin. (1) din Legea insolvabilității, masa debitoare cuprinde toate bunurile debitorului la data intentării procesului de insolvabilitate, precum şi cele pe care acesta le dobândește şi le recuperează pe parcursul procesului. Totodată, din prevederile art. 40, alin. (1) din Legea insolvabilității rezultă că nu se includ în masa debitoare bunurile scoase din circuitul civil, bunurile care, în conformitate cu Codul de procedură civilă, nu sânt pasibile de executare silită şi drepturile patrimoniale inalienabile ale debitorului. Respectiv, prin instituirea condiției de dobândire a dreptului de proprietate în condițiile legii, presupune că doar proprietatea dobândită licit beneficiază de protecția legii. Iar în condițiile în care s-a constatat faptul că apartamentele nr. 55, nr. 56, nr. 57, nr. 58, nr. 59, nr. 60, aflate la etajul 10 (nivelul 12) și apartamentele nr. 61, nr. 62, nr. 63, nr. 64, nr. 65, nr. 66 aflate la etajul 11 (nivelul 13), care constituie parte componentă a bunului imobil nr. cadastral *****al blocului locativ din mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun 115/3 sunt neautorizate, acestea nu pot fi obiect al dreptului de proprietate și nici nu pot fi indicate în calitate de obiecte materiale ale contractelor civile.

În continuare, instanța de recurs constată că, la data de 11 iulie 2012, clădirile cu numerele cadastrale *****, *****.03, *****.04, au fost înregistrate ca și construcţii nefinalizate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5080 din 11 iulie 2012, acord adiţional nr. 5077 din 11 iulie 2012. De asemenea, este înregistrat dreptul de proprietate al „Prihojanin-M" S.R.L. şi dreptul de creanţă al titularilor în temeiul contractelor privind investiţia în construcţii (Vol.I, f.d. 122-152).

În acest context, Colegiul judiciar consideră justă concluzia instanței ierarhic inferioare precum că, titularul dreptului asupra construcţiei, la momentul iniţierii notării contractelor privind investiţiile în construcţie, nu a optat pentru înregistrarea bunurilor imobile ca bunuri viitoare conform prevederilor art. 405 alin. (2) şi (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, ci a solicitat înregistrarea conform prevederilor art. 406 , alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile, care prevedea că pentru înregistrarea contractelor menţionate la alin. (1) (contracte de investiții), partea ce asigură construcţia bunului imobil este obligată să înregistreze dreptul de proprietate sau de folosinţă asupra terenului destinat construcţiei, dacă acest drept nu este înregistrat, precum şi să prezinte organului cadastral teritorial autorizaţiile necesare pentru construcţie, proiectul construcţiei, aprobat în modul stabilit, lista apartamentelor şi a încăperilor nelocuibile.

Respectiv, înregistrarea contractelor de investiții poate fi efectuată ulterior efectuării modificărilor operate în registru în urma recepţiei lucrărilor de construcție, prin transmiterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și terenului către titularii de drepturi ai încăperilor izolate din numele cărora va acționa Asociația de Coproprietari în Condominiu. Într-o altă ordine de idei, înregistrarea încăperilor izolate parte componentă a clădirilor cu numerele cadastrale *****, *****.03, *****.04, parte componentă a terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun.

Chișinău, str. Alexandru cel Bun nr. 115, va putea avea loc în urma recepţiei lucrărilor de construcție și formării condominiului, fapt care duce la imposibilitatea admiterii cererii privind constatarea faptelor care au valoare juridică în sensul formulat de către administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M” (în procedura planului), Selevestru Irina.

În conexiunea celor descrise, Colegiul judiciar conchide că prima instanță a examinat principalele întrebări juridice puse în prezenta speță şi s-a pronunțat în mod detaliat în privința fiecărei aserțiuni invocate în cererea înaintată de SRL „Prihojanin-M” (în procedura planului) privind constatarea faptului cu valoare juridică, în procedura de insolvabilitate intentată față de SRL „Prihojanin-M”.

Prin urmare, raționamentele înserate în recurs nu pot fi calificate ca esențiale și nu ar putea obliga instanța de recurs să caseze încheierea judecătorească contestată.

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

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

Ținând cont de cele menţionate şi având în vedere faptul că, instanţa de insolvabilitate a constatat şi a dat o apreciere justă probelor administrate, a aplicat corect normele de drept material şi procedural, iar afirmațiile recurentului sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge recursul şi a menţine încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023.

În conformitate cu art. 427 lit. a), 428 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către administratorul insolvabilității SRL „Prihojanin-M” (în procedura planului), Selevestru Irina.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 27 aprilie 2023, în cauza la cererea înaintată de SRL „Prihojanin-M” (în procedura planului), persoane interesate Primăria mun. Chișinău, Agenția Servicii Publice, Agenția pentru

Supraveghere Tehnică privind constatarea faptului cu valoare juridică, în procedura de insolvabilitate intentată față de SRL „Prihojanin-M”.

Decizia este irevocabilă din momentul pronunțării.

Preşedintele şedinţei, judecător Clim Eugeniu

Judecătorii Sîrbu Victoria

Cojocaru Olga