Dosar nr.2i-415-8*****9

HOTĂRÎRE

21 martie 2025
mun.Chişinău

Judecătorul judecătoriei Chișinău sediu Central,
În componență:
Președintele ședinței, judecătorul Natalia Iordachi
Grefier Crina Ipati

Cu participarea reprezentantului reclamantului Macaru Ala, în baza mandatului Pascal Iuliana, reprezentantului SRL Glorinal, în baza procurii Darii Veaceslav

Examinând în ședință publică cererea depusă de Macaru Ala împotriva SRl Glorinal în proces de insolvabilitate cu privire la separarea bunului din masa debitoare,

A constatat:

La 18 iunie 2019, avocatul Gheorghița Oleg, în interesele creditorului Radovici Daniela, a depus cerere introductivă față de S.R.L. ”Glorinal” cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Central din 21 iunie 2019, a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de către creditorul Radovici Daniela privind intentarea procesului de insolvabilitate față de S.R.L. ”Glorinal”.

În perioada de observație au depus cerere de alăturare la cererea introductivă Jitariuc Eugeniu și Jitariuc Marina, Ciobanu Margarita, Ursu Vladimir, Cazachevici Victor, Ceban Artur, S.A. ”Edilitate”, Calin Ludmila, Paladi Andrei și Paladi Aliona, Dațenco Nichita și Dațenco Tamara, Alexa Vera, S.R.L. ”Tehnoclim Service”, Mătură Veaceslav; Garștea-Mîndru Victoria, Gonța Igor, Bradu Victor, Negară Valeria, Nemțanu Vladimir și Nemțanu Oleg, Buzadji Angela, Nistreanu Lidia, Mereacre Galina.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Central din 28.10.2019, cererea introductivă a fost admisă, s-a constatat insolvabilitatea debitorului și s-a intentat proces de insolvabilitate față de S.R.L. ”Glorinal”, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilității administratorul autorizat Vasiliev Ruslan, autorizație nr. 96 din 14.01.2015.

Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 03.03.2020, s-au admis recursurile declarate de creditorii Nemțanu Vladimir, Nemțanu Oleg, Jitariuc Eugeniu și

Ceban Artur împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău/sediul Central/ din 28.10.2019, în partea desemnării lui Ruslan Vasiliev în calitate de administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, s-a casat hotărîrea Judecătoriei Chișinău/sediul Central/ din 28.10.2019, în partea desemnării lui Ruslan Vasiliev în calitate de administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, cu remiterea cauzei la rejudecarea chestiunii de desemnare a administratorului insolvabilității S.R.L. ”Glorinal” în Judecătoria Chișinău/sediul Central/, în alt complet de judecată.

Prin hotărîrea judecătorului Judecătoriei Chișinău/sediul Central/ din 20.07.2020, s-a respins propunerea înaintată de Radovici Daniela și creditorii Dațenco Nichita și Dațenco Tamara privind desemnarea în funcția de administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal” a administratorului autorizat Vasiliev Ruslan; s-a respins propunerea înaintată de creditorii Jitariuc Eugeniu, Nemțanu Vladimir și Nemțanu Oleg privind desemnarea în funcția de administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal” a administratorului autorizat Stejar Veaceslav; s-a respins propunerea înaintată de Negară Valeria privind desemnarea în funcția de administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal” a administratorului autorizat Donțu Alexei; s-a numit în mod aleatoriu în funcția de administrator al procesului de insolvabilitate intentat față de S.R.L. ”Glorinal”, administratorul autorizat Popa Ion, deținătorul autorizației nr. 63 din 14.01.2015, eliberată de Ministerul Justiției al RM, cu stabilirea atribuțiilor acestuia, în conformitate cu prevederile art. 63-73 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012; s-a obligat administratorul autorizat Vasiliev Ruslan să prezinte instanței de insolvabilitate (Judecător Iordachi Natalia) în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare din data emiterii prezentei hotărîri raportul prevăzut la art. 72 din Legea insolvabilității; s-a obligat administratorul autorizat Vasiliev Ruslan să transmită în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare din data emiterii prezentei hotărîri noului administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, toate documentele pe care acesta le deține în legătură cu îndeplinirea funcției de administrator al insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, toate bunurile și mijloacele financiare de pe contul de acumulare ce aparțin S.R.L. ”Glorinal”.

La data de 29.03.2024 Macaru Ala, prin intermediul avocatului Pascal Iuliana a depus cerere de chemare în judecată privind separarea bunului din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”.

În motivarea cererii a invocat că pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Central se examinează cererea de repunere în termenul de înaintare a cererii de admitere a creanţei, admiterea şi validarea a creanței în sumă de 15 000 euro, cu includerea Alei Macaru în tabelul definitiv al creanţelor S.R.L. „Glorinal”.

Menţionează că la data de 06 martie 2008 a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 277-VT/4 în baza căruia compania S.R.L. „Glorinal” s-a obligat să construiască și să transmită d-nei Macaru Ala apartamentul cu două odăi cu nr. 158, cu suprafața de 84,3 m.p. situat la etajul nr. 1 al clădirii din mun.

Chişinău, str. *****. Macaru Ala s-a obligat să achite, conform graficului de plată, prețul apartamentului.

La data de 22 iunie 2012 a fost încheiat actul de primire-predare a apartamentului în folosință şi posesie prin care compania S.R.L. ,,Glorinal" a transmis, iar d-na Macaru Ala a primit apartamentul nr. 22 bl. 07 situat în mun. Chişinău, str. *****.

Indică că la data de 12 februarie 2013, între compania S.R.L. ,,Glorinal" şi Macaru Ala a fost încheiat contractul prealabil nr. 1 în baza căruia compania S.R.L. ,,Glorinal" s-a obligat să încheie un contract privind investirea mijloacelor băneşti în construcția terasei, bl. 27 din cadrul complexului locativ amplasat pe adresa mun. Chişinău, str. *****.

La data de 12 februarie 2013 Macaru Ala a achitat în beneficiul S.R.L. ,,Glorinal" suma de 8 000 euro, iar la data de 05 septembrie 2013 a achita suma de 7 000 euro în temeiul contractului nr. 277/1-VT/4 din 12 februarie 2013, fapt confirmat prin chitanţele la dispoziția de încasare.

Astfel, Macaru Ala a achitat suma terasei în volum deplin de 15 000 euro, însă terasa ce a servit obiect al contractului nu i-a fost transmisă.

Mai invocă și faptul că la data de 13 martie 2024 a expediat în adresa administratorului de insolvabilitate Popa Ion, cererea prealabilă prin care a solicitat separarea din masa debitoare a bunului imobil înregistrat cu titlu de bun viitor- terasa bl. 27 din cadrul complexului locativ amplasat pe adresa mun. Chişinău, str. ***** *****, cu suprafața de 115, 1 m.p.

Respectiv, la data de 27 martie 2024 a recepționat decizia nr. 59 cu nr. 2i-415/19 din 19 martie 2024, prin care a fost respinsă cererea de separare a bunului imobil din masa debitoare a S.R.L. ,,Glorinal" depusă de către avocatul Pascal Iuliana în interesele Alei Macaru.

Reieșind din cele invocate a solicitat admiterea prezentei cereri; separarea din masa debitoare a bunului imobil care a fost înregistrat cu titlu de bun viitor- terasei bl. 27 din cadrul complexului locativ amplasat pe adresa mun. Chişinău, str. ***** cu suprafaţa de 115,1 m.p.

În ședința de judecată reprezentantul contestatarului Macaru Ala, avocatul Pascal Iuliana a susținut cererea depusă și a solicitat admiterea ei.

Reprezentantul debitorului S.R.L. "Glorinal", Darii Veaceslav în ședința de judecată a invocat faptul că suma terasei a fost validată în cadrul dosarului de insolvabilitate și a solicitat respingerea cererii de separare.

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând cererea depusă, instanţa de insolvabilitate o consideră neîntemeiată şi care urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În ședința de judecată s-a constatat că la data de 06 martie 2008 între S.R.L. „Glorinal" şi Macaru Ala a fost semnat contractul nr. 277-VT/4, potrivit căruia

S.R.L. „Glorinal” şi-a asumat obligaţia să construiască din contul investiţiilor lui Macaru Ala şi să predea în proprietate bunul imobil conform anexei nr. 1, iar clientul s-a obligat să efectueze investiţiile în imobil conform anexei nr. 2 şi să primească imobilul în proprietate.

Conform anexei nr. 1 la contract, obiectul contractului îl constituie apartamentul nr. 158, etajul 1, blocul ***** din complexul de blocuri locative din str. *****, mun. Chişinău, cu 2 odăi, cu suprafaţa de 84,3 m.p.

Potrivit anexei nr. 2 la contract, costul total al imobilului indicat în anexa nr. 1 constituie suma de 62 803 euro şi urmează să fie achitat integral la data semnării contractului.

La data de 12 februarie 2013 între S.R.L. ”Glorinal” și Macaru Ala a fost încheiat contractul prealabil nr. 1.

Conform contractului prealabil nr. 1 din 12.02.2013 S.R.L. ”Glorinal” se obligă să încheie cu Macaru Ala un contract privind investirea mijloacelor bănești în construcția terasei, blocul 27, cu suprafața totală de 115,1 m.p., din cadrul complexului valoarea terasei va constitui 15 000 euro.

La data de 28.10.2019, a fost intentat procesul de insolvabilitate față de debitorul S.R.L. ”Glorinal”.

Iar la data de 11.03.2024 Macaru Ala a depus către administratorul insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, Popa Ion, cerere privind separarea bunului imobil, terasa bl. 27 din cadrul complexului locativ amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. *****, cu suprafața de 115,1 m.p., din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”.

Prin decizia nr. 59 din 19.03.2024, emisă de administratorul insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, Popa Ion, a fost respinsă cererea înaintată de Macaru Ala privind separarea bunului din masa debitoare.

Macaru Ala a solicitat instanței de insolvabilitate să separe bunului imobil, terasa bl. 27 cu suprafața de 115,1 m.p., din masa debitoare a S.R.L. ”Glorinal”, în proces de insolvabilitate, cu transmiterea acestuia în proprietate lui Macaru Ala.

Conform art. 48 Legea insolvabilității, *proprietarul bunului aflat în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta administratorului* insolvabilităţii/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare. Coproprietarul bunului poate înainta o cerere de partajare a bunurilor în proprietatea comună deţinută împreună cu debitorul.

Conform art.48[1] alin. (2) și (3) din Legea insolvabilității, în cazul în care cumpărătorul a cerut separarea conform dispozițiilor alin. (1) lit. a), administratorul insolvabilității/lichidatorul este obligat să semneze actul de predare-primire a bunului imobil în starea în care se află, sub rezerva plății de către cumpărător a sumelor datorate conform contractului, proporțional etapelor executate ale lucrărilor de construcție. La rândul său, cumpărătorul are dreptul la restituirea

sumelor plătite în temeiul contractului în măsura în care ele depășesc această proporție. Administratorul insolvabilității poate refuza separarea bunului din masa debitoare dacă consideră, ca urmare a analizei situației economice a debitorului, că există, prin aplicarea procedurii de restructurare, o posibilitate reală de finalizare a construcției și de transmitere către cumpărători a bunurilor imobile. În acest caz, administratorul insolvabilității este obligat să propună un plan al procedurii de restructurare în condițiile art. 188. Dacă adunarea creditorilor nu va accepta planul propus de administratorul insolvabilității, acesta va da curs imediat cererilor de separare și va semna actele de predare-primire a bunurilor imobile, în condițiile alin. (2) din prezentul articol.

Din sensul normei de drept citate rezultă că pentru separarea bunului din masa debitoare urmează să fie întrunite cumulativ următoarele condiții:

1) Persoana care solicită separarea să dețină un drept real de proprietate sau să dețină conform art. 48^1 din Legea insolvabilității, un contract de investiții în bunul imobil;
2) Bunul să fie inclus în masa debitoare;
3) Bunul să existe în natură;
4) Bunul să poate fi separat în natură.

Terasa a cărei separare din masa debitoare se solicită este bun imobil.

Conform art. 321 Cod civil, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, Curtea Supremă de Justiție prin recomandarea nr. 89 din 20.04.2016 a stabilit practica judiciară conform căreia, persoanele care au încheiat contracte de investiții a locuințelor și și-au executat integral obligațiile stabilite de aceste contracte, le-a fost transmis în posesie bunul, dar nu a fost posibilă înregistrarea acestuia din cauza sechestrelor aplicate.

Macaru Ala solicitând separarea terasei din masa debitoare nu a anexat înscrisuri ce ar confirma că este proprietara bunului imobil sau deține un drept real asupra acesteia, cum ar fi un extras din Registrul bunurilor imobile din care să rezulte că a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra terasei bl. 27, amplasată în mun. Chișinău, str. ***** și nici nu a anexat că i-a fost transmis în proprietate prin act de predare-primire terasa bl. 27, amplasată în mun. Chișinău, str. *****, a cărei separare se solicită.

Mai mult ca atît, în ședința de judecată s-a constatat că între S.R.L. ”Glorinal” și Macaru Ala nici nu este încheiat un contract de investiție cu privire la obiectul – terasa blocului nr. 27 amplasată pe str. *****, mun. Chișinău.

Conform contractului prealabil nr. 1 din 12.02.2013, încheiat între S.R.L. ”Glorinal” și Macaru Ala, S.R.L. ”Glorinal” se obligă pe viitor să încheie cu Macaru Ala un contract privind investirea mijloacelor bănești în construcția terasei,

blocul 27, din cadrul complexului locativ amplasat în mun. Chișinău, str. *****, cu suprafața de 115,1 m.p. la prețul de 15 000 euro.

Totodată, potrivit pct. 5 al contractului sus numit, părțile se obligă să încheie contractul de investiții în construcția bunului imobil pînă la data de 01.05.2013. În cazul în care părțile pînă la această dată nu încheie contractul de investiții, prezentul contract se consideră din ziua următoare nul.

Din clauzele contractuale sus menționate, rezultă faptul că acesta are natura unui antecontract.

Astfel, între părți nu a fost semnat un contract de investiție în construcția imobilului până la data de 1 mai 2013 și respectiv antecontractul din 12 februarie 2013 începînd cu data de 2 mai 2013 nu mai produce efecte juridice.

Prin urmare, în lipsa unui drept real asupra terasei cu suprafața de 115,1 m.p. și în lipsa unui contract de investiții încheiat între Macaru Ala și S.R.L. ”Glorinal” cu privire la construcția terasei cu suprafața de 115,1 m.p., cererea de separare depusă de Macaru Ala nu întrunește nici o condiție stabilită la art. 48 și 48^1 din Legea insolvabilității și nu are nici un suport probator.

Faptul că între Macaru Ala și S.R.L. ”Glorinal” a fost încheiat contractul de investiții nr. 277-VT/4 din 06.03.2008 și acest bun i-a fost transmis prin actul de primire-predare nr. 158-VT/IV din 30.10.2012, nu are relevanță întru cît acest contract are alt obiect - apartamentul nr. 158, cu suprafața de 84,3 m.p. situat la et. 1 al clădirii din mun. Chișinău, str. *****, iar conform obiectului acestui contract și a planului bunului anexat, terasa cu suprafața de 115,1 m.p., nu este inclusă în obiectul contractului de investiții nr. 277-VT/4 din 06.03.2008.

Respectiv, în circumstanțele în care cererea de separare a fost solicitată pentru un bun în privința căruia nu există contract de investiție încheiat și nu există un drept real asupra acestuia, instanța consideră că cererea de separare este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, iar decizia nr. 59 din 19.03.2024 a administratorului insolvabilității S.R.L. ”Glorinal”, Popa Ion, este legală.

Faptul că Macaru Ala a achitat suma de 8 000 și 7 000 euro conform antecontractului, nu confirmă valabilitatea contractului de investiții care nu a fost încheiat, dar permite lui Macaru Ala să pretindă această creanță de la S.R.L. ”Glorial”.

Cu atît mai mult că în ședința de judecată s-a constatat că Macaru Ala a fost deja validată ca creditor chirografar cu suma de 15 000 euro.

Din considerentele menționate supra și având în vedere faptul că, cererea de chemare în judecată înaintată de Macaru Ala față de S.R.L. ”Glorinal” cu privire la separarea bunului din masa debitoare, este lipsită de suport probator, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia de a respinge cererea.

În conformitate cu prevederile art.48, art.48/1 Legea insolvabilității, art.118 alin.(1), art.238-240 CPC, instanța de insolvabilitate,

Hotărăște:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Macaru Ala împotriva SRL Glorinal în proces de insolvabilitate cu privire la separarea bunului din masa debitoare.

Hotărîrea este definitivă însă poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile de la pronunțare prin intermediul judecătoriei Chișinău sediu Central.

Președintele ședinței
Judecător Natalia Iordachi