

Dosarul nr.2ri-253/21  
2-18197125-02-2ri-26082021

Prima instanță, jud. Alexandru Arhip

## DECIZIE

02 noiembrie 2021

mun. Chișinău

Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău

În componența sa:

Președintele completului, judecătorul

Judecătorii

Boris Bîrca

Steliana Iorgov și Eugeniu Clim

Examinând recursul declarat de avocatul \*\*\*\*\* în interesele administratorului insolabilității S.R.L., „Vetuga-Zemif”, -\*\*\*\*\* împotriva hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Central emisă la 07 iunie 2021, în pricina civilă nr. 2i-1235-7/18, prin care s-a respins cererea depusă de administratorul insolabilității SRL, „Vetuga-Zemif”, Roman Pînzari împotriva lui Ghelic Fiodor, Obleac Gheorghic, intervenienții accesorii S.R.L. „MONZO” privind constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material, ca fiind neîntemeiată,

### **a c o n s t a t a t :**

În procedura Judecătoriei Chișinău (sediul central) se află spre examinare cauza de insolabilitate intentată în privința societății cu răspundere limitată „Vetuga-Zemif”,.

La data de 26 octombrie 2018, administratorul insolabilității S.R.L. „Vetuga-Zemif”, Roman Pînzari a depus cererea de chemare împotriva lui Ghebe Fiodor, \*\*\*\*\* , intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată „MONZO” (în continuare - S.R.L. „MONZO”) cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1-4036 din 11 octombrie 2005, încheiat între S.R.L. „Vetuga-Zemif” și \*\*\*\*\* , în privința bunului imobil (încăpere izolată nelocativă), situat în r-nul Criuleni, corn. Bălțața, extravilan, cu numărul cadastral cu suprafața de 745,92 mp, în parte (pct. 2), în limita prețului de vânzare de \*\*\*\*\*lei; încasarea în mod solidar din contul lui Ghebe Fiodor și \*\*\*\*\* în beneficiul S.R.L. „Vetuga-Zemif” în proces de insolabilitate a prejudiciului material în mărime de \*\*\*\*\* lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la data de 11 octombrie 2005, administratorul S.R.L. „Vetuga-Zemif” - Ghebe Fiodor a comercializat către \*\*\*\*\* bunul imobil (încăpere izolată nelocativă), situat în r-nul Criuleni, corn. Bălțața, extravilan, cu numărul cadastral \*\*\*\*\*cu suprafața de 745,92 mp. Imobilul a fost

vândut în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1-4036 din 11 octombrie 2005, la prețul de \*\*\*\*\*lei, inclusiv TVA.

Însă, potrivit datelor cadastrale, valoarea estimată a bunului imobil este de \*\*\*\*\* lei - sumă care depășește esențial prețul de vânzare indicat în pct. 2 din contractul de vânzare-cumpărare. Mai mult, nici suma indicată în contract nu a fost achitată vânzătorului.

Consideră că, contractul nominalizat urmează să fie declarat parțial nul, în partea clauzei prețului de vânzare.

Motivul de fapt care justifică nulitatea parțială a actului juridic îl reprezintă vânzarea bunului imobil la preț evident mai mic decât cel estimat.

În drept, invocă prevederile art. 5 alin. (2) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, art. 220 alin. (1), art. 219 alin. (3), art. 1398 alin. (1), art. 1414 alin. (1) din Codul civil.

În ședința de judecată, reprezentantul administratorului insolvenței S.R.L., Vetuga-Zemif,, - avocatul \*\*\*\*\* a susținut cererea de chemare în judecată depusă și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată, pârâțul Ghelic Fiodor nu a recunoscut acțiunea examinată și a solicitat respingerea acesteia.

Menționează că, bunul imobil situat în r-nul Criuleni, com. Bălțata, extravilan, cu numărul cadastral \*\*\*\*\* a fost transmis către S.R.L. „Vetuga-Zemif” prin actele emise de Comisia de privatizare a CAP „Privatbalt” și actele de primire-predare. Prețul bunului imobil a fost stabilit conform bilanțului contabil al întreprinderii, existent la acel moment. Dreptul de proprietate a fost înregistrat la organul cadastral la data de 11 octombrie 2005, după \*\*\*\*\*.

Ulterior, \*\*\*\*\* - fiind proprietar cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din norma legală a dreptului de proprietate, la data de 16 mai 2012 a vândut imobilul către S.R.L., „MONZO”. Dreptul de proprietate a fost înregistrat la Î.S. „CADASTRU” după noul proprietar la data de 22 noiembrie 2012. Imobilul a fost și ipotecat în favoarea B.C. „VICTORIABANK” S.A. cu suma de 35000 euro.

Evidențiază că, argumentul administratorului insolvenței potrivit căruia, S.R.L. „Vetuga- Zemif,, a încheiat un act juridic prin care prețul de vânzare a bunului a fost diminuat, nu corespunde realității. Or, contractul de vânzare-cumpărare din 11 octombrie 2005 a fost încheiat conform normelor legale existente în acea perioadă și la suma costului bunului imobil conform actelor de predare-primire a bunului, potrivit bilanțului contabil al întreprinderii. Totodată, costul bunului a fost achitat integral de către \*\*\*\*\*.

În altă ordine de idei notează că, administratorul insolvenței a omis termenul de prescripție de 3 ani de înaintare a prezentei acțiuni, termen care este stipulat de art. 104 din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012 și art. 267 din Codul civil.

Notează că, contractul de vânzare-cumpărare între \*\*\*\*\* și S.R.L. „Vetuga-Zemif,, în anul 2005 a fost încheiat prin acordul de voință a părților contractante, iar la data încheierii societatea nu avea creditori a căror interese, eventual, să fie afectate.

Conchide că, cererea de chemare în judecată este tardivă și neîntemeiată, urmând să fie respinsă integral.

În ședința de judecată, pârâtul \*\*\*\*\* și reprezentantul intervenientului accesoriu S.R.L. „MONZO”, citați despre locul, data și ora ședinței de judecată, nu s-au prezentat și nu au comunicat instanței motivele neprezentării (f.d. 113, 117, 119, 123, 125).

Prin hotărîrea Judecătorei Chișinău, sediul Central din 07 iunie 2021, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea depusă de administratorul insolvenței SRL„, Vetuga-Zemif”,Roman Pînzari împotriva lui Ghelic Fiodor, Obleac Gheorghe, intervenienții accesorii S.R.L. „MONZO” privind constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material. S-a dispus încasarea, pînă la 6 luni de la data adoptării prezentei hotărîri, din contul SRL„, Vetuga-Zemif” în proces de insolvență, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 118 lei.

La data de 21.06.2021 de către avocatul \*\*\*\*\* în interesele administratorului insolvenței S.R.L.,Vetuga-Zemif,-\*\*\*\*\* a fost depusă cerere de recurs împotriva încheierii primei instanțe, solicitând admiterea recursului și soluționarea prin decizie a incidentului procedural survenit.

La data de 15.10.2021 avocatul \*\*\*\*\* în interesele administratorului insolvenței S.R.L.,Vetuga-Zemif,-\*\*\*\*\* a depus pe numele instanței supliment la recurs.

În motivarea cererii de recurs invocă că, în cadrul exercitării atribuțiilor, administratorul insolvenței a interpellat informația de la organele cadastrale în privința bunurilor imobile aparținute SRL „Vetuga-Zemif, actele de proprietate și acte prin care aceste bunuri au fost înstrăinate terțelor persoane. Potrivit informațiilor din baza datelor cadastrale a devenit cunoscut faptul că, SRL „Vetuga-Zemif era proprietară a unei încăperi izolate nelocative, situate în raionul Criuleni, com.Bălțata, extravilan, cu număr cadastral \*\*\*\*\*, cu suprafața de 745,92 m.p. La 11.10.2005, SRL „Vetuga-Zemif, în persoana conducătorului \*\*\*\*\* a comercializat construcția nominalizată lui \*\*\*\*\*, la preț de \*\*\*\*\*lei, inclusiv TVA, în baza contractului de vânzare-cumpărare, nr.2/1 - 4036, autentificat de Notarul Privat Lidia Snegur și înregistrat la organul cadastral la 11.10.2005. Conform datelor cadastrale, valoare estimativă a imobilului constituie \*\*\*\*\* lei, suma care depășește esențial prețul vânzării indicat în pct.2 al contractului, nr.2/1 -4036 din 11.10.2005, deși nici această sumă nu a fost achitată vânzătorului.

Relevă că, potrivit art.220 alin.(1) Cod civil, *Actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel*, iar conform alin. (3) *Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.*

Totodată, potrivit art.219 alin.(3) Cod civil, *"Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.*

La fel, potrivit art.1398 alin.(1) Cod Civil, *cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, și prejudiciul moral cauzat prin acțiune sau omisiune.*

Potrivit art.1414 alin.(1) Cod civil, *dacă dauna a fost cauzată în comun de mai multe persoane, acestea poartă răspundere solidară, conform alin.(2), Poartă răspundere pentru daună nu doar autorul faptei cauzatoare de prejudicii, ci și cel care l-a instigat sau l-a susținut, precum și cel care a beneficiat în mod conștient de un folos în urma daunei cauzate altuia, iar conform alin.(3), Dacă este imposibil să se determine cotele despăgubirilor datorate de debitorii solidari conform alin.fl) și (2), ei vor fi răspunzători în cote egale.*

Menționează că, contractul de vânzare-cumpărare, nr.2/1 -4036 din 11.10.2005, a fost încheiat la preț evident mai mic decît acel estimat, contrar prevederilor imperative ale art.3 alin.(3) Legii RM, nr.271 din 27.06.2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale care prevede că, Dacă prețul bunului sau al dreptului declarat de solicitantul actului notarial se dovedește a fi mai mic decît valoarea lor estimativă, valoarea tranzacției se determină în baza valorii indicate în registrul de bunuri imobile, sumei asigurate conform poliței de asigurare a bunului sau dreptului ori în baza unor alte acte de evaluare eliberate de persoane licențiate în acest sens.

Respectiv, soluționând acțiunea instanța nu a ținut cont de prevederile legale care stabilesc valoarea minimă a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil formulând o concluzie eronată circumstanțelor cauzei.

Raportând prevederile legale la circumstanțele cauzei, este cert că construcția comercială are valoare de \*\*\*\*\* lei, și nu putea fi vîndută la preț de \*\*\*\*\*lei, asemenea clauză fiind contrară prevederilor imperative ale legii.

În consecință, contrar soluției instanței de fond, contractul de vânzare-cumpărare, nr.2/1-4036 din 11.10.2005, încheiat între SRL „Vetuga-Zemif și \*\*\*\*\* , urmează a fi declarat parțial nul, în temeiul art.220 alin.(1) și (3) Cod civil, prin prisma art.3 alin.(3) Legii RM, nr.271 din 27.06.2003, în parte pct.(2), la capitolul stabilirii prețului tranzacției de \*\*\*\*\*lei.

Susține că, instanța de fond nu a ținut cont de faptul că în urma vînzării imobilului la un preț mizirabil a suferit masa debitoare a SRL „Vetuga-Zemif și creditorii acesteia, suma prejudiciului fiind echivalentă valorii estimative a bunului imobil, avînd în vedere că nu s-a achitat nici prețul contractat, prejudiciu care

urmează a fi recuperat, în ordinea solidară, de către persoanele implicate în tranzacția viciată, și anume, \*\*\*\*\* și \*\*\*\*\*.

Atrage atenția că pârâții nu au prezentat dovada executării obligației de achitare a prețului, or, nici clauza existentă nu a fost executată în mod corespunzător de către pârâți, circumstanță care la fel urma a fi reținută de instanța de fond. În prezent, imobilul nominalizat aparține SC„MONZO”SRL, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, nr.6508 din 29.11.2012.

Solicită admiterea cererii de recurs cu casarea integrală a hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Central din 07.06.2021, cu soluționarea cauzei în fond prin emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă acțiunea reclamantei după cum urmează: a declara nulitatea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, nr.2/1-4036 din 11.10.2005, încheiat între SRL„Vetuga-Zemif,, și \*\*\*\*\* , în privința bunului imobil (încăpere izolată nelocativă), situată în raionul Criuleni, com.Bălțata, extravilan, cu număr cadastral \*\*\*\*\* , cu suprafața de 745,92 m.p., în parte pct.(2), în limita prețului de vânzare de \*\*\*\*\*lei.A încasa din contul lui \*\*\*\*\* și \*\*\*\*\* , în mod solidar, în beneficiul SRL „Vetuga-Zemif, în proces de insolvență, prejudiciul material în mărime de \*\*\*\*\* lei.

Suplimentar invocă că, prima instanță la judecarea pricinii eronat a stabilit obiectul și temeiurile acțiunii, fapt care a dus la denaturarea obiectului și sarcinilor probațiunii, determinarea greșită a circumstanțelor care au importanță pentru soluționarea cauzei și construirea concluziilor premature privind stabilirea și nestabilirea lor, în final soluția judecătorească vine în contradicție cu prevederile art.239 CPC, urmând a fi casată integral.

Din materialele cauzei rezultă că la data de 11.10.2005, a fost încheiat în formă autentică notarială, contractul de vânzare-cumpărare nr.2/1-4036, în baza căruia SRL „Vctuga-ZcmiP’ în calitate de vânzător, din numele căreia acționa administratorul \*\*\*\*\* a vândut lui \*\*\*\*\* , în calitate de cumpărător, bunul imobil (încăpere izolată nelocativă), situată în raionul Criuleni, com. Băl țata, extravilan, cu număr cadastral \*\*\*\*\* , cu suprafața de 745,92 m.p, la preț de 11860,00 lei, suma care nu corespunde prețului de piață al bunului si care nici nu a fost achitat în realitate în beneficiul vânzătorului. Această tranzacție nu este unică în cadrul SRL„Vetuga-Zemif,, conducerea a săvârșit înstrăinarea tuturor imobilelor în condiții frauduloase și dezavantajoase pentru întreprinderea, acțiuni care în final au dus la incapacitate de plată a reclamantei și imposibilitatea stingerii creanțelor față de creditorii săi, fiind intentată procedura de insolvență.

Reclamanta, reprezentată de administratorul insolvenței, a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârților cu un obiect complex, care include: pretenții cu privire la constatarea nulității parțiale a actului juridic (clauzei cu privire la preț din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului), Jără aplicarea efectelor nulității (repunerea părților în poziția inițială), dar cu pretenții privind

repararea prejudiciului material cauzat SRL„Vetuga-Zemif„, de către persoanele vinovate în admiterea nulității a cărei constatare se solicită și neachitării integrale a contravolării bunului procurat. Or, pretențiile nominalizate sunt interdependente în măsură în care admiterea pretențiilor cu privire la repararea prejudiciului este posibilă doar în cazul constatării nulității clauzei criticate din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, astfel încât acțiunea în final este imprescriptibilă, în sensul art.217 alin.(3) Cod Civil, în redacția Legii din 06.06.2002 (în vigoare la data săvârșirii actului juridic), fapt constatat prin deciziile Curții de Apel Chișinău pronunțate pe această categorie de dosare, dar pe marginea problemei abordate cu privire la excepție de tardivitate.

Relevă că, în susținerea pretențiilor de nulitate parțială reclamanta a făcut trimitere la prevederile art.220 Cod Civil, afirmând că clauza criticată cu privire la prețul imobilului vândut vine în contradicție cu prevederile imperative ale art.3 alin.(3) Legii RM, nr.271 din 27.06.2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale (în vigoare la acel moment) care prevede că, dacă prețul bunului sau al dreptului declarat de solicitantul actului notarial se dovedește a fi mai mic decât valoarea lor estimativă, valoarea tranzacției se determină în baza valorii indicate în registrul de bunuri imobile, sumei asigurate conform poliței de asigurare a bunului sau dreptului ori în baza unor alte acte de evaluare eliberate de persoane licențiate în acest sens.

La capitolul constatării nulității absolute a clauzei cu privire la preț precizează că, instanța pripit a conchis asupra netemeinicieii pretenției nominalizate, invocând în acest sens lipsa probelor pertinente care ar demonstra că prețul real al bunului era mai mare decât acel contractat, având în vedere că obiectul probațiunii pe această categorie de cauze constă doar în verificarea legalității clauzei criticate în raport cu norme imperative ale legii, concluziile instanței privind admisibilitatea acțiunii fiind limitate stricto sensu doar la constatarea faptului corespunderii sau necorespunderii clauzei verificate prevederilor legale respective și, ca urmare, cu sancționarea sau fără sancționarea acesteia cu nulitate.

Astfel, deși instanța de fond recunoaște că la săvârșirea actului juridic translativ de proprietate părțile și notarul urmau să respecte prevederile art.3 alin.(3) Legii RM, nr.271 din 27.06.2003, totuși în final instanța greșit constată lipsa temeiurilor de nulitate a clauzei cu privire la preț, or însăși faptul nerespectării procedurii legale de determinare a valorii bunului comercializat servește temei pentru admiterea acțiunii în această parte, întrucât neprezentând proba admisibilă a prețului real al bunului la data vânzării, reprezentantul vânzătorului a lipsit prevederile legale nominalizate de orice sens.

Consideră că, instanța eronat a pus sarcina probațiunii, la capitolul stabilirii prețului real al imobilului la data vânzării și dovedirii faptului achitării efective a acestuia de către cumpărător, pe seama administratorului insolvabilității SRL

„Vetuga-Zemif,, în opinia greșită a instanței, pîrîților aparținând doar un rol pasiv în această cauză, deși anume ei, pentru a înlătura orice dubiu de legalitate, urmează să probeze faptul tranzacționării bunului la un preț real, determinat conform legii, precum și achitarea acestuia anume în beneficiul întreprinderii insolubile și nu administratorului sau altui terț, lucru necunoscut speței. Mai mult ca atît, concluzia instanței privind lipsa probelor admisibile care ar combate prețul contractat de părți este contrară materialilor cauzei, or bunul imobil vîndut (încăpere izolată nelocativă), situată în raionul Criuleni, com. Bălțata, extravilan, cu număr cadastral \*\*\*\*\* a fost înregistrat pe numele SRL „Vetuga-Zemif,, în Registrul bunurilor imobile la 15.06.2004, în temeiul hotărîrii Curții de Apel Economice nr.20/972 din 28 mai 2004, actul judiciar la care face trimitere însăși instanța și în care este indicat costul de procurare a imobilului de către SRL „Vetuga-Zemif,,. Astfel, imobilul nu ar putea fi vîndut mai eficient decît prețul la care a fost procurat, or potrivit art.16 alin.(1) CPC, hotărîrile, încheierile, ordonanțele și deciziile judecătorești definitive, precum și dispozițiile, cererile, delegațiile, citațiile, alte adresări legale ale instanței judecătorești, sînt obligatorii pentru toate autoritățile publice, asociațiile obștești, persoanele oficiale, organizațiile și persoanele fizice și se execută cu strictețe pe întreg teritoriul Republicii Moldova, iar conform alin.(2) Neexecutarea nemotivată a actelor judecătorești, dispozițiilor, cererilor, delegațiilor, citațiilor, altor adresări legale, precum și lipsa de considerație față de judecată, atrag răspunderea prevăzută în prezentul cod și în alte legi.

La fel urmează a fi apreciată critic concluzia instanței precum că, în lipsa actelor care confirmă prețul real al bunului, părțile corect s-au condus de prețul de bilanț al imobilului, or potrivit art.217 alin.(2) Cod Civil, nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Mai mult ca atît, în dosarul notarial cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare nr.2/1-4036 din 11.10.2005, nici nu se regăsesc careva acte contabile ale SRL „Vetuga- Zemif,, care ar demonstra prețul de bilanț al bunului comercializat, în condițiile în care pîrătul Cheliei Fiodor nu a transmis lichidatorului actele corespunzătoare, respectiv nu este clar pe ce anume s-a bazat instanța, formulând concluzia legalității clauzei contractuale contestate, or conform art.131 alin.(3) CPC „Dacă partea obligată să dovedească afirmațiile sale deține, dar nu prezintă în judecată, probele necesare, instanța este în drept să-și întemeieze concluziile pe explicațiile date de partea adversă”.

Prin urmare, unica concluzie privind nulitatea clauzei criticate cu privire la prețul de comercializare a bunului imobil (încăpere izolată nelocativă), situată în raionul Criuleni, com. Bălțata, extravilan, cu număr cadastral \*\*\*\*\* , către cumpărătorul \*\*\*\*\*.

Relevă recurentul că, pentru a evita afectarea drepturilor sudobînditorului de bună credință (proprietarului actual SRL «Monzo»), reclamanta a cerut doar

repararea prejudiciului cauzat de persoanele vinovate în admiterea subestimării bunului vândut, potrivit art.219 alin.(3) Cod Civil, în redacția Legii RM din 06.06.2002, care garantează că partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul. Însă, examinând pretenția cu privire la încasarea prejudiciului cauzat instanța de fond a concluzionat prematur respingerea acesteia, iar analiza motivelor care au stat la baza concluziilor de respingere ne dă dovadă faptului aplicării eronate a legii materiale.

Susține că, potrivit extraselor de pe conturile bancare ale SRL „Vetuga-Zemif,, suma de bani achitată pentru bunul imobil vândut nu a fost identificată, nici pârâtul-cumpărător nu a putut prezenta probe care să confirme achitarea prețului bunului procurat, cel puțin acel contractat, în asemenea circumstanțe nu poate fi acceptată concluzia instanței de instituire a prezumției de achitare, or acest fapt urmează a fi demonstrat prin documente de plată corespunzătoare reflectate în evidența contabilă a întreprinderii.

Cât privește suma pretinsei despăgubiri de \*\*\*\*\*,00 lei, remarcă că, aceasta rezultă din acțiunile contrare legii ale lui Ghelici Fiodor și \*\*\*\*\*, care au efectuat o tranzacție de vânzare-cumpărare la un preț vizibil diminuat, contrar prevederilor art.3 alin.(3) Legii RM. nr.271 din 27.06.2003. Respectiv, această sumă reprezintă un prejudiciu efectiv cauzat la zi reclamantei, or anume acesta este prețul minim de vânzare-cumpărare la care ar putea fi înstrăinat respectivul bun imobil dacă pârâții ar fi acționat conform cadrului legal în vigoare.

Consideră că, instanța just a sesizat legătura cauzală dintre pretenția de nulitate și respectiv cea de încasare a prejudiciului, acestea fiind interdependente, însă concluziile eronate formulate în privința nulității au atras după sine și respingerea pretenției de încasare a prejudiciului.

La fel, instanța greșit a desconsiderat valoarea probantă a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, or, în sensul art.416 Cod Civil, în redacția Legii. nr. 133/2018 (497 Cod Civil, în redacția Legii din 06.06.2002), acestea sunt prezumate corecte și autentice până la proba contrară, iar pe de altă parte pârâții nu au prezentat probe care să convingă un observator independent că valoarea bunului imobil comercial situat în raionul Criuleni, com.Bălțata, extravilan, cu suprafața de 745,92 m<sup>2</sup>, în anul 2005, a constituit anume 11860,00 lei, așa cum se arată în clauza contractuală contestată.

Totodată, urmează a fi criticată concluzia instanței cu referire la discrepanța datelor întocmirii contractului de vânzare-cumpărare nr.2/1-4036 din 11.10.2005 și înscrierii din Registrul bunurilor imobile a informației „data ultimei estimări: 01.06.2009”, având în vedere că pârâții nu au invocat careva obiecții la acest capitol și nici nu au prezentat o altă evaluare a costului bunului imobil cu nr. cadastral \*\*\*\*\*, la situația din 2005, decât acel notificat în registrul public, iar



conform art.123 alin.(1) CPC, Faptele pe care instanța le-a declarat unanim cunoscute (faptele de notorietate publică) nu se cer a fi dovedite.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursuri, Colegiul civil consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a hotărârii primei instanțe din 07 iunie 2021 și restituirea cauzei spre rejudecare, în același complet de judecată, din următoarele considerente.

Conform art.424 alin.(1) CPC, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătoria.

În conformitate cu art.426 alin.(3) CPC, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului și a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților.

În conformitate cu art.427 lit. b) CPC, instanța de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.

Din materialele cauzei îndreptate instanței de recurs se atestă că, la 26 octombrie 2018, administratorul insolvenței S.R.L. „Vetuga-Zemif”, Roman Pînzari a depus cererea de chemare împotriva lui Ghebe Fiodor, \*\*\*\*\*, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată „MONZO” (în continuare - S.R.L. „MONZO”) cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1-4036 din 11 octombrie 2005, încheiat între S.R.L. „Vetuga-Zemif” și \*\*\*\*\*, în privința bunului imobil (încăpere izolată nelocativă), situat în r-nul Criuleni, corn. Bălțata, extravilan, cu numărul cadastral cu suprafața de 745,92 mp, în parte (pct. 2), în limita prețului de vânzare de \*\*\*\*\*lei; încasarea în mod solidar din contul lui Ghebe Fiodor și \*\*\*\*\* în beneficiul S.R.L. „Vetuga-Zemif” în proces de insolvență a prejudiciului material în mărime de \*\*\*\*\* lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În drept, invocă prevederile art. 5 alin. (2) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, art. 220 alin. (1), art. 219 alin. (3), art. 1398 alin. (1), art. 1414 alin. (1) din Codul civil.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 07 iunie 2021, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea depusă de administratorul insolvenței SRL„Vetuga-Zemif”,Roman Pînzari împotriva lui Ghelic Fiodor, Obleac Gheorghc, intervenienții accesorii S.R.L. „MONZO” privind constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material. S-a dispus încasarea, pînă la 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri, din contul SRL„ Vetuga-Zemif” în proces de insolvență, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 118 lei.

În susținerea soluției date prima instanță, a dat o apreciere critică extrasului ce conține date cadastrale, potrivit căruia valoarea estimată a bunului imobil vândut

constitua suma de \*\*\*\*\* lei, iar valoarea de tranzacționare a constituit-o suma de \*\*\*\*\*lei. în susținerea circumstanțelor invocate, administratorul insolvenței a anexat extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 20). Or, conform extrasului respectiv se determină că, bunul imobil cu numărul cadastral 3114117.745.01.3 amplasat în or. Criuleni, extravilan nr. 3, are o valoare cadastrală estimată în mărime de \*\*\*\*\* lei.

Instanța de insolvență apreciază că, respectivul extras nu este o probă relevantă litigiului pendinte, întrucât acesta reflectă informația deținută în Banca centrală de date a Cadastrului bunurilor imobile potrivit actualizărilor din 27 decembrie 2017, orele 21:10:01. Însă, actul juridic a cărei nulitate parțială se invocă a fost încheiat anterior includerii respectivelor date în Banca centrală de date a Cadastrului bunurilor imobile, și anume la data de 11.10.2005.

Mai mult, potrivit extrasului menționat, ultima estimare a valorii bunului imobil a avut loc la data de 01 iulie 2009, Adică, la o perioadă considerabilă de lungă după încheierea actului juridic contestat.

În acest context se releva că, întru exercitarea corespunzătoare a obligației de a proba circumstanțele invocate, obligație ce i se incumbă reclamantului prin prisma art.118 alin.(1) din Codul de procedura civilă, acesta urma să prezinte probe susceptibile să demonstreze valoarea estimată a bunului imobil care a constituit obiectul material al contractului nr. 2/1-4036 din 11.10.2005 la data încheierii contractului. Or, valoarea ulterioară a bunului este irelevantă, în condițiile în care este contestată lealitatea parțială a actului juridic la data încheierii acestuia.

Astfel, Colegiul reține că, la săvârșirea actului juridic translativ de proprietate părțile și notarul urmau să respecte prevederile art.3 alin.(3) Legii RM, nr.271 din 27.06.2003 or, bunul imobil vândut (încăpere izolată nelocativă), situată în raionul Criuleni, com.Bălțața, extravilan, cu număr cadastral \*\*\*\*\* a fost înregistrat pe numele SRL „Vetuga-Zemif”, în Registrul bunurilor imobile la 15.06.2004, în temeiul hotărârii Curții de Apel Economice nr.20/972 din 28 mai 2004, actul judiciar la care face trimitere însăși instanța și în care este indicat costul de procurare a imobilului de către SRL „Vetuga-Zemif”, (depozitul ceriale nr. inventar 1005, costul de înțelegere - 88365 lei). Astfel, imobilul nu ar putea fi vândut mai puțin decât prețul la care a fost procurat.

Mai mult ca atât, în dosarul notarial cu privire la autentificarea contractului de vânzare- cumpărare nr.2/1-4036 din 11.10.2005, nu se regăsesc careva acte contabile ale SRL „Vetuga- Zemif”, care ar demonstra prețul de bilanț al bunului comercializat, în condițiile în care pârâtul Cheliei Fiodor nu a transmis lichidatorului actele corespunzătoare.

Pentru a evita afectarea drepturilor subdobânditorului de bună credință (proprietarului actual SRL «Monzo»), reclamanta a cerut doar repararea prejudiciului cauzat de persoanele vinovate în admiterea subestimării bunului

vândut, potrivit art.219 alin.(3) Cod Civil, în redacția Legii RM din 06.06.2002, care garantează că partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul, instanța însă a respins aceasta pretenție ca rezultat a respingerii acțiunii.

În atare circumstanțe, se impune concluzia precum că instanța de insolabilitate contrar normelor de drept procedural nu a elucidat toate circumstanțele cauzei, expunându-se arbitrar asupra acestora.

La rejudecarea cauzei urmează a fi luat în considerare acest aspect, deoarece instanța examinând cerințele prin prisma temeiniciei, urmează a elucida toate momentele descrise supra.

Ca urmare și în condițiile când instanța constată netemeinicia pretențiilor, nu se exclude obligația acesteia de a justifica concluzia sa pornind de la cerințele reclamantului în raport cu circumstanțele de fapt și de drept, probele invocate în susținerea acestora.

La caz, prezintă relevanță prevederile art. 240 alin. (1) și (3) CPC, conform cărora la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Iar, în conformitate cu art. 241 alin. (5) CPC, în motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

De asemenea, Colegiul civil remarcă că în contextul prevederilor art. 9 CPC, instanța judecătorească are sarcina, în baza rolului activ, să ceară părții să facă precizările necesare, să pună în discuția părților orice împrejurare de fapt sau de drept care duce la rezolvarea cauzei peste apărările și susținerile părților din cerere, referință etc., luându-se în considerare faptul că, în conformitate cu art. 240 alin. (3) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant în raport cu normele de drept și obiecțiile părților oponente.

Instanța de recurs notează că legea procesuală civilă prezumă dreptul instanței de a se expune asupra inițiativelor în cadrul unui proces.

În contextul dat, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău consideră oportun de a cita prevederile art. 26 alin. (2) CPC, conform cărora contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încât părțile și ceilalți participanți la proces să aibă posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme

de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței.

Având în vedere că la rejudecarea cauzei, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/netemeiniciei cererii, instanța de insolvență, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) CPC, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă.

Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu argumentele părților, circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile speței deduse judecății.

În consecință, Colegiul reiterează că, concluzia instanței de judecată trebuie să fie certă pentru ca justițiabilul să cunoască pentru care motiv i s-a respins argumentele ce vin în susținerea cerințelor înaintate.

Or, este evident că, constatările instanței de fond nu conțin o argumentare clară din care să rezulte procesul deliberării și adoptării soluției la care s-a ajuns, astfel instanța de recurs fiind în imposibilitatea să exercite controlul judiciar asupra unei asemenea soluții și să verifice temeinicia și legalitatea hotărârii atacate cu privire la oricare dintre motivele prevăzute de lege.

Pentru considerentele descrise, Colegiul civil consideră necesar de a admite recursul, a casa integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central emisă la 07 iunie 2021 și a remite pricina spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art.426-427 din CPC, Colegiul civil,-

### **d e c i d e:**

Se admite recursul declarat de avocatul \*\*\*\*\* în interesele administratorului insolvențității S.R.L., Vetuga-Zemif, -\*\*\*\*\*.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central emisă la 07 iunie 2021, în pricina civilă nr. 2i-1235-7/18, prin care s-a respins cererea depusă de administratorul insolvențității SRL, Vetuga-Zemif, Roman Pînzari împotriva lui Ghelic Fiodor, Obleac Gheorghe, intervenienții accesorii S.R.L. „MONZO” privind constatarea nulității parțiale a actelor juridice și repararea prejudiciului material, ca fiind neîntemeiată, și se restituie pricina spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă de la emitere.

Președintele completului, judecătorul

Boris Bîrca

Judecătorii:

Steliana Iorgov

Eugeniu Clim