:-23/22

copie :

HOTĂRÎRE
în numele Legii

06 iunie 2023 mun. *****

Judecătoria Hînceşti, sediul Central
Instanţa compusă din :
Preşedintele şedinţei - Tamara Mereuţă
grefier - Sofia Urmanschi, Snejana Alexandru
Cu participarea reprezentanților :
Reclamantului S.R.L. ”Real -Trading” - Vasile Pascari
Pîrîtului S.R.L. ”*****” - avocat Tatiana Dicusar,
Intervenienților Accesorii:
B.C. ”Victoriabank” S.A. - Mariana Gavriș,
Agenția Servicii Publice, Oficiul Cadastral Teritorial ***** - Dionisie Arbuz,

a examenat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată, înaintată de S.R.L. ”Real-Trading” împotriva S.R.L. ”*****” , Intervenienți Accesorii B.C. ”Victoriabank” S.A., Agenția Sevicii Publice Oficiul Cadastral Teritorial *****, Notarul Olga Bondarciuc privind constatarea erorii admise la încheierea contractului de vînzare-cumpărare și încasarea sumei şi,

a c o n s t a t a t :

La data de 29.03.2022 Reclamantul S.R.L. „Real - Trading” , s-a adresat în instanța de judecată către Pîrîtul S.R.L. „*****” cu o cerere de chemare în judecată privind constatarea erorii admise la încheierea contractului de vînzare-cumpărare și încasarea sumei.

În motivarea acțiunii, partea reclamantă a indicat că, în fapt, la data de 02 martie 2018 a fost autentificat notarial contractul de vânzare - cumpărare nr. *****, prin care au fost comercializate bunurile imobile, ce aparțin debitorului fălit S.R.L. „*****” (înregistrată la data de 14.01.2003, numărul de identificare de stat – cod *****), cu sediul în Republica Moldova, r-nul *****, sat. Anini, gajat în favoarea creditorului garant B.C. „Victoriabank” S.A. și anume : terenurile agricole cu suprafața de 55, 8479 ha, situate în satul *****, r-nul ***** și plantațiile perene cu suprafața de 445 901 m.p. situate în sat. *****, r-nul *****, la prețul de 5*****00 000,00 (cinci milioane șapte sute mii) lei, cât și terenurile cu numerele cadastrale ***** cu suprafața de 0,7976 ha și ***** cu suprafața de 0,8769 ha la prețul de 170 905,00 lei, cumpărătorul S.R.L. „Real

Trading”, prețul total în mărime de 5 870 905,00 (cinci milioane opt sute șaptezeci mii nouă sute cinci lei).

Menționează reclamantul că, ulterior, prin Acordul de modificare a contractului de vânzare - cumpărare din 28.05.2019 au fost modificați termenii de achitare a tranzacțiilor scadente și anume: (I tranșa - achită la 30.06.2019; ultima - nu mai târziu de 30.07.2020). Prețul terenurilor constituie 1 023 005 ,00 lei, iar prețul construcțiilor perene 4 847 900 ,00lei și au fost achitat de către cumpărător vânzătorului după cum urmează: - suma de 1 171 000,00 lei conform dispoziției de plată nr. 44 a fost achitată până la semnarea contractului la data de 02.03.2018; - suma în mărime de 1 000 000,00 lei conform dispoziției de plată nr. ***** a fost achitată după semnarea contractului la data de 26.06.2018; - conform dispoziției de plată nr. ***** din 18.05.2019 a fost transferată suma de 400 000 ,00 lei ; - conform dispoziției de plată nr. ***** din 24.01.2020 a fost transferată suma de 300 000 ,00 lei ; - conform dispoziției de plată nr. ***** din 31.01.2020 a fost transferată suma de 200 000 ,00 lei ; - conform dispoziției de plată nr. ***** din 03.02.2020 a fost transferată suma de 370 000,00 lei ; - conform dispoziției de plată nr. ***** din 17.02.2020 a fost transferată suma de 130 000,00 lei ; - conform dispoziției de plată nr. ***** din 08.07.2020 a fost transferată suma de 2 299 905,00 lei.

Susține reclamantul că, necătând la situația epidemică (COVID 19), care sa creat în perioada de activitate; introducerea regimului stării de urgența pe teritoriul Republicii Moldova (circumstanțe survenite ca urmare a unor fenomene ca impediment justificator de neexecutare a obligațiilor debitoriale în contextul rapoartelor comerciale; suspendarea activității întreprinderii; situația economica grea), cumpărătorul la data de 08.07.2020 a achitat suma de 2 299 905, 00 lei, care a acoperit integral datoria conform contractului de cumpărare - vânzare și Acordului adițional, obligația fiind astfel executată cu 22 zile anticipant datei ultimei tranșe (30.07.2020). Astfel S.R.L. „Real Trading” și-a onorat obligațiunile contractuale în întregime și în termenul general stabilit de contract. Totodată, S.R.L. „*****” ne luând în considerație faptele și motivele expuse de către S.R.L. „Real Trading” cu privire la încălcarea graficului de achitare a sumelor contractuale în termenul general contractual a depus în instanța de judecată cererea cu privire la încasarea penalităților din contul debitorului (art. 947 alin. 1 C.C.R.M.) în suma de 623 934, 57 lei . Răspunsul la somația cu nr.***** din 31.03.2021 S.R.L. „Real Trading” a informat S.R.L. „*****”, că nu este de acord cu achitarea penalităților, totodată înaintând pretenții (somație nr. 18 din 27.05.2021) cu privire la rezilierea contractului de vânzare - cumpărare din 02.03.2018 afectată de eroare cu reîntoarcerea în contul S.R.L. „Real Trading” a sumei de 5 870 905 ,00 lei (cinci milioane opt sute șaptezeci mii nouă sute cinci lei).

Indică S.R.L. „Real – Trading” că, la 27.05.2021 nr. 18 repetat a cerut rezilierea contractului de vânzare - cumpărare din 02.03.2018 între S.R.L. „Real Trading” și S.R.L. „*****”, la 14.06.2021 nr. 80 Lichidatorul S.R.L. „*****” în procedura falimentului respinge cerințele înaintate de S.R.L. „Real Trading” pe motiv că nu au fost înaintate într-o perioadă rezonabilă.

Mai menționează reclamantul că, la 08.09.2021 S.R.L. „Real Trading” înaintează în instanța de judecată (sediul Central, mun. *****) cerere cu privire la declararea nulității actului juridic în baza unei erori (nulitatea contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** din 02.03.2018 ) încheiat

cu S.R.L. „*****”. Prin încheierea judecătoriei *****, sediul central (dosarul nr.*****) din 15.10.2021 - cererea reconvențională înaintată de S.R.L. „Real Trading” a fost restituită, pe motiv că instanța de insolvabilitate nu este competentă să judece pricina în procedura specială. Conform contractului de vânzare - cumpărare vânzătorul a vândut plantații perene cu suprafața totală de 445 901 $m^2$, de facto conform rapoartelor de informare și Actelor de constatare pe terenul viței de vie din 12.04.2021, efectuate de către S.R.L. „Tera Plus Proiect” la cererea S.R.L. „Real Trading” suprafața construcțiilor perene este de 425 901 $m^2$, mai puțin cu 20 000 $m^2$.

Divergențe au fost stabilite la următoarele terenuri cu numere cadastrale:

| Nr. Cadastral conform contractului | Suprafața construcției | Suprafața construcției de facto, conform actului de constatare |
|---|---|---|
| ***** | -*****,3271 | - 6,9984 |
| ***** | - 8,361 | - 8,3106 |
| ***** | -1,317 | -1,2679 |
| ***** | - 1,984 | -1,8515 |
| ***** | - 2,854 | - 2,8074 |
| ***** | - 0,493 | - 0,4263 |
| ***** -1,324 | -1,2135 | |
| ***** - | 2,834 | - 2,6703 |
| ***** | - 2,411 | - 2,3932 |
| *****- 2,262 | - | 2,2413 |
| ***** | - 0,913 | - 0,8964 |
| ***** | -1,212 | - 0,6817 |
| ***** | - 5,0240 | - 4,5721 |

Potrivit contractului de vânzare - cumpărare, prețul celora 20 000 $m^2$, a construcțiilor perene care de facto nu există o constituie suma de 217 600 MDL, ( formula: suma totală : $m^2$ totali = preț 1 $m^2$; 1) 4 847 900 lei : 445 901 $m^2$ = 10,88 lei -1 $m^2$; 2) 10,88 lei x 20 000 $m^2$ = 217 600 lei. ). Contractul de vânzare - cumpărare din 02.03.2018 între S.R.L. „*****” și S.R.L. „Real Trading” a fost încheiat în baza unei erori esențiale din partea vânzătorului care trebuia să cunoască de acesta situație și să ducă răspundere pentru tăinuirea informației. Se face trimitere la art. 858 alin. (2) C.C.R.M. prevede că: Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. În urma erorii stabilite ( lipsa sau neajunsul a 20 000 $m^2$, a construcțiilor perene) S.R.L. „Real Trading” conform datelor contabile și calculului efectuat pe parcursul a 4 ani (2018, 2019, 2020 și 2021) de folosire bunului procurat i s-a cauzat un prejudiciul de 334 696 M.D.L. La 26.01.2022 nr. 2, Lichidatorului S.R.L. „*****” în procedura falimentului dlui I. Sacaliuc a fost înaintată somație în urma cărui fapt s-a solicitat ca în termen de 10 zile să achite prejudiciul cauzat S.R.L. „Real Trading” în suma de 217 600 lei -

prețul construcțiilor perene care de facto nu au existat la momentul încheierii contractului de vînzare cumpărare și 334 696 lei - recolta pierdută pe parcursul anilor 2018-2021 de pe suprafața a 20 000 $m^2$ a construcției perene.

Afirmă reclamantul că, somația în cauză, la data de 11.02.2022 nr. 10 a fost respinsă pe motivul, că nu a fost notificat într-o perioadă rezonabilă. Se indică art. 19 alin. (1), (2) C.C.R.M. se prevede că: în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

Consideră reclamantul, că prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat). Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, ( art. 901 C.C.R.M. ) creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, sa ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare. Creditorul are dreptul la despăgubiri ( art. 934 C.C.R.M. ) pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

Se mai precizează, că contractul de vânzare - cumpărare nr. *****, prin care a fost comercializate bunurile imobile între S.R.L. „*****” și S.R.L. „Real Trading” (obligațiunile de plată) a fost executat totalmente la data de 08.07.2020, lipsa a 20 000 $m^2$ de construcției perene au fost stabilite și a devenit cunoscut prin efectuarea măsurărilor pe teren a viței de vie din 12.04.2021, efectuate de către S.R.L. „Tera Plus Proiect”. Ca urmare prin somație la data de 27.05.2021 a fost informat lichidatorul S.R.L. „*****” în procedura falimentului, iar la 08.09.2021 în instanța de judecată (sediul Central, mun. *****) a fost înaintată acțiune cu privire la declararea nulității actului juridic. Potrivit art. 174 CPC RM: la cererea participanților la proces, judecătorii sau instanța dispune în aceeași zi aplicarea sau neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului pînă la etapa în care hotărîrea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii ar face imposibilă executarea hotărîrii judecătorești. Conform art. 175 alin. (2) CPC RM: Judecătorul sau instanța dispune, la cererea participanților la proces, aplicarea și a altor măsuri de asigurare a acțiunii care să corespundă scopurilor specificate la art. 174. Pot fi admise concomitent mai multe măsuri de asigurare a acțiunii dacă valoarea bunurilor sechestrate nu depășește valoarea acțiunii. Potrivit art. 177 alin. (1) și (2) CPC RM: In cererea de asigurare a acțiunii se indică motivele și circumstanțele pentru care se solicită asigurarea acțiunii. Cererea de asigurare a acțiunii se soluționează de către judecătorul care examinează cauza în ziua depunerii, fără înștiințarea pîrîtului și a celorlalți participanți la proces. Dacă cererea de asigurare a acțiunii este depusă concomitent cu cererea de chemare în judecată, aceasta se soluționează în ziua emiterii încheierii privind acceptarea cererii de chemare în judecată, fără înștiințarea pîrîtului și a celorlalți participanți la proces. Din conținutul acțiunii civile înaintate, se atestă necesitatea instituirii măsurilor de asigurare, întru neadmiterea prejudicierii drepturilor și intereselor fundamentale ale reclamantului.

Reieșind din caracterul raporturilor create între părțile în litigiu, luând în considerația și atitudinea pârâtului la achitarea acesteia în pofida termenelor suplimentare acordate, considerăm că aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii este necesară și oportună în vederea neadmiterii dificultăților judecătorești sau imposibilității executării eventualei hotărârii judecătorești.

Se invocă prevederile hotărârii explicative a Plenului CSJ nr. 32 din 24.10.2003, modificată prin hotărârea nr. 18 din 05.03.2018, unde la pct. 1 Plenul : Se atenționează instanțele judecătorești că asigurarea acțiunii contribuie real la executarea ulterioară a hotărîrii judecătorești adoptate și astfel constituie un mijloc eficient de protecție a drepturilor subiective ale participanților la proces.

Consideră reclamantul că, instituirea măsurilor de asigurarea a acțiunii este admisibilă și necesară, pentru a contribui real la executarea ulterioară a hotărârii judecătorești solicitate pentru a fi pronunțată și constituie un mijloc eficient de protecție a drepturilor subiective ale reclamantului. Anume instituirea măsurilor de asigurare a acțiunii ar permite conservarea situației juridic-o faptice existente la momentul inițierii actului de justiție, implicat și menținerea unui echilibru în interesele părților. Potrivit Practicii Curții Europene procesul civil este ca un tot întreg, inclusiv și etapa de executare a hotărârii judecătorești, având în vedere și aplicarea măsurii asigurătorii este o permisă a procesului echitabil, ori măsura în cauză oferă o garanție a posibilității executării unei eventuale hotărâri.

Prin cererea cu privire la extinderea pretențiilor în acțiune ( f.d.217) reclamantul S.R.L. ”Real-Trading” a indicat că, la data de 29.03.2022, S.R.L. „Real Trading” s-a adresat Judecătoriei *****, sediul Central cu cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „*****”, prin care a solicitat instanței admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea de la S.R.L .„*****” în beneficiul S.R.L. „Real Trading” prejudiciul cauzat prin eroarea admisă la încheierea contractului de vânzare – cumpărare din data de 02.03.2018, în mărime de 217 600,00 MDL, prejudiciu de 334 696 MDL, recolta pierdută pe parcursul anilor 2018 – 2021 de pe suprafața a 20 000 $m^2$ a construcției perene și cheltuielilor legate de judecarea pricinii, adică taxa de stat în sumă de 16 568 lei.

Menționează potențialul reclamant, că la data de 04.04.2022, s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată formulară de S.R.L .„Real Trading” către S.R.L. „*****” cu privire la despăgubirea suferită prin neexecutarea obligației contractuale în sumă de 552 296,00 lei.

Î-și întemeiază pretențiile S.R.L. „Real - Trading” în baza art. art. 19, 858, 901, 934 și Cod Civil al R.M., art. 5, 56,60,166, 167, 174, 175, 177 ,339Cod de Procedura Civila al R.M.

Solicită reclamantul: a admite cererea de chemare în judecată A încasa din contul pârâtului S.R.L. „*****” în beneficiul S.R.L. „Real Trading” prejudiciul cauzat prin eroarea admisă la încheierea contractului de vânzare - cumpărare din data de 02.03.2018 în mărimea de 217 600, 00 M.D.L. (două sute șaptesprezece mii șase sute lei) - prețul a 20 000 $m^2$ a construcțiilor perene – lipsa; A încasa din contul pârâtului S.R.L. „*****” în beneficiul S.R.L. „Real Trading” prejudiciu de 334 696 M.D.L., recolta pierdută pe parcursul anilor 2018 - 2021 de pe suprafața a 20 000 $m^2$ a construcției perene; A încasa din contul pârâtului S.R.L. „*****” în beneficiul S.R.L. „Real Trading” cheltuielilor legate de judecarea pricinii adică taxa de stat în suma 16 568

lei; A încasa taxa de stat în suma 16 568 lei din contul pîrîtului: S.R.L. „*****” în beneficiul Statului; Dispunerea măsurilor de asigurare a prezentei acțiuni prin aplicarea sechestrului asupra mijloacelor bănești ale pârâtului la conturile de decontare și asupra altui patrimoniu al pârâtului în limita valorii acțiunii.

Reprezentantul pârâtului S.R.L. „*****” , avocatul Dicusar Tatiana la data de 13 mai 2022, a înaintat cererea cu privire la excepția de tardivitate, solicitând admiterea cererii de ridicare a excepției de tardivitate; respingerea cererii de chemare în judecată înaintate de S.R.L. „Real – Trading” împotriva S.R.L. „*****” în procedura falimentului cu privire la despăgubirea suferită prin neexecutarea obligației contractuale în sumă de 552 29 ,00lei, ca fiind ne întemeiată și tardivă. Și-a întemeiat prezenta în baza art. 345, 391, 394, 395 din Codul civil, art. $186^1$ Cod de procedură civilă, art. 6 pag. 1 coroborat cu prevederile art. 1, protocol 1, din Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În referința depusă la data de***** august 2022 de către reprezentantul pârâtului S.R.L. „*****”, avocatul Dicusari Tatiana se indică faptul că, prin Încheierea Curții de Apel Chișinău nr. 2i-935/16 din 05.07.2017, instanța de insolvabilitate a dispus trecerea la procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului S.R.L. „*****” și distribuirea produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului, în calitate de lichidator fiind desemnat Sacaliuc Igor. În temeiul procesului verbal ***** privind desfășurarea negocierilor directe de vânzare a bunurilor afectate cu garanție incluse în masa debitoare a S.R.L. „*****” în procedura falimentului, la data de 02 martie 2018, a fost autentificat contractul notarial nr. *****, prin care au fost comercializate bunurile imobile ce aparțin debitorului fălit S.R.L. „*****”, (înregistrată la 14.01.2003, numărul de identificare de stat- cod fiscal *****), cu sediul în Republica Moldova, r-nul *****, sat. Anini, gajate în favoarea creditorului garantat B.C. „Victoriabank” S.A. și anume terenurile agricole cu suprafața de 55,8479 ha situate în sat. *****, raionul ***** și plantațiile perene cu suprafața de 445 901 m.p. situate în sat. *****, raionul *****, la prețul de 5*****00 000,00 (cinci milioane șapte sute mii) lei MD, cît și terenurile cu numărul cadastrale ***** cu suprafața de 0,7976 ha și ***** cu suprafața de 0,87691 prețul de 170 905,00 lei MD, cumpărătorului S.R.L. „Real-Trading”, prețul total în mărime de 5 870 905,00 MDL (cinci milioane opt sute șaptezeci mii nouă sute cinci lei). Conform pct. 2.2 al contractului extras: suma în mărime de 1170 950,00 lei MDL (un milion una sulă șaptezeci mii nouă sute cinci lei) a fost achitată până la semnarea prezentului contract; suma în mărime de 1 000 000,00 MDL (un milion lei) Cumpărătorul le va achitai după semnarea prezentului contract, dar nu mai târziu de 30.06.2018 (treizeci iunie anul două mii optsprezece); suma în mărime de 1 000 000,00 MDL (un milion lei) Cumpărătorul le va achita după semnarea prezentului contract, dar nu mai târziu de 31.12.2018 (treizeci și unu decembrie două mii optsprezece); suma în mărime de 2 000 000,00 MDL (două milioane lei) Cumpărătorul le va achita după semnarea prezentului contract, dar nu mai târziu de 31.12.2019 (treizeci și unu decembrie anul două mii nouăsprezece) ; restul sumei în mărime de*****00 000, MDL (șapte sute mii lei) Cumpărătorul le va achita după semnarea prezentului contract, dar nu mai târziu de 31.12.2020 (treizeci și unu decembrie anul două mii douăzeci).

Susține pârâtul S.R.L. „*****” că, la data încheierii contractului sus-menționat la contul de acumulare a debitorului au fost transferați 1171 000,00 lei conform ordinului de plată nr. 44 din 02.03.2018. Conform dispoziției de plată nr. ***** din 26.06.2018 a fost transferată suma de 100 000 (Una sută mie) lei. Ulterior, în corespundere cu prevederile deciziei comitetului creditorilor, procesul – verbal nr. 4 din 24.05.2019, la data de 28.05.2019 a fost semnat Acordul de modificare a contractului de vânzare- cumpărare nr. ***** din 02.03.2018, S.R.L .„Real Trading” urma să-și execute obligațiile contractuale în următorul cuantum: suma în mărime de 400 000,00 MDL (Patru sute mii lei) va fi achitată la momentul semnării prezentului acord.; suma în mărime de 375 000,00 MDL (Trei sute șaptesprezece și cinci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 30.06.2019 (treizeci iunie anul două mii nouăsprezece)”; suma în mărime de 375 000,00 MDL (Trei sute șaptezeci si cinci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.07.2019 (treizeci si unu iulie anul două mii nouăsprezece) ”; suma în mărime de 375 000,00 MDL (Trei sute șaptezeci si cinci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.08.2019 (treizeci si unu august anul două mii nouăsprezece) ”; suma în mărime de 375 000,00 MDL (Trei sute șaptezeci si cinci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 30.09.2019 (treizeci septembrie anul două mii nouăsprezece) ”; suma în mărime de 375 000,00 MDL (Trei sute șaptezeci si cinci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.10.2019 (treizeci si unu octombrie anul două mii nouăsprezece) ”; suma în mărime de 375 000,00 MDL (trei sute șaptezeci si cinci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 30.11.2019 (treizeci noiembrie anul două mii nouăsprezece) ”; suma în mărime de 350 000,00 MDL (trei sute cincizeci mii lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord , dar nu mai târziu de 31.12.2019 (treizeci si unu decembrie anul două mii nouăsprezece) ’’; suma în mărime de 100 000.00 MDL (una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.01.2020 (treizeci și unu ianuarie anul două mii douăzeci); suma în mărime de 100 000.00 MDL (una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 29.02.2020 (douăzeci și nouă februarie anul două mii douăzeci); suma în mărime de 100 000.00 MDL (una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.03.2020 (treizeci și unu martie anul două mii douăzeci); suma în mărime de 100 000.00 MDL (una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 30.04.2020 (treizeci aprilie anul două mii douăzeci); suma în mărime de 100 000.00 MDL (Una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.05.2020 (treizeci și unu mai anul două mii douăzeci); suma în mărime de 100 000.00 MDL (Una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.06.2020 (treizeci și unu iunie anul două mii douăzeci); suma în mărime de 100 000.00 MDL (Una sută mie lei) va fi achitată după semnarea prezentului acord, dar nu mai târziu de 31.07.2020 (treizeci și unu iulie anul două mii douăzeci); Conform dispoziției de plată nr. ***** din 18.05.2019 a fost transferată suma de 400 000 (patru sute mii) lei; Conform dispoziției de plată nr. ***** din 24.01.2020 a fost transferată suma de 300 000 (trei sute mii) lei; Conform dispoziției de plată nr. ***** din 31.01.2020 a fost transferată suma

de 200 000 (două sute mii) lei; Conform dispoziției de plată nr. ***** din 03.02.2020 a fost transferai suma de 370 000(trei sute șaptezeci mii) lei; Conform dispoziției de plată nr. ***** din 17.02.2020 a fost transferată suma de 130 000 (una sută treizeci mii) lei; Conform dispoziției de plată din 08.07.2020 a fost transferată suma de 2 299 905 ( două milioane două sute nouăzeci și nouă mii nouă sute cinci) lei.

Menționează pârâtul că, contractual nr. ***** din 02 martie 2018 a fost autentificat notarial, iar bunurile imobile vîndute au fost verificate de către notar în baza extraselor obținute de la Agenția Servicii Publice, actualizate la data semnării tranzacției. Conform pct. 4.3 din contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 02.03201 "Cumpărătorul a avut posibilitate in prealabil să se inițieze cu documentația referitoare la Bunurile imobile și este informat despre faptul că documentele prezentate de vânzător pot să nu reflecte toate schimbările stării tehnice a Bunurilor imobile in perioada dintre evaluarea lor și momentul vânzării lor". Conform art. 992 alin (I) CC al RM "Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice". Conform art. 1027 alin. (1) CC al RM "Contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale ". Neavând careva obiecții, la data de 02.03.2018, a fost întocmit și proces-verbal nr. 1, prin care S.R.L. „*****" în comisie "a predat", iar S.R.L. „Real- Trading" în persoana administratorului Vizir Victor "a primit" totalitatea bunurilor ce fac obiectul contractului notarial nr. ***** din 02.03.2018, conform actului de predare primire nr. 1. În corespundere cu prevederile procesului citat pag.3 "Cumpărătorul nu are obiecții în privința stării bunurilor ridicate și nu va înainta pretenții referitor la caracteristicile și starea materială a acestora, despre care a fost informat și pe care le-a acceptat".

Constantă potențialul pârât că, din momentul semnării contractului de vînzare-cumpărare nr-***** din 02.03.2018 și actul de predare-primire nr.1 din 02.03.2018 s-au scurs mai bine de 3 ani. În acest interval de timp, reclamantul s-a folosit de terenurile procurate cît și de plantațiile perene, careva obiecții/ pretenții pe parcursul acestor 3 ani de folosire și exploatare nu a înaintat. Comunicăm că potrivit pct. 3.3 din contractual de vînzare-cumpărare "părțile au convenit că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile va trece la Cumpărător la data înregistrării prezentului contract în Registrul Bunurilor Imobile". Conform urt.446 alin. (1) CC al RM " În registru bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registru bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile". Conform art.449 CC al RM "Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea în registrul bunurilor imobile produce efecte de la dala depunerii cererii la organul cadastral teritoriul, ținându-se cont de data, ora și minutul depunerii". Conform art. 463 alin. (1), (2) CC al RM "(1) Proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale. (2) În condițiile legii, proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este ținut să respecte, in condițiile și în limitele determinate de lege, drepturile terților asupra

resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane, lucrărilor și instalațiilor subterane și altora asemenea. Conform art. 500 alin. (1) CC al RM "Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului". Conform art.503 alin. (2) CC al RM "În cazul bunului predat în temeiul contractului de vînzare- cumpărare ori antrepriză cu rezerva proprietății, al contractului de leasing ori al altui contract translative de proprietate în care trecerea proprietății este supusă unei condiții suspensive, riscurile trec la dobânditor în momentul în care acesta preia posesia bunului, dacă legea sau contractul nu prevede altfel". Conform Art. 1087 alin. (1) CC al RM "Dobânditorul unui bun dobândește și garanțiile contra viciilor materiale și juridice, precum și alte drepturi în strânsă legătură cu bunul, în forma în care ele se aflau la transmițător".

Conform art. 1124 alin. (1) CC al RM "Cumpărătorul trebuie să verifice, personal sau printr-un terț, bunul în cel mai scurt timp permis de împrejurări Nerespectarea acestei cerințe decade cumpărătorul din dreptul de a invoca viciul în condițiile art. 907, completat cu dispozițiile art. 1125".

Se indică faptul că, la data de 02.03. 2018 a fost autentificat notarial contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** prin care au fost comercializate bunurile imobile ce aparține S.R.L „*****" având calitate de "vânzător" și S.R.L. „Real Trading" având calitate "cumpărător". Potrivit art. ***** alin. (1) al CC RM statuează faptul că consimțământ este manifestarea, exteriorizată de voință a persoanei de a încheia un act juridic, iar art.1027 alin. (1) CC al RM, prevede că contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Alin. (2) al aceluiași articol prevede că sunt esențiale clauzele care sunt stabilite prin lege, care reiese din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia dintre părți, trebuie realizat acordul. După cum reiese din materialele dosarului, S.R.L. „Real Trading" și-a manifestat consimțământul de a încheia contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 02.03.2018, cât și acordurile adiționale, iar din momentul semnării contractului de vînzare-cumpărare a căzut de acord cu toate clauzele esențiale stabilite de contract. Dacă S.R.L. „Real Trading" invocă faptul că a fost dus în eroare cu privire la lipsa a 20 000 $m^2$ a construcțiilor perene, iar pe de altă parte semnează atît contractul de vînzare-cumpărare cât și procesul-verbal nr. 1 din data de 02.03.2018 de predare- primire, se pune întrebarea! de ce acest fapt nu a fost invocat la recoltarea roadei, ori la data cînd construcțiile perene au fost trecute în contabilitatea sa, iar la peste 4 ani de zile reclamantul vine și invocă nulitatea contractului. Urmează a fi apreciate critic afirmațiile reclamantului privind lipsa construcțiilor perene, ori nu a fost demonstrat faptul că ultimul a fost dus în eroare la data semnării contractului de vînzare-cumpărare, nu a probat că la data transmiterii construcțiilor perene acestea nu existau de fapt în natura lor. S.R.L. „Real Trading" nu a prezentat careva probe pertinente și concludente ce ar dovedi faptul că consimțământul acesteia la încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din data de 02.03.2018 a fost viciat într-un careva mod, și că aceasta nu ar fi cunoscut clauzele contractuale sau că i s-ar fi îngrădit de către S.R.L. „*****", posibilitatea de a face cunoștință în teren, de a executa măsurări, de a analiza prezența sau absența construcțiilor perene. Poate lipsa acestora la intervalul de peste 3 ani se datorează faptului că ultimul/

reclamantul a tăiat construcțiile perene. Totodată în girul de autentificare a notarului "este menționat la sediul biroului s-au prezentat părțile; lichidatorul S.R.L. „*****"- Sacaliuc Igor, care acționează în baza încheierii Curții de Apel Chișinău din data de 05.07.2017 și administratorul S.R.L. „Real Trading" – cet. Vizir Victor, care acționează în baza Statutului, care au cerut întocmirea prezentului contrat și după ce au citit, fiind cunoscuți cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența mea, confirmând prezentul contract." Conform art.3 alin- (2) Legea cu privire la notariat «Actul notarial, purtând sigiliul și semnătura persoanei care desfășoară activitate notarială, este de autoritate publică, se prezumă legal și veridic și are forță probantă și executorie". Conform pct. 4.3 din contractual de vînzare-cumpărare nr ***** din 02.03.2018, cumpărătorul a avut posibilitate în prealabil să se inițieze cu documentația referitoare la Bunurile imobile și este informal despre faptul că documentele prezentate de vânzător pot să nu reflecte toate schimbările stării tehnice a Bunurilor imobile in perioada dintre evaluarea lor și momentul vânzării lor". Ne având careva obiecții, la data de 02.03.2018, a fost întocmit și proces-verbal nr. 1, prin care S.RL. „*****" în comisie "a predat", iar S.R.L. „Real-Trading" în persoana administratorului Vizir Victor "a primit" totalitatea bunurilor ce fac obiectul contractului notarial nr.***** din 02.03.2018, conform actului de predare primire nr. 1. În corespundere cu prevederile procesului citat pag.3 "Cumpărătorul nu are obiecții în privința stării bunurilor ridicate și nu va înainta pretenții referitor la caracteristicile și starea materială a acestora, despre care a fost informat și pe care le-a acceptat". Temeiuri de drept indicat în cererea de chemare în judecată prevederile art. 19 alin I ), 2), art-858, 934 și 901 CC al RM nu poate fi aplicate deoarece reclamantul nu a prezentat probe ce demonstrează că a fost dus în eroare la semnarea contractului de vînzare- cumpărare și urmare a erorii produse solicit despăgubirea. Ultimul trebuie să demonstreze eroarea comisă/admisă, ulterior dacă se constată această eroare să solicite despăgubirea. Conform art. 339 Cod civil, Actul juridic încheiat în baza unei erori esențiale poate fi declarat nul de instanța de judecată dacă cealaltă parte sau terțul destinatar al actului juridic unilateral știa sau, după caz, trebuia să știe despre această eroare. Eroarea este esențială dacă la încheierea actului juridic a existat o falsă reprezentare referitoare la: a) natura actului juridic, b) calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic; c) cealaltă parte a actului juridic sau terțul beneficiar al actului juridic, în cazul în care identitatea sau calitățile acestora sânt hotărâtoare pentru încheierea actului juridic. Din conținutul normei prenotate supra se deduce că pentru ca eroarea să fie temei de anulare a actului juridic, este necesar ca eroarea să fie determinată pentru încheierea convenției, adică mijloacele viclene utilizate de una dintre părți să fie de așa natură, încât să fie evident că fără aceste mijloace, cealaltă parte n-ar fi încheiat actul.

Susține S.R.L. „*****" că nu au fost prezentate probe pertinente admisibile, înscrisuri verosimile care ar demonstra legalitatea pretențiilor sale. Din actele cauzei nu rezultă că la încheierea contractului a existat vreun viciu de consimțământ, or dacă ar fi existat este inexplicabil faptul că S.R.L. „Real Trading" nu a reacționat imediat după semnarea contractului, însă a acționat în judecată peste 3 ani de zile. Ori, circumstanțele și faptele constate demonstrează că ambele părți au executat condițiile esențiale ale contractului nr. ***** din 02.03.2018 privind vânzarea- cumpărarea bunului litigios (condițiile perene) și și-au asumat

consecințele actului. Astfel în calitatea sa de cumpărător, S.R.L. „Real Trading” a achitat prețul convenit vânzătorului iar S.R.L. „*****” în proces de faliment a predat bunurile. Aceste acțiuni au fost efectuate de către ambele părți și sunt concludente și suficiente pentru a constata că părțile actului juridic contestat au avut intenția clară și certă cu privire la scopul/ cauza actului juridic, au prevăzut și au fost în stare să prevadă consecințele actului juridic încheiat. Sunt ne întemeiate solicitările reclamantului privind încasarea sumei de 217 600 lei (prejudiciu cauzat prin eroarea admisă la încheierea contractului de vânzare – cumpărare din data de 02.03.2018) și suma de 334 696 lei (recolta pierdută pe parcursul anilor 2018/2021).

Solicită potențialul pârât: respingerea cererii de chemare în judecată înaintate de către S.R.L. „Real Trading” cu privire la despăgubirea suferită prin neexecutare obligației contractuale în sumă de 552 296 lei, ca fiind ne-întemeiată și înaintat tardivă. La data de 24 februarie 2023 prin cerere a solicitat atragerea în calitate de intervenient accesoriu B.C. „Victoriabank” S.A. care a fost creditorul garant, cumpărătorului S.R.L. „Real Trading” Bodiștean Nicolae.

4. Intervenientul accesoriu B.C .„Victoriabank” S.A. prin referință depusă a indicat faptul că: la 29.03.2022, S.R.L. ’’Real-Trading” a înaintat o cerere în instanța de judecată, prin care solicită a admite cererea cu privire la despăgubirea de asigurare suferită prin neexecutare a obligației a contractului de vânzare- cumpărare din data de 02.03.2018, prin care au fost comercializate bunurile imobile ce aparțin debitorului S.R.L. „*****”, gajat în favoarea creditorului garant B.C. „Victoriabank” S.A. cumpărătorul S.R.L. „Real Trading”, la prețul total în mărime de 5 870 905,00 lei; a încasa din contul pârâtului S.R.L. "*****” în beneficiul S.R.L ."Real Trading” prejudiciul cauzat prin eroarea admisă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din data de 02.03.2018 în mărime de 217 600 ,00lei, prețul a 20 000 m.p., a construcțiilor perene lipsă; a încasa din contul pârâtului S.R.L. "*****” în beneficul S.R.L. "Real Trading” prejudiciu de 334 696,00. lei, recolta pierdută pe parcursul anilor 2018-2021 de pe suprafața de 20 000 m.p., a construcției perene; a încasa din contul pârâtului S.R.L. "*****" în beneficiul S.R.L. ’’Real Trading” cheltuielilor legate de judecare a pricinii adică taxa de stat în sumă de 16 568,00 lei; a încasa taxa de stat în sumă de 16 568,00 lei din contul pârâtului S,R,L, "*****” în beneficiul statului;

Indică intervenientul accesoriu că, analizând motivele de fapt și de drept conținute în cererea de chemare în judecată, B.C. "VICTORIABANK” S,A,, consideră cererea de chemare în judecată tardivă, neîntemeiată și lipsită de suport juridic, din considerentele ce urmează: la data 08.03.2018 între S.R.L. "*****” și S.RL. "Real Trading” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, autentificat de către notarul Olga Bondarciuc. Potrivit căruia S.R.L. "*****” a vândut, iar S.R.L. "Real Trading” a cumpărat bunuri imobile la prețul de 5 870 905 ,00 .lei. Ulterior, la data de 28.05.2019, a fost semnat un Acord de modificare a contractului de vânzare- cumpărare nr. ***** din 02.03.2018, autentificat de către notarul Olga Bondarciuc, prin care au fost stabilite condițiile de plată a prețului stabilit pentru bunurile imobile achiziționate, la data de 29.03.2022, cumpărătorul S.R.L. "Real Trading” având la bază un act de constatare întocmit de S.R.L. ”Tera Plus Proiect” din 12.04.2021, formulează acțiune civilă prin care pretinde la încasarea despăgubirii și prejudiciului. Motivul pentru care solicită încasarea unui

prejudiciul este Presupusa diferență de 20 000 m.p. în suprafețele bunurilor imobile achiziționate între contractul de vânzare-cumpărare din data de 02.03.2018 și actele de constatare întocmite de S.R.L. "Tera Plus Proiect".

Intervenientul accesoriu solicită respingerea acțiunii având în vedere următoarele motive: cererea de chemare în judecată se consideră a fi ne-întemeiată și lipsită de suport juridic raționamentele ce succed: argumentele aduse în susținerea cerințelor din cererea de chemare in judecată sunt lipsite de substrat factologic, or. potrivit art.*****76 CC "Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce in condițiile legii." În conformitate cu prevederile art. 1108 CC"(1) prin contractul de vânzare- cumpărare o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietatea celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit, (2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. (3) Dacă prețul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părțile pot conveni asupra de determinare a lui." Conform art. 1118 CC "(1) Vânzătorul este obligat sa transmită bunul în cantitatea stabilită în contractul de vânzare-cumpărare." Potrivit art. 1119 CC "(2) Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului bunuri conform contractului de vânzare-cumpărare în completivitatea asortimentului. (3) Dacă completivitatea asortimentului de bunuri nu este stabilită, vânzătorul este obligat transmită cumpărătorului bunuri în completivitatea determinată de uzanțele circuitului afaceri sau de alte cerințe înaintate tradițional." Raportând la caz aceste prevederi legale, se constată că, la încheierea contractului de vânzare cumpărare din 02.03.2018, reclamantul/cumpărător a făcut cunoștință cu toate aspectele ce țin de identificarea bunului imobil vizat, semnând actul de primire-predare, cu mențiunea nu are obiecții. Drept urmare, suprafețele bunurilor imobile au fost stabilite în baza actelor de proprietate și mențiunilor consemnate în Registrul Bunurilor Imobile, care au stat la baza întocmirii tranzacției.

Totodată, pct. 4.3 al contractului de vânzare-cumpărare din 02.03.2018, conține faptul cumpărătorul/reclamant S.R.L. ''Real Trading" a avut posibilitatea în prealabil să se inițieze documentația referitoare la bunurile imobile și este informat despre faptul că "documentele prezentate Vânzător pot să nu reflecte toate schimbările stării tehnice a bunurilor imobile perioada când evaluarea lor și momentul vânzării lor." Mai mult decât atât, prin clauza stipulată la pct. 4.4 al contractului vizat, părțile au stabilit de comun acord că, ''Cumpărătorul nu va înainta pretenții referitor la particularitățile bunurilor imobile despre care a fost informat și cu care a fost de acord, cumpărând bunurile imobile al prezentului contract." Coroborând prevederile enunțate la materialul probator administrat în speță, se reține suplimentar că, la semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 02.03.2018, notarul a respectat întru totul prevederea art. 31 din Legea privind procedura notarială, care stabilește "(3) Părțile contractante sunt obligate să comunice informația cu privire la existența sau lipsa viciilor Juridice și materiale. Răspunderea pentru tăinuirea viciilor existente la momentul autentificării o poartă partea vinovată. (4) părțile sunt obligate să comunice notarului prețul real al bunului, locul aflării bunului înstrăinat, gajat. Răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat, gajat, a

existenței drepturilor terțelor persoane asupra bunului existenței grevărilor sau interdicțiilor (sechestru, arest) asupra bunului, comunicarea prețului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul autentificării actului juridic o poartă partea vinovată. (5) În cadrul procedurii de autentificare a contractelor, notarul prezintă părților pentru cunoștință toate înscrisurile aferente întocmirii actului notarial. Totodată, la autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, notarul a examinat toate aspectele relevante, încheierii tranzacției, prin prisma art. 32 a Legii prenotate mai sus (1) La autentificarea actelor de dispoziție, notarul solicită prezentarea actelor de proprietate în original și verifică datele registrelor de publicitate relevante ținute în formă electronică. Documentele justificative prezentate de către solicitant se anexează la actul notarial păstrat în arhiva notarului, în original, copii legalizate sau după caz în copii simple pe care notarul certifică faptul prezentării și restituirii originalului".

Menționează că, studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în cererea de chemare în judecată, se consideră că, temeiul legal invocat de către reclamant nu este aplicabil speței. Întrucât dispoziția art. 901 CC 91) Atunci când, fără justificare, debitorul nu își exercită obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare'' se referă în cazul neexecutarea unei singure obligații, la caz toate Potrivit materialului probator administrat, părțile și-au executat toate obligațiile ce reies din contractul de vânzare – cumpărare nr. ***** din 02.03.2018. Astfel, vânzătorul a predat, iar cumpărătorul a primit bunurile imobile menționate, achitând prețul stabilit prin contract. Drept urmare, nu se atestă o neexecutare a obligației ce reiese din contractul de vânzare-cumpărare din 02.03.2018or, neexecutarea obligație înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației. In speța propusă spre soluționare asemenea aspecte nu se identifică.

Este cert și faptul că, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 02.03.2018, părțile contractante au recunoscut valabile toate clauzele actului juridic încheiat, executându-le corespunzător. Faptul depistării după 3 ani de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a unor divergențe în suprafața bunurilor imobile achiziționate, în baza unor acte de constatare întocmite de către S.R.L. "Tera Plus Proiect" la 12.04.2021 nu pot constitui temei pentru declararea neexecutarea unei obligații, or, la data încheierii contactului atât părțile, cât și notarul au verificat caracteristicile bunurilor imobile, identificându-1 conform datelor operate în organul cadastral. Ca urmare, în speță, este incontestabil faptul că, contractul de vânzare-cumpărare încheiat nr. ***** la 02.03.2018 între S.R.L. *****" și S.R.L. "Real Trading" a fost valabil încheiat și executat.

Așadar, constatările date resping argumentul reclamantului privind aplicarea prevederilor art. 934 CC, nefiind probate corespunzător circumstanțele invocate. Iar, în consecutivitatea celor descrise supra, nu se pot reține alegațiile reclamantului privind încasarea sumelor cu titlu de despăgubire și prejudiciu cauzat prin eroare. Față de cele ce preced și având în vedere faptul că argumentele cererii de chemare în judecată sunt neîntemeiate și lipsite de suport legal, B.C.

’VICTORIABANK” S.A. solicită instanței de judecată respingerea acțiunii formulată de către S.R.L.. ’’Real Trading”, ca fiind neîntemeiată.

Reieșind din cele menționate, B.C. ’’VICTORIABANK” S.A. solicită: respingerea cererii de chemare în judecată formulată de către S.R.L. „Real Trading” în contradictoriu cu S.R.L. “*****”, intervenient accesorii B.C. "VICTORIABANK” S.A, ASP *****, oficiul teritorial, notar Olga Bondarciuc, privind încasarea prejudiciului cauzat prin eroare, ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul B.C. ”Victoriabank” SA,prin cerere a solicitat strămutarea cazului pentru examenarea în instanța de insolvabilitate, cererea fiind respinsă.

În referința sa, B.C.”Victoriabank” SA și-a expus opinia, indicînd că consideră cererea de chemare în judecată neîntemeiată și tardivă. A mai indiacat, că la data de 08.03. 2018 între S.R.L. ”*****” și .SR.L. ” Real Trading” a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. *****, autentificat de notarul Olga Bondarciuc, potrivit căruia S.R.L. ” *****” a vîndut, iar S.R.L. ”Real Trading„” a cumpărat bururi imobile la prețul de 5 870 905 lei. Ulterior, la data de 28.05.2019 a fost semnat un Acord de modificare a contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 02.03.2018, autentificat de Notarul Olga Bondarciuc, prin care au fost stabilite condițiile de plată a prețului stabilit pentru bunurile imobile achiziționate.

La data de 29.03.2022, cumpărătorul S.R.L. ”Real Trading” , avînd la bază un act de constatare,întocmit de S.R.L.”Tera Plus Proiect” din 12.04.2021, formulează acțiune civilă prin care pretinde la încasarea despăgubirii și prejudiciului. Motivul pentru care solicită încasarea unui prejudiciu este presupusa diferență de 20 000 m.p. în suprafețele bunurilor imobile, achiziționate între contractul de vînzare -cumpărtare din data de 02.03.2018 și actele de constatare, întocmite de S.R.L .”Tera Plus Proiect”.

Consideră Intervenientul Accesoriu B.C. ”Victoriabank” S.A . că argumentele aduse de reclamant în susținerea cerințelor sale din cererea de chemare în judecată sunt lipsite de substrat factologic și contraven prevederilor art.*****76, 1118 al. (1), 1119 al. (2) din Codu civil.

Se invocă că la încheierea contractului de vînzare-cumpărare din 02.03.2018, reclamantul/cumpărătorul a făcut cunoștință cu toate aspectele ce țin de identificarea bunului imobil vizat, semnînd actul de primire-predare , cu mențiunea că nu are obiecții. Urmare, suprafețele bunurilor imobile au fost stabilite în baza actelor de proprietate și mențiunii consemnate în Registrul Bunurilor Imobile, care au stat la baza întocmirii tranzacției.

P.c.t. 4.3 al contractului de vînzare-cumpărare din 02.03.2018 conține faptul că cumpărătorul/reclamantul S.R.L. ” Real Trading” a avut posibilitatea în prealabil să se inițieze de documentația referitoare la bunurile imobile și este informat despre faptul că documentele, prezentate de Vînzător pot să nu reflecte toate schimbările stării tehnice a bunurilor imobile, perioadei de evaluare a lor și momentul vînzării lor. La fel, cumpărătorul nu va înainta pretenții referitor la particularitățile bunului-imobil, despre care a fost informat și cu care a fost deacord, cumpărînd bunurile imobile- obiect al prezentului contract.

Coroborînd prevederile enunțate la materialul probator administrat în speță, se reține suplimentar că, la semnarea contractului de vînzare-cumpărare din 02.03. 2018, notarul a respectat întru totul prevederea art. 31 din Legea privind procedura notarială, care stabilește că,

părțile contractante sunt obligate să comunice informația cu privire la existența sau lipsa viciilor juridice materiale. Răspunderea pentru tăinuire viciilor existente la momentul autentificării o portă partea vinovată. (4) Părțile sunt obligate să comunice notarului prețul real al bunului, locul aflării bunului înstrăinat, gajat. Răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat, gajat, a existenței drepturilor terțelor persoane asupra bunului, existența grevărilor sau interdicțiilor ( sechestru, arest) asupra bunului, comunicarea prețului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false ( nevalabile) în procesul autentificării actului juridic o poartă partea vinovată. (5) În cadrul procedurii de autentificare a contractelor, notarul prezintă părților pentru cunoștință toate înscrisurile aferente întocmirii actului notarial.

Consideră Intervenientul Accesoriu - B.C."Victoriabank" S.A .că la autentificarea contractului de vînzare-cumpărare, notarul a examenat sub toate aspectele relevante încheierii tranzacției, prin prisma art. 32 a Legii prenotate mai sus, conform căreia (1) La autentificarea actelor de dispoziție, notarul solicită prezentarea actelor de proprietate în original și verifică datele din Registrele de publicitate relevante inutei în formă electronică. Documentele justificative prezentate de de către solicitant se anexează la actul notarial păstrat în arhiva notarului, în original, copii legalizate sau, după caz,în copii simple pe care notarul certifică faptul prezentării și restituirii originalului.

Mai consideră, că potrivit materialului administrat, părțile și-au executat toate obligațiile ce reese din contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 02.03.2018. Vînzătorul a predat,iar cumpărătorul a primit bunurile imobile menționate, achitînd prețul stabilit prin contract. Astfel, nu se atestă o neexecutare a obligației ce reese din contractul de vînzare-cumpărare din 02.03.2018 or,neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației. În speță asemenea aspecte nu se identifică.

Prin semnarea contractului de vînzare-cumpărare din 02.03.2018, părțile contractante au recunoscut ca valabile toate clauzele actului juridic încheiat, executîndu-le corespunzător.Iar faptele depistării de către S.R.L. "Tera Plus Proiect" la 12.04.2021 a unor divergențe în suprafața bunurilor imobile achiziționate, nu pot constitui, la părerea B.C."Victoriabank" S.A. temei pentru declararea neexecutării unei obligații, ar, la data încheierii contractului atît părțile, cît și notarul au verificat caracteristicele bunurilor imobile,identificîndu-le conform datelor operate în organul cadastral. Așa, contractul de vînzare-cumpărare , încheiat la 02.03.2018 înregistrat sub nr.***** între S.R.L. " *****" și S.R.L. "Real Trading" a fost valabil încheiat și executat.

Intervenientul Accesoriu- Notarul Olga Bondarcuic, fiind legal înștiințat despre timpul și locul examenării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Argumentele participanților la proces

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului S.R.L. „Real Trading"- Vasile Pascari a susținut cererea de chemare în judecată integral cu toate motivele de fapt și de drept invocate în

aceasta și cererea suplimentară de extindere și concretizare a pretențiilor, a solicitat admiterea cererii integrale pe motivele de fapt și de drept indicate în cerere.

Reprezentantul pârâtului S.R.L. „*****”, avocatul Tatiana Dicusar, în ședința de judecată a solicitat respingerea cererii integral ca neîntemeiată. Suplimentar a mai declarat că, nu cunoaște câți ani a fost exploatată vița de vie, în contractul de vânzare- cumpărare este strict indicat planul și suprafața terenurilor, pierderi cu referire la plantații nu poate să comunice, ori în contractul de vânzare – cumpărare expres este indicat că, s-a vândut, contractul a fost încheiat între părți și au fost duse la cunoștință clauzele, pe un teren așa de mic cum a fost plantată așa de mult ,potrivit informației de la Cadastru s-a făcut referire la procesul verbal nr.*****.18 din 26.02.2018. Personal nu a fost în teren și nu a văzut terenul, este un contract de vânzare cumpărare în care este indicat tot, nu poate să comunice de ce în contractul de vânzare- cumpărare este indicat un număr dar în planul Cadastral nu figurează așa număr. Vânzarea - cumpărarea a avut loc în temeiuri legale și solicită respingerea cererii cu privire la extinderea pretențiilor din acțiune, susține referința pe deplin.

Intervenientul accesoriu Agenția Servicii Publice, reprezentantul Arbuz Dionisie, în ședința de judecată a declarat că: înregistrarea a fost făcută în baza temeiurilor actelor juridice, cu care corespunde legea în vigoare în momentul înregistrării, astfel că în Registrul bunurilor imobile au fost introduse bunurile imobile cu suprafețele indicate în actele de drept , în actele de drept prezentate de către solicitant. Ceia ce privește eroarea depistată ,el nu poate să se expună odată ce nu a fost indicată cauza admiterea acestei erori de către inginerul, care a efectuat lucrările de măsurare a acestor hectare. Cu privire la cerere, lasă soluția la discreția instanței, nu a văzut careva lucrări efectuate de către cadastru.

Lichidatorul Șarcaliuc Igor, cât și intervenientul accesoriu Notarul Bondariuc Olga, fiind citați legal în ședința de judecată nu s-au prezentat, nu au solicitat amânarea s-au examinarea cauzei în lipsă, in stanța a dispus examinarea în lipsă.

Audiind participanții la proces, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinența și temeinicia prin prisma legislației ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată consideră cererea de chemare în judecată întemeiată reieșind din următoarele considerente.

În ședința de judecată cu certitudine s-a stabilit, că pe data de 02 martie 2018 Notarul Public Bondarciuc Olga a autentificat notarial contractul de vânzare- cumpărare nr. *****, prin care au fost comercializate bunurile imobile, ce aparțin debitorului fălit S.R.L. „*****” (înregistrată la data de 14.01.2003, numărul de identificare de stat – cod *****), cu sediul în Republica Moldova, r-nul *****, sat. Anini, gajat în favoarea creditorului garant B.C. „Victoriabank” S.A. și anume ; terenurile agricole cu suprafața de 55, 8479 ha, situate în satul *****, r-nul ***** și plantațiile perene cu suprafața de 445 901 m.p. situate în sat. *****, r-nul *****, la prețul de 5*****00 000 ,00 (cinci milioane șapte sute mii) lei MD, cât și terenurile cu numerele cadastrale ***** cu suprafața de 0,7976 ha și ***** cu suprafața de 0,8769 ha la prețul de 170 905,00 lei MD, cumpărătorul S.R.L. „Real Trading”, prețul total în mărime de 5 870 905,00 MDL (cinci milioane opt sute șaptezeci mii nouă sute cinci lei).

Ulterior, prin Acordul de modificare a contractului de vânzare - cumpărare din 28.05.2019 au fost modificați termenii de achitare a tranzacțiilor scadente și anume (I tranșa - achită la 30.06.2019; ultima - nu mai târziu de 30.07.2020). Prețul terenurilor constituie 1 023 005,00 MDL, iar prețul construcțiilor perene 4 847 900,00 MDL și au fost achitat de către cumpărător vânzătorului după cum urmează: - suma în mărime de 1 171 000,00 MDL conform dispoziției de plată nr. 44 a fost achitată până la semnarea contractului la data de 02.03.2018; - suma în mărime de 1 000 000,00 MDL, conform dispoziției de plată nr. ***** a fost achitată după semnarea contractului la data de 26.06.2018; - Conform dispoziției de plată nr. ***** din 18.05.2019 a fost transferată suma de 400 000,00 MDL; - Conform dispoziției de plată nr. ***** din 24.01.2020 a fost transferată suma de 300 000,00 MDL; - Conform dispoziției de plată nr. ***** din 31.01.2020 a fost transferată suma de 200 000 ,00MDL; - Conform dispoziției de plată nr. ***** din 03.02.2020 a fost transferată suma de 370 000,00 MDL; - Conform dispoziției de plată nr. ***** din 17.02.2020 a fost transferată suma de 130 000 ,00MDL; - Conform dispoziției de plată nr. ***** din 08.07.2020 a fost transferată suma de 2 299 905 ,00MDL;

Cumpărătorul / reclamantul S.R.L. ”Real Trading”, la data de 08.07.2020 a achitat suma de 2 299 905, 00 lei, care a acoperit integral datoria conform contractului de cumpărare - vânzare și Acordului adițional, obligația fiind, astfel, executată cu 22 zile anticipat datei ultimei tranșe din 30.07.2020.

Reclamantul S.R.L. „Real Trading” și-a onorat obligațiunile contractuale în întregime și în termenul general stabilit de contract.

La data de 08.09.2021 S.R.L. „Real Trading” a înaintat în instanța de judecată (sediul Central, mun. *****) cerere cu privire la declararea nulității actului juridic în baza unei erori (nulitatea contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** din 02.03.2018 ) încheiat cu S.R.L. „*****”. Prin încheierea judecătoriei *****, sediul central (dosarul nr.*****) din 15.10.2021 - cererea reconvențională înaintată de S.R.L. „Real Trading” a fost restituită, pe motiv că instanța de insolvabilitate nu este competentă să judece pricina în procedura specială.

Conform contractului de vânzare - cumpărare , vânzătorul a vândut plantații perene cu suprafața totală de 445 901 $m^2$, iar de facto ,conform Rapoartelor de informare și Actelor de constatare pe terenul viței de vie din 12.04.2021, efectuate de către S.R.L. „Tera Plus Proiect” la cererea S.R.L. „Real Trading”, suprafața construcțiilor perene este de 425 901 $m^2$, mai puțin cu 20 000 $m^2$ decît suprafața indicată în contractul de vînzare-cumpărare și actele aferente contractului.

Așa, divergențe au fost stabilite la următoarele terenuri cu numere cadastrale:

| nr. cadastral conform contractului | suprafața construcției | suprafața construcției de facto, conform actului de constatare |
|---|---|---|
| ***** | -*****,3271 | - 6,9984 |
| ***** | - 8,361 | - 8,3106 |
| ***** | -1,317 | - 1,2679 |
| ***** | - 1,984 | - 1,8515 |

***** - 2,854 - 2,8074
***** 0,493 - 0,4263
***** - 1,324 - 1,2135
***** - 2,834 - 2,6703
***** - 2,411 - 2,3932
*****262 - 2,2413
***** - 0,913 - 0,8964
***** - 1,212 - 0,6817
***** - 5,0240 - 4,5721.

Potrivit contractului de vânzare - cumpărare, prețul a 20 000 $m^2$, a construcțiilor perene, care de facto nu există , constituie suma de 217 600 ,00MDL, ( formula: suma totală : $m^2$ totali = preț 1 $m^2$; 1) 4 847 900 lei : 445 901 $m^2$ = 10,88 lei -1 $m^2$; 2) 10,88 lei x 20 000 $m^2$ = 217 600,00 lei. ).

Contractul de vânzare - cumpărare din 02.03.2018 între S.R.L. „*****” și S.R.L. „Real Trading” a fost încheiat în baza unei erori esențiale comise din partea vânzătorului, care trebuia să cunoască de acesta situație și să ducă răspundere pentru tăinuirea informației la încheierea contractului de vînzare-cumpărare.

În speță, asupra situației date sunt aplicabile prevederile art. 858 alin. (2) C.C.R.M. , conform cărora ” Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. În urma erorii stabilite ( lipsa sau neajunsul a 20 000 $m^2$, a construcțiilor perene) S.R.L. „Real Trading” ,conform datelor contabile și calculului efectuat pe parcursul a 4 ani (2018, 2019, 2020 și 2021) de folosire bunului procurat, i s-a cauzat un prejudiciu în mărime de 334 696 lei.

La 26.01.2022 nr. 2 pîrîtului în procedura falimentului i s-a înaintat cerere prealabilă, cu propunerea ca în termen de 10 zile să achite prejudiciul cauzat S.R.L. „Real Trading” în suma de 217 600 lei - prețul construcțiilor perene, care de facto nu au existat la momentul încheierii contractului de vînzare cumpărare și suma de 334 696 ,00 lei cu titlu de recoltă pierdută pe parcursul anilor 2018-2021 de pe suprafața a 20 000 $m^2$ a construcției perene.Dar procedura prealabilă de soluționare a litigiului nu a avut efect pozitiv.

Conform art. 901 Cod civil, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, sa ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare.

Conform art. 934 Cod civil, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

Instanța reține că, că contractul de vânzare - cumpărare nr. *****, prin care a fost comercializate bunurile imobile între S.R.L. „*****” și S.R.L. „Real Trading” (obligațiunile de plată) a fost executat integral la data de 08.07.2020, lipsa a 20 000 $m^2$ de construcției perene au fost stabilite și a devenit cunoscut prin efectuarea măsurărilor pe teren a viței de vie din

12.04.2021, efectuate de către S.R.L. „Tera Plus Proiect”. Ca urmare ,prin somație la data de 27.05.2021 a fost informat lichidatorul S.R.L. „*****” în procedura falimentului.

Art. 512 Cod civil prevede că “*în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute”,* iar în conformitate cu art. 513 Cod civil “*debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei*”.

Normele de drept expuse mai sus sunt aplicabilecazului dat și dovedesc temeinicia cererii , depuse de Reclamant.

La fel, instanța de judecată mai reține argumentele Intervenientului Accesiriu B.C.”Victoriabank” S.A, care, deși consideră cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată, se contrazice și î-și întemeiază argumentele pe prevederile art. 31 din Legea privind procedura notarială, care prevede că ”la semnarea contractului de vînzare-cumpărare din 02.03. 2018, notarul a respectat întru totul prevederea art. 31 din Legea privind procedura notarială, care stabilește că, părțile contractante sunt obligate să comunice informația cu privire la existența sau lipsa viciilor juridice materiale.

Răspunderea pentru tăinuire viciilor existente la momentul autentificării o portă partea vinovată. (4) Părțile sunt obligate să comunice notarului prețul real al bunului, locul aflării bunului înstrăinat, gajat. Răspunderea pentru tăinuirea faptului că bunul este înstrăinat, gajat, a existenței drepturilor terțelor persoane asupra bunului, existența grevărilor sau interdicțiilor ( sechestru, arest) asupra bunului, comunicarea prețului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false ( nevalabile) în procesul autentificării actului juridic o poartă partea vinovată. (5) În cadrul procedurii de autentificare a contractelor, notarul prezintă părților pentru cunoștință toate înscrisurile aferente întocmirii actului notarial.

Astfel, instanța de judecată ajunge la concluzia, că la autentificarea contractului de vînzare-cumpărare( f.d.8) , notarul nu a examenat sub toate aspectele relevante încheierii tranzacției, prin prisma art. 32 a Legii prenotate mai sus, conform căreia (1) La autentificarea actelor de dispoziție, notarul solicită prezentarea actelor de proprietate în original și verifică datele din Registrele de publicitate relevante ținutei în formă electronică. Documentele justificative prezentate de de către solicitant se anexează la actul notarial păstrat în arhiva notarului, în original, copii legalizate sau, după caz,în copii simple pe care notarul certifică faptul prezentării și restituirii originalului.

Se concluzionează, că pîrîtul nu și-a onorat obligațiile ce reese din contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** din 02.03.2018. Vînzătorul a predat,iar cumpărătorul a primit bunurile imobile menționate, achitînd prețul stabilit prin contract.Pîrîtul nu a anunțat despre lipsa a 20 0 00 m2 plantații pe terenul vîndut, fiind obligat prin lege să o facă și a dus cumpărătorul-reclamantul în eroare.

Astfel, se atestă o neexecutare a obligației vînzătorului/ pîrîtului, ce reese din contractul de vînzare-cumpărare din 02.03.2018 . Or, neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau

parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligației. În speță asemenea aspecte nu se identifică.

Despre viciul respectiv, reclamantul a aflat din Raportul de informare și Actele de constatare a viței de vie din 12.04.2021, efectuate de către SRL ”Tera Plus Proiect”, conform cărora,suprafața construcțiilor perene este de 425 901 m2, adică mai puțin cu 20 000 m2.

La emiterea hotărîrii instanța mai ține cont de Acordul de modificare a contractului vde vînzare-cumpărare nr. ***** din 02.03.2018 ( f.d.15), proces-verbal nr.***** privind ridicarea bunurilor ( f.d.19-22), somația din 27.05.2021 ( f.d.24-26),somația din 26.01.2022 ( f.d.30-32), nota contabilă ( f.d.35) conform căreia pierderile întreprinderii pentru anii 2018-2021 constituie suma de 334696,25 lei ( f.d.35),Raportul de informare privind amplasarea viței de vie pe terenul din adresa : com. *****, r. *****, extravilan ( f.d. 36—95), conform căruia se constată lipsa a 20 000 m 2 de viță de vie, ( f.d.97), actul de verificare din 08.07.2020 ( f.d.98), extrasul din cont pentru perioada 29.03.2022 ( f.d.105,raport de evaluare ( f.d.84), act de evaluare ( f.d.185),cu dosarul tehnic și schema terenului ( f.d.187),procesul-verbal ***** din 26.02.2018 privind desfășurarea negocierilor directe de vînzare-cumpărare a bunurilor ( f.d.188-189).

Conform Încheierii nr.***** din 15 octombrie 2021 a judecătorului judecătoriei *****, s-a restituit cererea reconvențională înaintată de S.R.L. ” Real Trading” împotriva S.R.L. ”Tervitex Grup” în proces de faliment privind recunoașterea nulității cu efect retroactiv a contractului de vînzare-cumpărare din 02 martie 2018, cu încasarea prejudiciului cauzat și a prejudiciului pierdut, pe motiv că instanța de insolvabilitate nu este competentă să judece pricinaq în procedura specială, cu recomandarea ca reclamantul poate să se adreseze în instanța de drept comun.

În baza expuselor, în conformitate cu art.art. 858,901,934 Cod civil, art.art.238-241 Cod de procedură civilă RM, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Cererea– se admite integral ca întemeiată.

Se constată eroarea admisă la încheierea contractului de vînzare-cumpărare din 02.03.2018 între S.R..L ”*****” în calitate de vînzător și S.R.L. ”Real-Trading” în calitate de cumpărător în partea indicării suprafeței plantațiilor perene și anume: în contractr au fost indicați 445 901 ( patru sute patruzeci și cinci mii nouă sute unu) metri pătrați , iar de fapt erau 425 901 ( patru sute douăzeci și cinci mii nouă sute unu) metri pătrați , adică mai puțin cu 20 000 ( douăzeci mii) metri pătrați.

Se încasează din contul S.R.L. ”*****”, c/f : *****, în folosul S.R.L. ”Real-Trading”, s/f:***** suma de 217 600,00 lei cu titlu de prejudiciu cauzat prin eroare, plus suma de 334 696,00 lei cu titlu de prejudiciu pentru recolta pierdută în anii 2018-2021 de pe suprafața de 20 000,00 m2 a construcției perene, plus suma de 58 941,00 lei cu titlu de recoltă pierdută pe parcursul anului 2022 a construcției perene, plus suma de 16 568,00 lei cu titlu de cheltuieli legate de taxa de stat la adresare în judecată , iar în total suma de 627 805,00 lei ( șase sute mii douăzeci și șapte mii opt sute cinci) lei.

Se încasează din contul S.R.L. ”*****”, c/f : *****, în folosul statului taxa de stat în sumă de 2 266,15 ( două mii două sute șaizeci și șase lei, 15 bani ).

Pentru asigurarea îndeplinirii hotărîrii, se pune sechestru asupra bunurilor materiale și mijloacelor bănești a SRL ”*****” în limita sumei admise de 627 805,00 ( șase sute douăzeci și șapte mii opt sute cinci) lei.

Hotărîrea este susceptibilă atacării cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 ( treizeci) zile de la pronunţarea dispozitivului.

Preşedintele şedinţei,
judecător / semnat / Tamara Mereuţă

Copia corespunde originalului: judecător T.Mereuță