Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Maria Alexei)
Dosarul nr. 2a-2194/22
(2-20088428-02-2a-19052022)

D E C I Z I E

5 februarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Diana Corlăteanu și Roman Pascari
Grefierii Cristian Adam, Ludmila Botnaraș, Iulius Șpac

examinând, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta SRL"ENEIA GRUP", împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP" împotriva SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" în proces de insolvabilitate, Nadejda Șpiniuc, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și executorul judecătoresc Ion Butucea cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, și la acțiunea reconvențională înaintată de Nadejda Șpiniuc împotriva SRL"ENEIA GRUP", intervenient accesoriu notarul Valentin Golubciuc cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 24 iulie 2020, reclamanta SRL"ENEIA GRUP", a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" în proces de insolvabilitate, Nadejda Șpiniuc, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și executorul judecătoresc Ion Butucea, solicitând declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, încheiat între SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" și Nadejda Șpiniuc, asupra bunului imobil amplasat în *****, numărul cadastral *****, cu radierea înregistrării dreptului din registrul Bunurilor Imobile, precum și încasarea din contul SRL"AVANTGARDE

GROUP CONSTRUCT” și Nadejda Șpiniuc, în beneficiul SRL”ENEIA GRUP”, a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că reclamanta SRL”ENEIA GRUP” își desfășoară activitatea în contextul comercializării materialelor de construcții, fabricării acestora etc. La 2 decembrie 2019 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 02/12, obiectul căruia la constituit vânzarea materialelor de construcție de către SRL”ENEIA GRUP” către SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, în speță beton.

Punctează că în perioada 6 decembrie 2019 - 30 decembrie 2019, SRL”ENEIA GRUP” a vândut către SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” - Beton marca M-250 în valoare totală de 887810 lei, fapt ce se confirmă prin actul de verificare anexat, semnat la 31 decembrie 2019 inclusiv de administratorul Sergiu Grebțov. Ținând cont de faptul că pârâtul nu își executa obligația de plată pentru marfa livrată, în adresa SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, la 17 februarie 2020 a fost expediată pretenția privind stingerea datoriei, care nu a fost executată sub nici o formă.

Menționează în context că ținând cont de faptul că Judecătoria Strășeni la 4 iunie 2020 se afla în carantină, prin intermediul oficiului poștal a fost expediată cererea de chemare în judecată prin care s-a solicitat încasarea datoriei, penalității și cheltuielilor de judecată care la acel moment constituia suma de 1118188 lei. Iar prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 25 iunie 2020 instanța a dispus ca măsură de asigurare a acțiunii, sechestrul pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele financiare ale SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, în limita valorii acțiuni, în sumă totală de 1056493,00 lei.

Relevă că la 29 iunie 2020, încheierea și titlul executoriu a fost prezentat de avocatul SRL”ENEIA GRUP”, executorului judecătoresc Ion Butucea, care a intentat procedura de executare și a expediat în adresa Agenției Servicii Publice și instituțiilor bancare încheierile de aplicare a sechestrului.

Punctează că la 29 iunie 2020, executorul judecătoresc Ion Butucea, verificând bunurile ce aparțin SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, a constat că pârâtul este proprietarul imobilului amplasat în *****, numărul cadastral ***** și pe care era aplicat interdicție înstrăinare de către executorul judecătoresc Victor Cațer.

Indică, că prin răspunsul Agenției Servicii Publice nr. 11-34/12201 din 6 iulie 2020, s-a comunicat că încheierea din 29 iunie 2020 este executată, fiind aplicată interdicție de înstrăinare pe imobilul ce aparține SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, amplasat în *****, numărul cadastral *****.

Subliniază că la 14 iulie 2020, executorul judecătoresc Ion Butucea, în vederea executării documentului executoriu a verificat din nou registrul bunurilor imobile, în vederea identificării altor imobile și a constatat că SRL”AVANTGARDE

GROUP CONSTRUCT” nu deține careva imobile, iar imobilul amplasat în *****, numărul cadastral *****, a fost înstrăinat Nadejdei Șpiniuc, la 4 iulie 2020, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405.

Notează că potrivit circumstanțelor comunicate de către executorul judecătoresc Ion Butucea, s-a constatat că pe contul său bancar deținut la BC”Energbank”SA, SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” nu a efectuat careva tranzacții din luna februarie 2020 și dispune de doar suma de 1809 lei. La fel s-a comunicat că încheierea de aplicare a sechestrului a fost înregistrată de cancelaria Agenției Servicii Publice la 1 iulie 2020, încheierea executorului judecătoresc fiind executorie imediat.

Punctează că SRL”ENEIA GRUP” este persoana interesată în înaintarea prezentei acțiuni, ori executorul judecătoresc Ion Butucea prin încheierea nr.072 - 1674/20 din 29 iunie 2020, la cererea și în favoarea SRL”ENEIA GRUP”, a aplicat interdicție pe bunurile SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, inclusiv asupra imobilului amplasat în *****, numărul cadastral *****.

Menționează că contractul de vânzare cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, încheiat dintre SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” și Nadejda Șpiniuc, este afectat de nulitate absolută, ori prin acest act se dispune de un bun imobil asupra căruia executorul judecătoresc Ion Butucea prin încheierea nr.072-1674/20 din 29 iunie 2020 a aplicat interdicție, fapt ce se confirmă prin răspunsă Agenției Servicii Publice din 6 iulie 2020.

Evidențiază că pe contul SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” potrivit informației furnizate de BC”Energbank”SA, nu s-a virat plata pentru procurarea imobilului fapt ce demonstrează caracterul fictiv al acestui contract, comportamentul cu rea credință a pârâților, îndreptat spre prejudicierea reclamantului, eschivarea de la executare obligațiilor de plată.

Relevă că potrivit procesului-verbal din 22 iulie 2020, întocmit de executorul judecătoresc Ion Butucea, s-a constatat că pe adresa ***** nu desfășoară activitate SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, adresa fiind una fictivă.

Prin urmare, solicită admiterea cererii de chemare în judecată, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, încheiat între SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” și Nadejda Șpiniuc, asupra bunului imobil amplasat în *****, numărul cadastral *****, cu radierea înregistrării dreptului din registrul Bunurilor Imobile, precum și încasarea din contul SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” și Nadejda Șpiniuc, în beneficiul SRL”ENEIA GRUP”, a cheltuielilor de judecată, precum și asigurarea acțiunii.

2. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 iulie 2020, s-a admis cererea cu privire la asigurarea acțiunii și s-a aplicat sechestru pe bunul

imobil amplasat în *****, cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate Nadejdei Șpiniuc (f.d.25-26, Vol.I).

3. În cadrul ședinței de judecată din 18 mai 2021, avocatul Ilie Gîlca, ce acționează în interesele pârâtei Nadejda Șpiniuc, a depus acțiune reconvențională împotriva SRL"ENEIA GRUP", intervenient accesoriu notarul Valentin Golubciuc cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință (f.d.116-118, Vol.I), acțiune care a fost primită spre examinare (f.d.108-110, Vol.I).

În motivarea acțiunii reconvenționale, a invocat că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 2405 din 4 iulie 2020, a dobândit legal dreptul de proprietate asupra bunului viitor ***** cu suprafața de 72,9 m.p. și 1,23% cotă-parte în condominiu în blocul locativ din *****. Contractul respectiv a fost autentificat de către notarul Valentin Golubciuc și a fost înregistrat în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile.

Menționează că la 24 iulie 2020, SRL"ENEIA GRUP" a depus cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 2405 din 4 iulie 2020. Temei de înaintare a acțiunii a servit aplicarea de către executorul judecătoresc Ion Butucea la data de 29 iunie 2020 a sechestrului pe imobilul respectiv în calitate de măsură de asigurare a acțiunii înaintate de SRL"ENEIA GRUP" către SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" privind încasarea datoriei, încheiere care a fost înregistrată în cancelaria Agenției Servicii Publice la data de 1 iulie 2020. La fel, SRL"ENEIA GRUP" susține că tranzacția a fost fictivă, având scopul înstrăinării patrimoniului debitorului pentru a nu putea fi urmărit.

Indică, că la 3 noiembrie 2020, a depus referință la acțiunea înaintată unde a expus poziția sa procesuală, care în continuare este susținută. Indică că dreptul de proprietate este un drept fundamental garantat, inviolabil și apărat de articolele 46, 127 din Constituția Republicii Moldova și Codul civil. Cu toate acestea, dreptul de proprietate este garantat și de art. 1 Protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Menționează că în calitate de „bun", protejat de art. 46 din Constituție și de articolul 1 din protocolul nr. 1 la Convenția Europeană, poate fi recunoscut orice element al activului patrimonial al persoanelor, care are valoare economică. Curtea Europeană a Drepturilor omului menționează că, fosta Comisie a decis că nu pot fi considerate bunuri care să intre în domeniul de aplicare al art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană acele valori patrimoniale cu privire la care reclamantul nu poate pretinde că ar avea cel puțin "o speranță legitimă" de a le putea concretiza (*a se vedea cauza Mayer și alții vs Germania din 4 martie 1996)*. De asemenea, Curtea europeană, în jurisprudența sa a statuat, cu valoare de principiu, că noțiunea de „bunuri" din articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană are o

semnificație autonomă, fiind independentă de clasificarea formală din dreptul național, și că aceasta nu se limitează numai la proprietatea asupra unor bunuri corporale. Astfel, chestiunea care urmează a fi examinată în fiecare cauză este dacă circumstanțele cauzei, examinate în ansamblu oferă persoanelor vizate un drept asupra unui interes material, protejat de articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană.
Susține că este un dobânditor de bună-credință, iar dreptul său de proprietate este apărat de Constituția Republicii Moldova, Codul civil și de Convenția Europeană pentru apărarea Drepturilor Omului. Toate pretinsele încălcări pe care de invocă SRL"ENEIA GRUP" în acțiunea sa inițială, nu îi pot fi imputabile Nadejdei Șpiniuc, deoarece ea nu a avut cum să cunoască despre pretinsele încălcări, în momentul în care a procurat bunul imobil în mod legal.
Indică, că la prezenta acțiune reconvențională anexează actele de proveniență a banilor pe care le-a achitat Nadejda Șpiniuc pentru bunul viitor _____ cu suprafața de 72,9 m.p. și 1,23% cotă-parte în condominiu în blocul locativ din _____ (reclamanta împreună cu mama sa au contractat un șir de credite și a înstrăinat un alt imobil și din aceste surse a achitat prețul contractului). La notar au fost prezentate toate actele necesare, printre care și Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de Agenția Servicii Publice, care nu conținea absolut nici o grevare sau altă interdicție sau careva notare, notarul Valentin Golubciuc, fiind persoana abilitată prin lege a verificat legalitatea și a autentificat tranzacția propriu-zisă, în fața notarului au fost achitați banii pentru imobil. Ulterior, contractul a fost depus la înregistrare la Agenția Servicii Publice, cererea a fost admisă, iar dreptul de proprietate înregistrat, fiind eliberat în acest sens și certificatul din Registrul bunurilor imobile.
Declară cu toată responsabilitate că până la încheierea tranzacției nu a cunoscut pe nici un reprezentant al SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", tranzacția imobiliară a fost intermediată de un agent imobiliar, prețul contractului a fost integral transmis administratorului SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" - Sergiu Grebțov, care s-a prezentat la notar și a primit suma de bani, deci nu poate fi vorba de careva fictivitate sau înțelegere frauduloasă.
Prin urmare, solicită recunoașterea Nadejdei Șpiniuc în calitate de dobânditor de bună-credință a bunului viitor _____ cu suprafața de 72,9 m.p. și 1,23% cotă-parte în condominiu în blocul locativ din _____, respingerea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP" și anularea măsurii de asigurare a acțiunii aplicare prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 iulie 2020.

4. Ulterior, pe parcursul examinării cauzei, reprezentatul pârâtei Nadejda Șpiniuc, avocatul Ilie Gîlca, a depus supliment la acțiune reconvențională (f.d.160-162, Vol.I) prin care a indicat că la 8 iunie 2021 a fost semnat actul

de predare-primire în proprietate nr. 7-77, prin care Nadejdei Șpiniuc i-a fost transmis de către SRL”SVLUXGRUP” în proprietate _____ situat în blocul locativ din _____. La capitolul II al actului respectiv, este indicat expres, că apartamentul a fost achitat integral, ceea ce constituie temei de înregistrare în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a Nadejdei Șpiniuc cu titlul permanent. Astfel, acest act, confirmă intrarea în posesie a reclamantei asupra bunului imobil respectiv. Ulterior, la 15 iunie 2021, Nadejda Șpiniuc a trecut instructajul privind regulile de securitate cu privire la utilizarea gazelor, iar la moment reclamanta efectuează reparația interioară a apartamentului pentru a putea trece cu traiul în imobil.

Subliniază că o altă circumstanță importantă, este însăși cronologia evenimentelor, care s-au petrecut cu încheierea executorului judecătoresc Ion Butucea din 29 iunie 2020. Astfel, executorul judecătoresc Ion Butucea a emis încheierea din 29 iunie 2020, prin care a aplicat sechestru pe toate bunurile ce aparțineau debitorului SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” în limita acțiunii înaintate de SRL”ENEIA GRUP” și a expediat această încheiere prin factorul poștal în adresa Agenției Servicii Publice.

Menționează că executorul judecătoresc nu a indicat în încheierea sa, că aplică sechestru anume pe bunul viitor ***** situat în blocul locativ din _____.

Evidențiază că în conformitate cu prevederile art. 34 alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor mobile, notarea privind aplicarea/anularea măsurilor de figurare în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătorești prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile. Înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum și actele justificative expediate organului cadastral teritorial sânt autentificate prin semnătura electronică aplicată de executorului judecătoresc. Modalitatea de efectuare a înscrierilor de către executorii judecătorești se aprobă de organul central de specialitate în domeniul cadastrului: Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se acordă executorilor judecătorești de către Agenția Servicii Publice în condițiile legislației în vigoare cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.

Relevă că conform art. 22 alin. (1) lit. n) și alin. (2) Cod de executare, urmează de menționat, că executorul judecătoresc din start nu a procedat conform normelor imperative de drept, deoarece nu a aplicat notarea interdicției în regim on-line, având acces direct la Registrul bunurilor imobile, dar asumându-și riscurile corespunzătoare, a expediat prin factorul poștal interdicția aplicată, fapt prin care a încălcat obligația executării operative, greșeală ce nu îi poate fi imputată terțului de bună-credință, care a procurat imobilul liber de interdicții la momentul semnării contractului, deoarece notarului care a autentificat contractul i-a fost prezentat extrasului din Registrul bunurilor imobile, liber de orice interdicții. Or, s-a stabilit, că încheierea executorului judecătoresc din 29 iunie 2020 a parvenit în secretariatul

Agenției Servicii Publice la data de 1 iulie 2020, iar conform dispoziției Departamentului cadastru nr. D-33 din 10 aprilie 2019 ”cu privire la aprobarea clasificatoarelor utilizate pentru evidența corespondenței”, încheierile executorilor judecătorești privind aplicarea măsurilor de asigurare, fără identificarea burilor imobile, se execută în termen de 3 zile lucrătoare din momentul parvenirii în subdiviziunea responsabilă. Agenția Servicii Publice a purces la executarea încheierii executorului judecătoresc din 29 iunie 2020, la data de 6 iulie 2020 (zi de luni) fiind creat formularul nr. 137823 în sistemul informațional ”Acces activ la Registrul bunurilor imobile”, însă ulterior acest formular a fost respins de sistemul informațional fiind, emis certificatul privind respingerea aplicării notării, motivul fiind, că în aceeași zi în fața registratorului Agenția Servicii Publice a fost depusă cererea de înregistrare a dreptului de proprietate a Nadejdei Șpiniuc în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2020, fiind radiat dreptul de proprietate a SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”.
Prin urmare, își reiterează poziția expusă anterior, prin care solicită respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale.

Poziţia instanţei de fond:

5. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL”ENEIA GRUP”, ca fiind neîntemeiată. S-a admis cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Nadejda Șpiniuc împotriva SRL”ENEIA GRUP”, intervenient accesoriu notarul Valentin Golubciuc cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință. S-a recunoscut Nadejda Șpiniuc în calitate de dobânditor de bună-credință a bunului viitor – ***** cu numărul cadastral *****, cu suprafața 72,9 m.p. și 1,23 cotă-parte în condominiu în blocul locativ din *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2040 din 15 iunie 2020. Măsura de asigurare - sechestrul aplicat prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru asupra bunului imobil amplasat în *****, cu numărul cadastral ***** se menține pînă când prezenta hotărâre judecătorească devine definitivă.

Solicitarea apelantului:

6. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 21 ianuarie 2022, **lichidatorul SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” – Vitalii Mamaliga**, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de SRL”ENEIA GRUP” și cu respingerea acțiunii reconvenționale depusă de Nadejda Șpiniuc.

7. La fel, nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 21 ianuarie 2022 prin intermediul poștei electronice, ulterior prin intermediul oficiului poștal, **apelanta SRL"ENEIA GRUP", reprezentată de avocatul Sergiu Barbăneagră**, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP" și cu respingerea acțiunii reconvenționale depusă de Nadejda Șpiniuc.
8. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Denis Băbălău în mod automat-aleatoriu la 19 mai 2022 (f.d.46, Vol.II).
9. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2022, nu s-a dat curs cererilor de apel declarate de apelanții SRL"ENEIA GRUP" și SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT". S-a comunicat apelanților că necesită să prezinte dovezile de plată a taxei de stat în mărime de 21750,98 lei și că li se acordă un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri.
10. La 24 iunie 2022 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"ENEIA GRUP", reprezentată de avocatul Sergiu Barbăneagră, a prezentat dovada de plată a taxei de stat, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel.
11. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 iunie 2022, **s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de apelanta SRL"ENEIA GRUP", reprezentată de avocatul Sergiu Barbăneagră**.
12. Iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2022, s-a restituit cererea de apel declarată de SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", pe motiv că apelanta nu a îndeplinit în termen indicațiile instanței de apel (f.d.59-64, Vol.II). Încheiere menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 octombrie 2023 (f.d.167-171, Vol.II).

Argumentele părților:

13. În motivarea apelului declarat de apelanta SRL"ENEIA GRUP", a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, consideră că concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sânt în contradicție cu circumstanţele cauzei, fiind pasibilă de a fi casată.

Suplimentar la cele menționate în cererea de chemare în judecată, pe care o susține integral, menționează că contractul de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020 încheiat dintre SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" şi Nadejda Șpiniuc, este afectat de nulitate, ori prin acest act se dispune de un bun imobil asupra căruia executorul judecătoresc Ion Butucea prin încheierea nr. 072-1674/20

din 29 iunie 2020 a aplicat interdicție, fapt ce se confirmă prin răspunsul Agenției Servicii Publice din 6 iulie 2020.
Punctează că pe contul SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, potrivit informației furnizate de BC”Energbank”SA, nu s-a virat plata pentru procurarea imobilului fapt ce demonstrează caracterul fictiv al acestui contract, comportamentul de rea-credință a părților, îndreptat spre prejudicierea apelantului, eschivarea de la executarea obligațiilor de plată.
Notează că potrivit procesului-verbal din 22 iulie 2020, întocmit de executorul judecătoresc Ion Butucea, s-a constatat că pe adresa *****, nu desfășoară activitate SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, adresa fiind una fictivă.
Mai mult decât atât, cum şi s-a constat în cadrul examinării acţiunii civile, Nadejda Șpiniuc nu dispune de un act confirmativ prin care ultima a achitat prețul pentru bunul imobil menţionat supra. Iar administratorul autorizat al SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” a confirmat că întreprinderea nu a înregistrat nici o plată de la Nadejda Șpiniuc. Astfel potrivit art. 1090 din Codul civil, contractul simulat nu produce efecte între părţi.
Consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020 este unul simulat, fără intenția de a produce efecte juridice având scopul evitării urmăririi acestuia de către creditorul-apelant.
Referitor la acțiunea reconvențională, menționează că potrivit pct. 8 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, se pretinde că prețul imobilului a fost achitat anterior încheierii contractului, în numerar. De facto, intimata Nadejda Șpiniuc, nu a prezentat nici un act contabil care ar confirma motivele invocate şi faptul că tranzacția a fost una reală. Astfel tranzacția a avut loc între o persoană juridică şi persoană fizică fapt ce impune anume restricții referitor la evidența mijloacelor fixe, tranzacțiilor şi achitărilor, SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, urma să elibereze factură fiscală şi o confirmare de încasare a mijloacelor bănești. Mai mult decât atât, achitarea nu s-a efectuat prin intermediul instituțiilor bancare anume pentru a prejudicia intimatul SRL”ENEIA GRUP”, or, Nadejda Șpiniuc cu administratorul Sergiu Grebţov, cunoșteau că contul bancar este aplicat sechestru.
Relevă că potrivit circumstanţelor comunicate de către executorul judecătoresc Ion Butucea, s-a constatat că pe contul său bancar deținut la BC”Energbank”SA, SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” nu a efectuat careva tranzacții din luna februarie 2020, şi nu dispune de surse financiare.
Subliniază că relevant este și faptul că Nadejda Șpiniuc, a fost reprezentată de avocatul stagiar Vladislav Mocanu care de asemenea reprezintă interesele SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” în cadrul cauzei civile aflate pe rolul Judecătoriei Strășeni sediul Central, în care SRL”ENEIA GRUP” îşi revendică creanța sa.

Afirmă că motivele invocate privind buna credință a recurentei nu pot afecta legalitatea încheierii contestate, or, SRL"ENEIA GRUP" a probat pe cât este posibil faptul că Nadejda Șpiniuc nu este cumpărător de bună-credință ci acționează concertat împreună cu pârâtul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT".

Relevă că prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 3 iunie 2021 s-a admis acţiunea SRL"ENEIA GRUP" vs Agenția Servicii Publice, fiind constatată ilegalitatea acţiunilor agenției.

Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să se dispună: declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020 încheiat între SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" şi Nadejda Șpiniuc, asupra bunului imobil amplasat în *****, numărul cadastral *****, cu radierea înregistrării dreptului din registrul Bunurilor Imobile; a încasa din contul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" şi Nadejda Șpiniuc, în beneficiul SRL"ENEIA GRUP", cheltuielile de judecată; respingerea acţiunii reconvenționale formulate de Nadejda Șpiniuc privind declararea ca fiind cumpărător de bună-credință asupra imobilului amplasat în *****, numărul cadastral *****.

14. Prin încheierea Curții de Apel Chişinău din 23 ianuarie 2023, s-a declinat competența completului specializat în materie de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău.
15. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Virgiliu Buhnaci în mod automat-aleatoriu la 25 ianuarie 2023 (f.d.141, Vol.II).
16. Prin încheierea din 3 aprilie 2023 a Președintelui interimar al Curții de Apel Chișinău, Anatolie Minciuna, s-a dispus redistribuirea cauzelor aflate în procedura judecătorului Virgiliu Buhnaci.
17. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 11 aprilie 2023 (f.d.148, Vol.II).
18. La 9 octombrie 2024 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"ENEIA GRUP", în persoana administratorului Aurelian Pasecinic, a depus o cerere de apel suplimentară, invocând aceleași motive din cererea de apel motivată.
19. În şedinţa judiciară, *apelanta SRL"ENEIA GRUP"*, fiind legal citată pe email, nu s-a prezentat, fiind prezent avocatul Sergiu Barbăneagră în ședința instanței de apel, doar la o ședință de amânare din 21 februarie 2024 (f.d.189-190, Vol.II). Concomitent, Colegiul reține că la 29 ianuarie 2025 prin intermediul poștei electronice, avocatul Sergiu Barbăneagră, ce acționează în interesele apelantei SRL"ENEIA GRUP", a depus o cerere privind amânarea

ședinței, invocând imposibilitatea de a se prezenta, fiind implicat în altă cauză. Dispunând respingerea cererii de amânare și examinarea cererii de apel în lipsa apelantei și reprezentantului său, Colegiul reține că la cererea de amânare nu au fost anexate probe privind imposibilitatea reprezentantului apelantei de a se prezenta, cererea fiind una declarativă și lipsită de suport probant. Totodată, Colegiul atestă că pe parcursul examinării cauzei, au fost depuse mai multe cereri de amânare din partea reprezentantului apelantei (f.d.78, 154, Vol.II).

În aceeași ordine de idei, Colegiul reține că la 5 februarie 2025 prin intermediul poștei electronice, avocatul Sergiu Barbăneagră, ce acționează în interesele apelantei SRL"ENEIA GRUP", a depus o cerere de reluare a examinării cauzei, în temeiul art. 235 al Codului de procedură civilă, pe motivul necesității exercitării unei apărări efective și complete a părții apelante. Dispunând respingerea cererii de reluare, Colegiul constată că la caz, nu este necesar clarificarea unor noi circumstanțe importante pentru soluţionarea cauzei, temei ce generează respingerea cererii depusă de avocatul Sergiu Barbăneagră, ce acționează în interesele apelantei SRL"ENEIA GRUP", privind reluarea examinării cauzei.

Avocatul Ilie Gîlca, ce acţionează în interesele intimatei Nadejda Şpiniuc, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință.

Intimata SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", în ședința instanței de apel, fiind legal citată prin intermediul lichidatorului Vitalii Mamaliga, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive. Totodată, Colegiul atestă că pe parcursul examinării cauzei, au fost depuse mai multe cereri din partea lichidatorului, de amânare, de strămutare a cauzei, cerere de recurs împotriva încheierii de restituire.

Intervenientul accesoriu Agenţia Servicii Publice, fiind legal citată, nu s-a prezentat, însă anterior la 8 septembrie 2022 prin intermediul poștei electronice, a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului Agenției Servicii Publice (f.d.66-68, Vol.II).

Intervenientul accesoriu executorul judecătoresc Ion Butucea, în ședința instanței de apel, fiind legal citat, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive. Concomitent, Colegiul atestă că la 16 octombrie 2024 prin intermediul oficiului poștal, executorul judecătoresc Ion Butucea a depus o notă informativă, prin care menționează că în cazul dat consideră că s-a tergiversat aplicarea măsurilor de asigurare (1 iulie 2020 – 6 iulie 2020) (fd.28-29, Vol.III).

Intervenientul accesoriu notarul Valentin Golubciuc, în ședința instanței de apel, fiind legal citat, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului

sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

20. Concomitent, Colegiul punctează că în cauza dată, au fost fixate un șir de ședințe de judecată, care însă au fost amânate sau nu au avut loc, în mare parte din cauza apelantei SRL"ENEIA GRUP" și lichidatorului SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" – Vitalii Mamaliga, fiind depuse cereri de strămutare (f.d.121, 123, 193, 214, Vol.II), cereri de recuzare (f.d.217, Vol.II, f.d.5, 25-26, Vol.III).

Aprecierea instanţei de apel:

21. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele pricinii, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
22. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.
23. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.
24. Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze (*a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98*).
25. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
26. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
27. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
28. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanţei de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură

civilă, în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

29. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (*Hiro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
30. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
31. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
32. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
33. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
34. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul atestă că la 4 iulie 2020, între SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, în persoana administratorului Sergiu Grebțov, ce acționa în baza statutului nr. 1019600019715 din 13 aprilie 2019, în calitate de vânzător, și Nadejda Șpiniuc, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-

cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 2405 din 4 iulie 2020 autentificat de notarul Valentin Golubciuc (f.d.53-54. Vol.I).

35. Potrivit dispozițiilor contractuale, SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", a vândut, iar Nadejda Șpiniuc a cumpărat bunul viitor - ***** cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 72,9 m.p. și 1,23% cotă-parte în condominiu în blocul locativ din *****.
36. Nefiind de acord cu contractul de vânzare cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, la data de 24 iulie 2020, reclamanta SRL"ENEIA GRUP", a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" în proces de insolvabilitate, Nadejda Șpiniuc, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și executorul judecătoresc Ion Butucea, solicitând declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, încheiat între SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" și Nadejda Șpiniuc, asupra bunului imobil amplasat în *****, numărul cadastral *****, cu radierea înregistrării dreptului din registrul Bunurilor Imobile, precum și încasarea din contul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" și Nadejda Șpiniuc, în beneficiul SRL"ENEIA GRUP", a cheltuielilor de judecată.
37. În cadrul ședinței de judecată din 18 mai 2021, avocatul Ilie Gîlca, ce acționează în interesele Nadejdei Șpiniuc, a depus acțiune reconvențională împotriva SRL"ENEIA GRUP", intervenient accesoriu notarul Valentin Golubciuc cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință (f.d.116-118, Vol.I), acțiune care a fost primită spre examinare (f.d.108-110, Vol.I).
38. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP", ca fiind neîntemeiată. S-a admis cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Nadejda Șpiniuc împotriva SRL"ENEIA GRUP", intervenient accesoriu notarul Valentin Golubciuc cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință. S-a recunoscut Nadejda Șpiniuc în calitate de dobânditor de bună-credință a bunului viitor – ***** cu numărul cadastral *****, cu suprafața 72,9 m.p. și 1,23 cotă-parte în condominiu în blocul locativ din *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2040 din 15 iunie 2020. Măsura de asigurare - sechestrul aplicat prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru asupra bunului imobil amplasat în *****, cu numărul cadastral ***** se menține pînă când prezenta hotărâre judecătorească devine definitivă.
39. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

conchide că soluția instanței de fond privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL”ENEIA GRUP” și admiterea acțiunii reconvenționale depusă de Nadejda Șpiniuc, este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.

40. Cadrul legal speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.
41. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.
42. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
43. Conform prevederilor art. 327 alin. (1) din Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).
44. Conform prevederilor art. 344 alin. (1) din Cod civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanţa de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicţie cu privire la dispoziţie poate fi declarat nul de instanţa de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicţia. Iar potrivit alin. (2), actul juridic nu poate fi anulat pe temeiul dispoziţiilor alin.(1) dacă dobînditorul bunului nu a cunoscut şi nici nu trebuia să cunoască despre interdicţie sau dacă actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiţia suspensivă a ridicării interdicţiei.
45. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond just a ajuns la concluzia privind respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL”ENEIA GRUP”.
46. Colegiul reține că din conținutul contractului de vânzare cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, notarul Valentin Golubciuc, la autentificarea contractului a verificat dreptul de proprietate expus în extrasul din registrul bunurilor imobil nr.100/20/70067 din 14 mai 2020 și repetat nr. 2 la 4 iulie 2020, iar la rubrica grevarea drepturilor patrimoniale nu era înregistrat nici o interdicție sau grevare.
47. Respectiv, la caz, se atestă cu certitudine că la momentul înregistrării de către Nadejda Șpiniuc a contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2020 la Agenția Servicii Publice, asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****

nu era aplicat nici o interdicție, fapt confirmat prin certificatul eliberat la 6 iulie 2020 (f.d.56, Vol.I).

48. Din aceste considerente, Colegiul constată că instanța de fond just a reținut că în speță, invocarea faptului că la momentul înstrăinării ***** era aplicat sechestru, nu poate fi luat în considerație, or, din conținutul extrasului din registrul bunurilor imobile anexat la materialele cauzei (f.d.19-20, Vol.I), se atestă faptul că la momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare, careva înscrieri la capitolul interdicții nu sunt, iar interdicția aplicată de către executorul judecătoresc Victor Cațer prin actul nr. 100-68/2020 fiind anulat la 13 mai 2020.
49. La fel, potrivit referinței depusă de notarul Valentin Golubciuc, se menționează că extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat repetat la 4 iulie 2020 de către Agenția Servicii Publice, nu conținea nici o grevare sau interdicție la capitolul 3 – grevarea drepturilor patrimoniale, indicând că nu a existat nici un impediment la autentificarea contractului.
50. La fel, Colegiul apreciază critic argumentul reclamantei-apelante SRL”ENEIA GRUP”, precum că tranzacția a fost fictivă, iar careva bani nu au fost transmiși, or, potrivit pct.8 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, rezultă că părțile au convenit că prețul de vindere a imobilului este 49572 euro ce constituie echivalentul a 963377 lei, suma care a fost transmisă de către cumpărător, vânzătorului în numerar până la semnarea contractului.
51. Potrivit referinței depusă de notarul Valentin Golubciuc, se menționează că prețul contractului a fost achitat integral, în numerar în biroul notarului până la semnarea contractului (f.d.150, Vol.I).
52. Colegiul remarcă, că faptul achitării prețului pentru apartamentul din *****, conform contractului de vânzare, se atestă și prin copia facturii fiscale seria AAI 3478956 din data de 6 iulie 2020 eliberată de SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, prin care se confirmă achitarea sumei de 963377 lei (f.d.55, Vol.I).
53. Din aceste considerente, Colegiul atestă că instanța de fond just a apreciat critic argumentul SRL”ENEIA GRUP” precum că tranzacția dintre Nadejda Șpiniuc și SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, nu a fost una reală, materiale cauzei demonstrând contrariu.
54. În aceeași ordine de idei, Colegiul remarcă, că instanța de fond just a apreciat critic argumentele SRL”ENEIA GRUP” privind afirmația despre existența unor interdicții asupra bunului imobil litigios, reținând afirmația respectivă ca fiind una declarativă ce vine în contradicție cu circumstanțele cauzei și probele pertinente reținute de instanță conform art. 121 Cod de procedură civilă.

55. Colegiul atestă că dreptul de proprietate a SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” este înregistrat în registrul bunurilor imobile, fapt confirmat prin copia extrasului anexat la materialele cauzei, astfel orice persoană, fără să justifice un interes, poate să consulte, în condiţiile legii, informaţia din registrul bunurilor imobile. Informaţia din Registrul bunurilor imobile sau din dosarul cadastral al bunului imobil poate fi obţinută prin depunerea cererii la ghişeul centrului multifuncţional, fiind prezentat buletinul de identitate.
56. La fel, Colegiul constată că instanța de fond just a reținut că SRL”ENEIA GRUP” nu a probat faptul că vânzătorul SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” şi cumpărătorul Nadejda Șpiniuc, nu și-au îndeplinit obligațiile contractuale, or costul bunului a fost achitat conform prețului indicat în contract, bunul a fost transmis către cumpărătorul Nadejda Șpiniuc, fapt confirmat prin actul de primire predare, iar după încheierea contractului, cumpărătorul și-a înregistrat dreptul de proprietate la Agenția Servicii Publice.
57. Prin urmare, deși executorul judecătoresc Ion Butucea a emis încheierea din 29 iunie 2020, prin care a aplicat sechestru pe toate bunurile ce aparțineau debitorului SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” în limita acțiunii înaintate de SRL”ENEIA GRUP” și a expediat această încheiere prin factorul poștal în adresa Agenției Servicii Publice, din conținutul încheierii nr. CEX 200629002605-592 din 29 iunie 2020 nu rezultă că s-a aplică sechestru anume pe bunul viitor ***** situat în blocul locativ din _____.
58. Conform prevederilor art. 34 alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, notarea privind aplicarea/anularea măsurilor de asigurare în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătoreşti prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile. Înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum şi actele justificative expediate organului cadastral teritorial sînt autentificate prin semnătura electronică aplicată de executorul judecătoresc. Modalitatea de efectuare a înscrierilor de către executorii judecătoreşti se aprobă deorganul central de specialitate în domeniul cadastrului. Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se acordă executorilor judecătoreşti de către Agenția Servicii Publice în condițiile legislației în vigoare cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.
59. Conform prevederilor art. 22 alin. (1), lit. n) din Codul de executare, executorul judecătoresc este în drept să aplice în regim on-line măsuri asigurătorii. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, executorul judecătoresc este obligat să întreprindă măsurile prevăzute de lege pentru executarea operativă a documentelor executorii şi să explice participanţilor la procesul de executare drepturile şi obligaţiile lor.

60. La caz, se constată că executorul judecătoresc nu a notat interdicția asupra ***** din _____ în regim on-line, deși avea acces direct la Registrul bunurilor imobile, dar a expediat prin factorul poștal încheierea privind aplicarea interdicției, iar această omitere a notării nu îi poate fi imputată terțului de bună-credință – cumpărătorului Nadejda Șpiniuc, care a procurat imobilul liber de interdicții la momentul semnării contractului, deoarece notarului, care a autentificat contractual, i-a fost prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile, liber de orice interdicții.
61. Colegiul remarcă, că instanța de fond just a reținut și faptul că însăși vânzătorul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", în persoana administratorului Sergiu Grebțov, la încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare, a garantat că imobilul nu a fost nimănui vândut, ipotecat, nu formează obiectul unui litigiu, persoane terțe care ar avea dreptul de a pretinde la imobilul înstrăinat, datori, taxe, impozite neachitate pe plățile obligatorii nu sunt și duce responsabilitate deplină pentru veridicitatea informației, fapt consemnat expres în contractual de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020 și autentificat notarial de către notarul Valentin Golubciuc (f.d.53, Vol.I).
62. Concomitent, conform prevederilor art. 22 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă. Iar potrivit alin. (2), registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.
63. Sub acest aspect, Colegiul constată că instanța de fond just a reținut că odată ce datele din Registrul bunurilor imobile sunt publice și accesibile oricărui cetățean, și în acesta nu era nici o înscriere cu referire la aplicarea interdicțiilor asupra imobilului din _____, se atestă că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, careva impedimente nu erau.
64. În aceeași ordine de idei, Colegiul atestă că la materialele cauzei, este anexată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 iunie 2021, prin care s-a anulat în tot operațiunea Registratorului Agenției Servicii Publice din 6 iulie 2020 privind înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate asupra imobilului amplasat în _____, numărul cadastral _____, pe numele Nadejdei Șpiniuc, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.

2405, precum și decizia Agenției Servicii Publice nr. 01/E-492/20 din 12 august 2020, adoptată în procedura prealabilă și s-a obligat Agenția Servicii Publice de a executa încheierea executorului judecătoresc Ion Butucea, nr. 072-1674/20 din 29 iunie 2020 privind aplicarea măsurilor de asigurare a executării (f.d.204-209, Vol.I).

65. La fel, conform deciziei Curții de Apel Chișinău din 1 februarie 2022, s-a respins apelul declarat de Nadejda Șpiniuc, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 iunie 2021.
66. Însă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2022, s-a admis recursul declarat de Nadejda Șpiniuc, reprezentată de avocatul Ilie Gîlca. S-a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 1 februarie 2022 și hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 3 iunie 2021, cu emiterea unei noi hotărâri prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP" împotriva Agenției Servicii Publice, terți SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", Nadejda Șpiniuc și executorul judecătoresc Ion Butucea cu privire la anularea actelor administrative și obligarea efectuării înscrierii în Registrul bunurilor imobile (f.d.102-119, Vol.II).
67. Din aceste considerent, Colegiul constată că instanța de fond just a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP" împotriva SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" în proces de insolvabilitate, Nadejda Șpiniuc, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice și executorul judecătoresc Ion Butucea cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
68. Respectiv, instanța de fond just a admis acțiunea reconvențională înaintată de Nadejda Șpiniuc împotriva SRL"ENEIA GRUP", intervenient accesoriu notarul Valentin Golubciuc cu privire la recunoașterea calității de dobânditor de bună-credință a bunului viitor – apartament nr. 77 cu numărul cadastral *****, cu suprafața 72,9 m.p. și 1,23 cotă-parte în condominiu în blocul locativ din *****.
69. Conform prevederilor art. 11 alin. (1) din Codul civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.
70. Conform prevederilor art. 487 alin. (1) din Codul civil, este considerată posesor de bună-credinţă persoana care are un drept de posesie sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată. Iar potrivit alin.(2) al aceluiași articol, posesia de bună-

credinţă încetează dacă se stinge dreptul de posesie sau, după caz, dacă faţă de posesor se înaintează o pretenţie întemeiată.

71. Conform prevederilor art. 501 alin. (1) din Codul civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Iar potrivit alin. (2), dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.
72. Colegiul constată că în speță, instanța de fond just a reținut că Nadejda Șpiniuc, a dobândit bunul imobil ***** din *****, în temeiul contratului de vânzare cumpărare nr. 2405 din 4 iulie 2020, autentificat notarial la notarul Valentin Golubciuc şi a fost înregistrat în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile.
73. La fel, dispunând admiterea acțiunii reconvenționale depusă de Nadejda Șpiniuc, instanța de fond just a reținut și faptul că pe parcursul examinării cauzei, nu au fost prezentate nici o probă pertinentă, concludentă și admisibilă care să certifice că Nadejda Șpiniuc la momentul procurării bunului imobil de la SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT”, a cunoscut despre faptul că acesta reprezintă obiectul unui litigiu în instanța de judecată sau asupra acestuia sunt aplicate careva interdicții, or, aceasta a prezentat înscrisurile prin care atestă că, cumpărătorul Nadejda Șpiniuc se afla în căutarea unui bun imobil pentru achiziționare, iar în acest sens a apelat la serviciile unui prestator se servicii în vederea garantării procurării bunului imobil (f.d.57, Vol.I).
74. În aceeași ordine de idei, potrivit materialelor cauzei, se atestă că Nadejda Șpiniuc a achitat prețul bunului imobil procurat, fapt confirmat prin copia facturii anexate la dosar precum și înscrierile efectuate de către notarul Valentin Golubciuc în contractul de vânzare cumpărare precum că prețul de vindere a imobilului stabilit de către părți la suma de 49572 euro a fost transmisă de către cumpărător vânzătorului în numerar până la semnarea contractului.
75. Colegiul constată că la 8 iunie 2021, între SRL”SVLUXGRUP” în persoana directorului Sergiu Palamarciuc, membru comisiei Snejana Palamarciuc și Nadejda Șpiniuc în calitate de beneficiar, a fost semnat actul de predare-primire în proprietate nr.7-77, potrivit căruia SRL”SVLUXGRUP” a transmis în proprietatea beneficiarului ***** cu numărul cadastral ***** situat în blocul locativ din *****, iar la capitolul II al actului respectiv, fiind indicat că la momentul transmiterii apartamentul a fost achitat integral și SRL”SVLUXGRUP” permite și împuternicește beneficiarul Nadejda Șpiniuc să-i reprezinte interesele pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului la Agenția Servicii Publice (f.d.189, Vol.I).

76. Potrivit adeverinței nr. 14 eliberată de către SRL”Chișinău Gaz”, la 15 iunie 2021 Nadejda Șpiniuc, a ascultat instructajul privind regulile de securitate cu privire la utilizarea gazelor (f.d.192, Vol.I).
77. În aceeași ordine de idei, Colegiul remarcă, că instanța de fond just a reținut că acțiunile întreprinse de Nadejda Șpiniuc în vederea achiziționării bunului imobil din ***** au fost realizate pînă la înaintarea acțiunii în judecată (25 iunie 2020) de SRL”ENEIA GRUP” împotriva SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” privind încasarea datoriei contractuale, astfel nu-i poate fi imputabil compărătorului faptul că acesta cunoștea careva informații că bunul este în litigiu și că asupra ***** erau aplicate careva interdicții.
78. Astfel, Nadejda Șpiniuc a obținut dreptul de proprietate asupra bunului imobil din *****, la data de 4 iulie 2020 în baza contractului de vânzare cumpărare din nr. 2405 şi anume a celui ce este în vigoare până la moment.
79. Conform prevederilor art. 510 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.
80. Conform prevederilor art. 523 alin. (1) din Codul civil, dobânditorul de bună-credinţă dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.420, şi în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziţie este ineficient pe alt temei. Buna-credinţă trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului. Iar potrivit alin. (2), dobînditorul de bună-credinţă nu dobîndeşte, în temeiul alin.(1), dreptul înregistrat în cazul în care dobînditorul l-a obţinut cu titlu gratuit sau dobînditorul nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.
81. Conform art. 500 Cod civil, proprietarul are drept de posesie, folosinţă şi dispoziţie asupra bunului, iar potrivit prevederilor art. 501 alin (1) Cod civil proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.
82. Concomitent, conform prevederilor art. 465 alin. (1) din Codul civil, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condiţiile legii.
83. Conform prevederilor art. 5 din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea bunului imobil şi a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv

de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

84. Conform prevederilor art. 28 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor.
85. Conform prevederilor art. 46 alin. (1) din Constituţia Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate. Iar potrivit alin. (2), nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.
86. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond just a admis acțiunea reconvențională depusă de Nadejda Șpiniuc, or, la caz se constată cu certitudine că Nadejda Șpiniuc are un „bun” în sensul articolului 1 din Protocolul nr.1 la Convenție, deoarece ea are un contract valabil asupra imobilului, iar anularea acestuia ar reprezenta o ingerință în dreptul ei de proprietate care trebuie considerat drept deposedare de bunuri, aplicabilă în baza celei de-a doua propoziții a Articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.
87. Concomitent, în coroborare cu prevederile art. 180 din Codul de procedură civilă, Colegiul constată că instanța de fond just a dispus ca măsura de asigurare - sechestrul aplicat prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru asupra bunului imobil amplasat în *****, cu numărul cadastral ***** să fie menținută pînă când prezenta hotărâre judecătorească devine definitivă.
88. Distinct din cele constatate, Colegiul apreciază că prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
89. În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelantei SRL”ENEIA GRUP”, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.
90. Concomitent, Colegiul reține că potrivit prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
91. Conform prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea

reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

92. Conform prevederilor art. 96 alin. (1), (1^1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
93. În așa împrejurări, reținând dispozițiile sus menționate, în legătură cu faptul că cererea de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP", a fost respinsă, Colegiul consideră că instanța de fond just a respins și cerința privind compensarea cheltuielilor de judecată.
94. Referitor la apelul incident depus de lichidatorul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" – Vitalii Mamaliga, Colegiul consideră necesar restituirea apelului incident, din următoarele considerente.
95. Conform prevederilor art. 362^1 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cadrul procesului în care se judecă apelul depus de apelant, intimatul este în drept, după expirarea termenului de apel, să depună apel în scris, inclusiv în formă electronică prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. **Apelul incident se depune nu mai tîrziu de data depunerii referinţei la cererea de apel**.
96. La caz, Colegiul constată că apelul incident a fost depus de lichidatorul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", Vitalii Mamaliga, la **27 noiembrie 2024** prin intermediul poștei electronice.
97. Concomitent, Colegiul atestă că la caz, anterior la 21 ianuarie 2022, lichidatorul SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT" – Vitalii Mamaliga, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de SRL"ENEIA GRUP" și cu respingerea acțiunii reconvenționale depusă de Nadejda Șpiniuc.
98. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2022, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT". Iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2022, s-a restituit cererea de apel declarată de SRL"AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT", pe motiv că apelanta nu a îndeplinit în termen indicațiile instanței de apel (f.d.59-64, Vol.II), încheiere care a fost menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 25 octombrie 2023 (f.d.167-171, Vol.II).

99. Respectiv, Colegiul constată că apelul incident declarat de lichidatorul SRL”AVANTGARDE GROUP CONSTRUCT” – Vitalii Mamaliga, a fost depus cu mult peste termenul legal, urmând a fi restituit fără examinare.
100. În această ordine de idei, în viziunea Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelanta SRL”ENEIA GRUP”, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speţei.
101. În final, instanţa de apel subliniază că, contrar prevederilor articolelor 118, 121 din Codul de procedură civilă, apelanta-reclamantă, în fața instanţei de fond, nu a adus careva probe în susținerea pretențiilor sale și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței și a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL”ENEIA GRUP”, cu admiterea acțiunii reconvenționale depusă de Nadejda Șpiniuc.
102. În plus, este important de remarcat faptul că apelanta-reclamantă, utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.
103. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanţe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. a), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelanta SRL”ENEIA GRUP”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 decembrie 2021.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Diana Corlăteanu

Roman Pascari