Dosarul nr. 2i-1404-29/18

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20 decembrie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău /sediul central/
Instanţa de insolvabilitate compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Mariana Fondos-Frațman
grefierul Vladislav Blaga

examinând în ședință publică cererea de chemare în judecată depusă de A.O. „Uniunea Conducătorilor Auto" din Republica Moldova, ulterior înlocuită în parte cu S.R.L. „Varincom" împotriva SRL „Galsam Service" în procedura planului de restructurare, S.R.L. „Polisimbol" și S.R.L. ‚Synergy Oil Trading" cu privire la încasarea sumelor și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile,

C O N S T A T Ă :

La 16 iunie 2016, Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova s-a adresat în instanța de judecată (Judecătoria Ciocana mun. Chișinău) cu o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Galsam Service„ în proces de insolvabilitate și intervenient accesoriu SRL „Iki Invest„ în procedura falimentului cu privire la partajarea bunului imobil (compus din teren și 3 construcții situat pe ***** cu numărul cadastral *****, conform contractului de societate civilă 1/92 din 29 iulie 2007 încheiat între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și SRL „Galsam Service„; a încasa de la SRL „Galsam Service„ în beneficiul AO „Uniunea Conducătorilor Auto din RM suma de 2 030591,61 lei cu titlu de datorie.

În motivarea cererii a menționat că la data de 29.07.2007 între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și SRL „Galsam Service" a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1/29 având drept scop edificarea parcării supraetajate și centru comercial pe terenul situat pe ***** (nr. cadastral *****).

Susține că în calitate de contribuție Asociația a oferit terenul cu suprafața de 1,8442 ha situat pe *****, iar SRL „Galsam Service" urma să edifice imobilul sus menționat din propriile mijloace financiare sau atragerea unor investiții.

Astfel că conform pct. 2 din anexă nr. 1 al contractului enunțat SRL „Galsam Service" urma să construiască și să transmită Uniunii în proprietate 11 282,5 m.p., de suprafețe de parcare și spații comerciale în parcarea supraetajată din Centrul Comercial situat pe *****.

Reține că până în prezent pârâtul nu și-a onorat această obligație și nu a transmis Uniunii în proprietate suprafața de 11 282,5 m.p., în parcarea supraetajată.

Relatează că conform planului geometric la moment sunt edificate trei construcții, iar suprafețele care urmau a fi transmise Uniunii sunt edificate în construcția lit. ***** conform actului de inspectare anexat la cerere.

Mai menționează că potrivit anexei nr. 5 din 28.05.2013 la contractul enunțat, pârâtul s-a obligat să compenseze Uniunii Conducătorilor Auto chiria achitată pentru teren, reieșind din suprafața de teren ocupată de către construcțiile care constituie cota parte a pârâtului în societate civilă.

Relevă că deoarece din suprafața totală a terenului situat pe ***** de 1,8442 ha, Uniunea Conducătorilor Auto deține în folosință doar 0,199 ha, iar SRL „Galsam Service" – 16452 ha, prin anexa nr. 5 din 28.05.2013 la contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29.07.2007 Uniunea Conducătorilor Auto și SRL „Galsam Service" au convenit că Uniunea va achita arenda la Primărie integral, iar pârâtul îi va compensa arenda pentru 1,6452 ha. Astfel, SRL „Galsam Service" s-a obligat să compenseze Uniunii pentru perioada 12.08.2010-15.05.2013, 1 164 421,03 lei și pentru perioada 16.05.2013-15.05.2014-422 478,83 lei, în total 1 586 899,86 lei.

Totodată susține că ulterior datei de 15.05.2014, potrivit pct. 6 a anexei din 28.05.2013 SRL „Galsam Service" urma să compenseze Uniunii arenda pentru 1, 6452 ha de teren situat pe ***** în sumă de 422 478,83 lei anual. În total Uniunea a achitat pentru SRL „Galsam Service" 2 431 857,52 lei pentru perioada 2010-2016 dintre care SRL „Galsam Service" a compensat doar 288 265,91 lei, iar SRL „IKI Invest Grup" în baza acordului a compensat în locul SRL „Galsam Service" doar suma de 113 000 lei, astfel restanța e de 2 030 591,61 lei.

Relevă că în privința SRL „Galsam Service" a fost constatată insolvabilitatea și s-a inițiat procesul de insolvabilitate în privința societății, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01.04.2016 s-a admis contestația Uniunii împotriva neadmiterii creanțelor, s-a constatat un litigiu de drept și s-a explicat Uniunii că este în drept de a se adresa în instanța de judecată întru confirmarea creanțelor.

Ca temei de drept au invocat prevederile art. 9, 14, 513, 514, 572, 602 Cod civil.

Solicită Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova admiterea acțiunii; partajarea bunului imobil (compus din teren și trei construcții) situat pe ********** nr. cadastral *****, conform contractului de societate civilă nr. 1/29 din 29.07.2007 încheiat între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și SRL „Galsam Service"; încasarea din contul SRL „Galsam Service" în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova suma de 2 030 591,61 lei cu titlu de datorie, asigurarea acțiunii (f.d. 7-8, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 23 iunie 2016, a fost primită spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și stabilită ședința de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 23 iunie 2016, a fost admisă cererea privind asigurarea acțiunii.

Ulterior, Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a depus cerere de concretizare a cerințelor, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM asupra 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică ***** numărul cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11 octombrie 2016, compus din: *****; a încasa din contul SRL „Galsam Service" suma de 2030591,61 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-2016; a constata rezoluționat cu efect retroactiv acordul adițional din 06 iunie 2014 la contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29 martie 2007 semnat între AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM , SRL „Galsam Service" și SRL „Iki Invest Grup" (f.d. 87-91, vol. I.).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana din 26 decembrie 2017, a fost declinată competența Judecătoriei Chișinău sediul Ciocana în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și s-a strămutat către Curtea de Apel Chișinău – instanța de insolvabilitate (f.d. 128-129, Vol. I).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 05 iunie 2018, a fost strămutată pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova împotriva SRL „Galsam Service" în proces de insolvabilitate și SRL „Iki Invest Grup" în proces de faliment privind recunoașterea dreptului de proprietate, încasarea sumei de 2030591,61 lei și constatarea ca rezoluționat acordul adițional din 06 iunie 2014, instanței competente – Judecătoria Chișinău (f.d. 134-136, Vol. I).

Ulterior, avocatul Natalia Covaliov în interesul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a depus cerere prin care și-a concretizat cerințele acțiunii, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate a asociației asupra 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică ***** numărul cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11 octombrie 2016 compus din: ***** ; separarea bunului 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică ***** numărul cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11 octombrie 2016 compus din: *****; a dispune înregistrarea la OCT Chișinău a dreptului de proprietate a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM asupra a 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică ***** numărul cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11 octombrie 2016 compus din: ***** ; a încasa din contul SRL „Galsam Service„ suma de 3 298 028,10 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-15 mai 2019; a încasa de la SRL „Galsam Service„ suma de 480 784 lei cu titlu de datorie pentru energia electrică pentru perioada anilor 2010-15 mai 2019 și cu titlu ratat a sumei de 12 992 541,44 lei (f.d. 178-183, Vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 27 iunie 2019, s-a dispus declinarea competenței instanței de insolvabilitate a Judecătoriei Chișinău la examinarea cauzei civile la cererea de chemare în judecată înaintate de Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova împotriva SRL „Galsam Service„ în proces de insolvabilitate și intervenient accesoriu SRL „Iki Invest Grup„ în procedura falimentului cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate și încasarea sumelor în favoarea instanței de drept comun a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), se suspendă procesul civil și se trimite pricina spre soluționarea conflictului (negativ) de competență la Curtea de Apel Chișinău (f.d. 189, 191-199, vol. I).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 09 iulie 2019, s-a constatat lipsa conflictului de competență invocat de Judecătoria Chișinău, sediul central, cauza fiind remisă spre examinare Judecătoriei Chișinău sediul central (f.d. 202-206, vol. I).

La data de 26 septembrie 2019, Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a depus o cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând:

- Încasarea din contul SRL „Galsam Service" în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 3 298 028,10 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;

- Încasarea din contul SRL „Galsam Service" în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 480 784 lei cu titlu de datorie pentru energia electrică pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;

- Încasarea din contul SRL ,,Galsam Service” în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 1 305 950,43 lei cu titlu de prejudiciu material;

- Încasarea din contul SRL ,,Galsam Service” în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 14 114 533,28 lei cu titlu de venit ratat (f.d. 210-212, vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 23 iulie 2020, s-a remis dosarul civil intentat la cererea Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova împotriva SRL ,,Galsam Service” cu privire la încasarea sumelor, Judecătoriei Chișinău sediul Centru pentru examinare (f.d. 107-112, vol. II).

La data de 22 septembrie 2022, Uniunea Conducătorilor Auto a depus o cerere de concretizare a cerințelor, solicitând:

- A recunoaște dreptul de proprietate a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM asupra: 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică *****, nr. cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11.10.2016, compus din: ***** total 11246,7 m.p.;

- Separarea bunului: 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică *****, nr. cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11.10.2016, compus din: ***** total 11246,7 m.p. de masa debitoare a SRL ,,Galsam Service” și SRL ,,IKI Invest Grup”.;

- A dispune înregistrarea la OCT Chișinău dreptul de proprietate a Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto din RM asupra: 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică *****, nr. cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11.10.2016, compus din: ***** total 11246,7 m.p.;

- A încasa de la SRL ,,Galsam Service” suma de 3 298 028,10 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;

- A încasa din contul SRL ,,Galsam Service” suma de 12 992 541,44 lei cu titlu de venit ratat (f.d. 200-202, vol. II).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul centru din 13 martie 2023, s-a dispus separarea pretențiilor formulate de Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova către SRL ,,Galsam Service” în proces de insolvabilitate și intervenient accesoriu SRL ,,IKI Invest Grup” cu privire la încasarea sumelor, recunoașterea dreptului de proprietate, separarea bunului, dispunerea înregistrării, de pretențiile formulate de Primăria mun. Chișinău către AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova, intervenient accesoriu SRL ,,Galsam Service” cu privire la încasarea datoriei și penalității pentru folosirea terenului proprietate municipală.

S-a declinat competența de la examinarea cererii de chemare în judecată depusă de AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova către SRL ,,Galsam Service” și intervenient accesoriu SRL ,,IKI Invest Grup” cu privire la încasarea sumelor, recunoașterea dreptului de proprietate, separarea bunului , dispunerea înregistrării, președintelui Judecătoriei Chișinău, spre redistribuire aleatorie judecătorilor specializați în materie de insolvabilitate din cadrul Judecătoriei Chișinău sediul central (f.d. 213-219, vol. II).

La data de 22 aprilie 2024, avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL ,,Varincom” și a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM a depus o cerere prin care a solicitat înlocuirea părții cu succesorul în drepturi (f.d. 55-58, vol. III).

În motivarea cererii avocatul a menționat că la data de 22 aprilie 2024 între AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova în calitate de vânzător pe de o parte, și SRL

„Varincom” în calitate de cumpărător pe de altă parte a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare sub condiția a drepturilor litigioase nr. 2-1482.

Astfel, conform pct. 2.1 al contractului, vânzătorul vinde, iar cumpărătorul cumpără dreptul litigios indicat în pct. 1.1 al prezentului contract – creanța vânzătorului față de debitorul SRL „Galsam Service” în procedura de executare a planului, care constă în dreptul de a primi în proprietate suprafața de 11 282,5 m.p., din parcarea multietajată cu centru ********** (la moment cu număr cadastral *****, amplasată în **********) ceea ce constituie 33 % din suprafața totală a parcării multietajate cu centru comercial.

Reține că potrivit pct. 2.3 al contractului, din momentul încheierii contractului AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova este substituită cu SRL „Varincom” în drepturile ce decurg din creanța față de debitorul SRL „Galsam Service” în procedura de executare a planului, în partea creanței care constă în dreptul de a primi în proprietate suprafața de 11 282,5 m.p., din parcarea multietajată, cu centrul **********(la moment, cu număr cadastral *****, amplasată în **********) ceea ce constituie 33 % din suprafața totală a parcării multietajate cu centrul comercial.

Relevă că temeiul de fapt al acțiunii pendinte este raportul juridic material stabilit între părți în baza contractului de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007 încheiat între AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și SRL „Galsam Service”.

Solicită avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL „Varincom” în temeiul art. 70 alin. (1) CPC, emiterea unei încheieri privind succesiunea în drepturile procedurale, prin care să fie dispusă înlocuirea reclamantului AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova cu SRL „Varincom” în partea pretențiilor din acțiune privind recunoașterea dreptului de proprietate al AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 11 iunie 2024, a fost admisă cererea înaintată de avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL „Varincom” și a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM privind înlocuirea părții cu succesorul în drepturi. S-a înlocuit AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica cu SRL „Varincom” în partea pretențiilor din acțiune privind recunoașterea dreptului de proprietate al AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI.

La data de 25 iunie 2024, avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL „Varincom” a depus o cerere prin care a solicitat separarea pretențiilor privind recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Varincom” asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI de cele ale AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova împotriva aceluiași pârât – SRL „Galsam Service” în procedura de executare a planului pentru examinarea acestora într-un proces separat (f.d. 84-89, vol. III).

La data de 27 iunie 2024, avocatul Adrian Grosu acționând în interesul SRL „Galsam Service” a depus o cerere reconvențională împotriva SRL „Varincom” cu privire la constatarea ineficienței și constatarea nulității absolută a contractului de vânzare-cumpărare sub condiție a drepturilor litigioase nr. 1-737 din 22.04.2022 încheiat între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și S.R.L. „Varincom”; constatarea dizolvării la 20.11.2015 societății civile formată între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și S.R.L. „Galsam Service” în temeiul contractului de societate civilă nr.

1/29 din 29.03.20217; a constata faptul încetării la 20.11.2015 a contractului de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2017 a acordului adițional nr. 1 din 29.03.2007, a acordului adițional nr. 2 din 29.03.2007, a acordului adițional din 28.05.2007, acordului adițional nr. 5 din 28.05.2013, acordului adițional din 06.06.2014 încheiate între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și S.R.L. „Galsam Service" (f.d. 93-98, vol. III).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 27 iunie 2024, a fost restituiă cererea reconvențională depusă de SRL „Galsam Service" împotriva SRL „Varincom" și s-a explicat SRL „Galsam Service" că este în drept să o depună, în conformitate cu prevederile art. 42 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la Judecătoria Chișinău (sediul Centru), ca instanță de drept comun în raza de activitate a căreia se află sediul/domiciliul pârâților (f.d. 121-126, vol. III).

Tot la 27 iunie 2024, instanța a dispus respingerea cererii cu privire la separarea pretențiilor înaintată de avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL „Varincom" (f.d. 120, vol. III).

La data de 27 iunie 2024, avocatul Adrian Grosu acționând în interesul SRL „Galsam Service" a declarat excepție de tardivitate la pretențiile înaintate de SRL „Varincom" privind recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Varincom" asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI (f.d. 101-109, vol. IV).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 02 iulie 2024, a fost respinsă cererea privind excepția de tardivitate la pretențiile înaintate de SRL „Varincom" privind recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Varincom" asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI (f.d. 156-157, vol. III).

În cadrul procesului avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL „Varincom" a depus o cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând:

- Admiterea cererii de chemare în judecată a SRL „Varincom" împotriva SRL „Galsam Service" în procedura planului privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată;
- Recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Varincom" asupra cotei-părți de 33 % din bunul imobil – construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****, din **********;
- Dispunerea rectificării înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al SRL „Galsam Service" înregistrat asupra cotei-părți de 33 % din bunul imobil-construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****,***** și înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Varincom" asupra cotei-părți 33% din bunul imobil-construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****,*****;
- Încasarea din contul SRL „Galsam Service" în procedura de executare în beneficiul SRL „Varincom" a tuturor cheltuielilor de judecată legate de soluționarea prezentului litigiu;
- Examinarea prezentei cereri în absența reclamantului și a reprezentantului acestuia cu remiterea copiei de pe hotărîrea emisă (f.d. 140-155, vol. III).

În motivarea cererii a menționat că prin hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 20.11.2015 s-a constatat starea de insolvabilitate și s-a intentat procesul de insolvabilitate față de SRL „Galsam Service".

AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a depus o cerere de admitere a creanței față de SRL „Galsam Service” în proces de insolvabilitate, rezultată din contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007, solicitând validarea creanței ce ține de transmiterea în proprietate a suprafeței de 11 282,5 m.p., (33%) din parcarea multietajată cu centru comercial, amplasată pe terenul din ***** Iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01.04.2016 s-a admis contestația AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova împotriva neadmiterii creanței în tabelul definitiv al creanțelor, s-a constat un litigiu de drept în privința creanței, fiindu-i explicat dreptul să se adreseze în instanța de judecată.

Astfel la data de 16.06.2016 Uniunea s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Galsam Service” prin care, după mai multe concretizări a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI, încasarea datoriei pentru arendă și a venitului ratat.

Susține că dat fiind faptul că rapoartele juridice care au dat naștere drepturilor revendicate prin prezenta acțiune, au fost constituite anterior modernizării Codului civil, aplicabile cazului, în ceea ce privește constituirea situațiilor juridice respective și recunoașterea drepturilor rezultate din ele vor fi normele Codului civil în redacția în vigoare de până la 01.03.2019, în rest pretențiile accesorii -normele Codului civil în redacția în vigoare începând cu 01.03.2019.

Reține că în contextul art. 991 Codul civil, se enunță că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/6-40 din 16.10.1999, s-a dispus darea în arendă pe un termen de 5 ani Uniunii lotul de pământ cu suprafața de *****, pentru proiectarea și construirea parcării auto cu mai multe etaje, conform planului Departamentului arhitectură urbanism. La data de 20.12.1999, între Primăria mun. Chișinău în calitate de proprietar și AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova în calitate de arendaș a fost încheiat contractul de arendă funciară nr. 2060/99.

Invocă că după cum rezultă din pct. 1.1-1.3 ale contractului de arendă funciară nr. 2060/99 din 20.12.1999 în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 4/6-40 din 16.10.1999, proprietarul i-a dat arendașului în arendă terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,7 ha, situat în ***** proiectarea și construirea parcării auto cu mai multe etaje pe un termen de 5 ani.

Prin urmare, la data de 20.08.2003 și la 19.08.2008 pentru beneficiarul AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a fost eliberat certificatele de urbanism nr. 5260, 941/08 pentru elaborarea documentației de proiect a parcării auto cu mai multe nivele pe terenul cu nr. cadastral *****, suprafața de 1,55 ha, din ***** *****.

Ulterior, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 28/46-28 din 05.08.2005, s-a luat act de decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/6-40 din 16.10.1999 și s-a acceptat prelungirea pe o perioadă de 5 ani, Uniunii a termenului de arendă a lotului de pământ cu suprafața de ***** pentru definitivarea proiectării și construirii unei parcări auto cu multe nivele, conform planului-anexă.

La data de 12.08.2005, între Primăria mun. Chișinău și AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a fost încheiat contractul de arendă funciară 4432/2005.

Iar, la data de 29.07.2007 între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și SRL „Galsam Service” a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1/29 având drept scop edificarea parcării supraetajate și centru comercial pe terenul situat pe ***** (nr. cadastral *****).

Susține că potrivit pct. 1.1 al contractului de societate civilă nr. 1/29 , obiectul prezentului contract este colaborarea participanților pentru construcția complexului locativ, amplasat în

***** nr. cadastral *****, vânzarea, organizarea și darea în exploatare a acestui obiect. Scopul prezentului contract este realizarea comună a proiectului comercial, pe baza uniunii potențialului material, financiar și intelectual al participanților .

Potrivit pct. 3.3. al contractului de societate civilă, cu titlu de contribuție în corespundere cu prevederile prezentului contract, participantul nr. 1 se obligă să depună dreptul de folosință-terenul cu suprafața totală de 1,55 ha, amplasat în ***** nr. cadastral *****, obținut în folosință în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău și contractului de arendă.

Potrivit pct. 3.4 al contractului de societate civilă, în schimbul contribuției sale, participantul nr. 1 primește 10 % din suprafața complexului locativ, construite până la etapa de definitivare la cheie, și anume, obiectele indicate în anexa nr. 1 al prezentului contract.

Pct. 3.5 al contractului stabilește ca cu titlu de contribuție, în corespundere cu prevederile prezentului contract, participantul nr. 2 se obligă să participe la:

-organizarea construirii și a dării în exploatare a complexului locativ, încheierea și finanțarea, primirea tuturor documentelor , permisiunilor, certificatelor necesare pentru realizarea lucrărilor de construcție;

-organizarea atragerii de investiții din vânzarea apartamentelor și a încăperilor nelocative ale complexului locativ, cu excepția obiectelor indicate în pct. 3.4.

Reține că potrivit pct. 3.6 al contractului de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007, în schimbul contribuției sale, participantul nr. 2 primește dreptul de proprietate asupra tuturor apartamentelor și a spațiilor nelocative, indicate în anexa nr. 2 la prezentul contract, cu excepția obiectelor indicate în pct. 3.4. Din momentul înregistrării complexului locativ ca construcție nefinalizată și a declarației în condominiu a tuturor încăperilor complexului locativ, participantul nr. 2 are dreptul să gestioneze apartamentele și încăperile nelocative care aparțin, în conformitate cu legislația RM, în limita cotei sale părți. La fel, participantul nr. 2 are dreptul asupra întregului profit obținut din vânzarea apartamentelor și a spațiilor nelocative din complexul locativ, în limita cotei sale părți.

Potrivit pct. 4.2 al contractului una din obligațiilor participantului nr. 2 este de a asigura respectarea drepturilor participantului nr.1, în strictă conformitate cu prevederile din pct. 3.4.

Potrivit pct. 4.3 al contractului, pentru executarea lucrărilor în baza prezentului contract, participantul nr. 1 este în drept de a obține dreptul de proprietate asupra spațiilor nelocative din complexul locativ, în corespundere cu pct. 3.4 la prezentul contract.

Pct. 2 al anexei nr. 1 la contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007 stabilește că, potrivit prevederilor contractului de societate civilă, după darea în explotare a complexului, în proprietatea participantului nr. 1 trece suprafața de 11 282,5 m.p., amplasată în parcarea multietajată cu centru comercial și anume:

La cota: 4.000-563,1 m.p.;

La cota: 7.600-863,6 m.p.;

La cota: 11.200-3114,8 m.p.;

La cota: 14.000-3147 m.p.;

La cota: 16.800-3594 m.p.; ceea ce constituie 33 % din suprafața totală a parcării multietajate cu centru comercial.

Potrivit pct. 2 al anexei nr. 2 la contractul de societate civilă, după darea în exploatare a complexului în proprietatea participantului nr. 2 trece suprafața de 94 937,88 m.p., amplasată în parcarea multietajată cu centru comercial și anume:

Blocul locativ nr. 1 – suprafața totală de 35 000 m.p., ce constituie 100 % din suprafața totală a blocului locativ;

Blocul locativ nr. 2 – suprafața totală de 38 000 m.p., ce constituie 100 % din suprafața totală a blocului locativ;

Parcarea multietajată cu centru comercial 22 731,78 m.p., amplasate:

La cota: 7.300-3420 m.p.;

La cota: 3.600-3606,1 m.p.;

La cota: 0.000-4 008,52 m.p.;

La cota: 4.000-3417,7 m.p.;

La cota: 7.600-3117,8 m.p.;

La cota: 11.200-895 m.p;

La cota: 14.000-868,8 m.p;

La cota: 16.800 – 14,36 m.p.;

La cota: 20.200 – 3 383 m.p.; ceea ce constituie 67 % din suprafața totală a parcării multietajate cu centru comercial.

la cota: 14.000-868,8 m.p.;

la cota: 16.800-14,36 m.p.;

la cota: 20.200-3 383,5 m.p.,

ceea ce constituie 67 % din suprafaţa totală a parcării multietaijate cu centru comercial.

La data de 09.02.2009, pentru beneficiarul Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 116/09 pentru modificarea documentaţiei de proiect, în vederea proiectării și construirii unui complex locativ cu obiective de menire social-culturale și comerciale, cu parcare auto multietajată, în limitele terenului cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 1,55 ha, din ***** *****.

Prin contractele de arendă nr. 4432/2005 din 12.08.2010 si nr. 6166/2013 din 15.05.2013, pentru Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a fost prelungit termenul de arendă asupra terenului nr. cadastral *****, cu suprafața de 1,8442 ha, ***** *****, de fiecare dată pe un termen de 5 ani.

La data de 14.04.2011, pentru beneficiarul Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a fost eliberat certificatul de urbanism informativ nr. 258/1 1, care atestă faptul că pe terenul cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 1,55 ha, din ***** ***** au fost edificate două imobile neautorizate, cu lit. A și B, care conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, corespund destinaţiei funcţionale a terenului. Iar la data de 02.03.2012 contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007 a fost notat în Registrul bunurilor imobile.

La data de 13.02.2012, în baza documentaţiei de proiect elaborate la cererea SRL „Galsam-Service", conform certificatului de urbanism nr. 11/09 din 09.02.2009 și a Raportului de expertiză nr. 04-07/T din 05.01.2012 a Serviciului de Stat pentru verificarea și expertizarea construcţilor, pe numele beneficiarului Asociaţia Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldov" a fost eliberată autorizaţia de construire nr. 59, în vederea executării lucrărilor de construire a unui complex locativ cu obiective de menire social-culturale și comerciale și parcare auto multietajată (prima tranșă - bloc 1).

La data de 06.10.2016, pentru beneficiarul Asociația Obștească „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova" a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 602/16 pentru definitivarea construcţiei complexului locativ cu obiective de menire social-culturală și comerciale și parcare auto multietajată pe terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafata de 1,55 ha, din ***** *****.

Ca urmare a executării parţiale a obligațiilor rezultate din contractul de societate civilă, pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în *****au fost edificate componentele complexului locativ preconizat.

Ulterior, prin decizia Consiliului municipal Chisinău nr, 17/20 din 06.10.2020, s-a dispus formarea terenului municipal (domeniu privat) suprafata de 0,5811 ha, destinat pentru construcţie, din *****, conform planului-anexă, prin separare din lotul de pământ proprietate municipală domeniul privat cu nr. cadastral *****, cu actualizarea hotarelor comune cu terenurile municipale cu nr. cadastrale *****şi *****. Prin aceiași decizie, s-au stabilit relaţii funciare de superficie contractuală cu titularii de drepturi asupra bunurilor imobile (încăperi) din *****, pe un termen de 25 ani, asupra sectorului de teren cu suprafaţa de 0,5811 ha, din componenţa lotului de pământ cu nr. Cadastral ***** (cu suprafața totală de 1,8437 ha), conform planului-anexă, pentru definitivarea construcției şi exploatarea complexului locativ.

După separarea porțiunii de teren cu suprafața de 0,5811 ha din terenul cu nr. Cadastral *****, cu suprafaţa totală de 1,8437 ha, situat în *****porţiunea de teren rămasă, cu suprafaţa de 1.2631 ha, a fost înregistrată cu nr. cadastral *****, findu-i atribuită adresa *****

Potrivit avizului tehnic nr. 044 din 10.10.2019, construcţiile cu nr. cadastrale***** ***** ***** amplasate pe terenurile cu nr. cadastrale ***** și *****, din ***** având grade diferite de finalizare și anume, 91%, 25% și respectiv, 28%.

Parcarea multietajată cu centru comercial, recunoașterea dreptului de proprietate asupra căreia constituie biectului prezentului litigiu, este construcţia cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa la sol de 3 585.0 m.p., amplasată în **********, pe terenul cu nr. cadastral *****.

La data de 22.04.2024, între Uniunea Conducătorilor Auto din RM în calitate de vânzător și SRL „Varincom”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare sub condiţie a drepturilor litigioase nr. 2-1482. În baza acestui contract SRL „Varincom” a cumpărat dreptul de creanţă litigios al AO „Uniunea Conducătorilor Auto din RM” față de debitorul SRL „Galsam Service” în procedura de executare a planului, care constă în dreptul de a primi în proprietate suprafaţa de 11 282,5 m.p. (33%) din parcarea multietajată, cu centru **********ceea ce constituie 33% din suprafața totală a parcării multietajate cu centru comercial.

Prin urmare, după cum indică circumstanţele cauzei, prin încheierea contractului de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007, între părţile contractante AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” și SRL „Galsam Service” a fost stabilite unele rapoarte obligaţionale, care constă în drepturi de creanţă și obligații corespunzătoare acestor drepturi, care incubă debitorului.

Relevant speţei este faptul că, în virtutea acestor rapoarte, pentru obligaţia s-a de a contribui la construcția complexului locativ din *****prin transmiterea dreptului de folosință asupra terenului cu suprafaţa de 1,55 ha, cu nr. cadastral *****, situat în *****AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” a obţinut un drept de creanță faţă de SRL „Galsam Service”.

Susține că dreptul de creanţă al AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova constă în dreptul de a cere de la SRL „Galsam Service”, după darea în exploatare a complexului locativ, transmiterea în proprietatea creditorului a unei suprafeţe de 11 282,5 m.p. din parcarea multietajată cu centru comercial, care reprezintă 33 % din suprafaţa totală a acesteia. La rândul său, debitorul SRL „Galsam Service" și-a asumat obligații de a face şi de a da. Or, după darea în exploatare a complexului locativ SRL „Galsam Service” întocmească și să semneze cu AO „Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova” actul de predare-primire, în vederea

transmiterii dreptului de proprietate asupra suprafeței de 11 282,5 m.p. (33 %) din parcarea multietajată cu centru comercial, amplasată pe terenul din ***** act care ar fi constituit temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

În contextul dat, este relevant că Uniunea și-a executat obligaţia contractuală corelativă și anume, prin semnarea actelor de predare-primire din 28.05.2007, 09.02.2009 și 04.01.2011, a transmis către SRL ,,Galsam Service" terenul cu suprafaţa de 1,55 ha, din *****pe care o foloseste în baza deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 28/46-28 din 05.08.2005 și contractul de arendă nr. 4432/2005 din 12.08.2005, în ordinea stabilită de părţile contractante îin anexa nr. 1 din 28.05.2007, la contractul de societate civilă. Iar prin protocolul adiţional din 01.11.2011 la contractul de societate civilă, părţile contractante au evaluat contribuţia Uniunii la contractul de societate civilă la suma de 1 600 000 Euro.

Contrar prevederilor contractuale însă, SRL ,,Galsam Service" nu a finalizat procesul de construire complexului locativ din *****și nu a transmis către Uniune până la momentul de faţă dreptul de proprietate asupra suprafeţei de 11 282,5 m.p. (33 %) din parcarea multietajată cu centru comercial, amplasată pe terenul din *****

Susțin că în contul contribuţiei sale, Uniunea, succedată în drepturi de SRL ,,Varincom", urmează să obţină cu titlu de venit din contractul de societate civilă, proprietatea asupra cotei-părţi de 11 282,5 m.p. (33%) din parearea multietajată, cu centru **********(la moment, cu nr. cadastral *****, din **********).

La momentul de faţă însă, potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, în baza avizului tehnic nr. 044 din 10.10.2019 şi a încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 23.12.2020 în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra construcţiilor cu nr. cadastrale***** ***** și *****.02 este înregistrat după SRL ,,Galsam-Service".

Invocă că instanța de judecată urmează să recunoască dreptul de proprietate al SRL ,,Varincom" asupra cotei-părți de 33% din constructţia cu nr. cadastral *****, din **********, rezultat din contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007. Or, în baza acestui act juridic , după darea în exploatare a compexului locativ, SRL ,,Galsam Service" urma să respecte o procedură formală practic și să semneze cu Uniunea un act de precare-primire doar, în vederea transmiterii proprietății.

Consideră că instanța de judecată urmează să dispună rectificarea înregistrărilor din Registrului bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al SRL ,,Galsam Service" înregistrat asupra a 33% din construcţia cu nr. cadastral *****, din ********** și înregistrarea dreptului de proprietate al SRL ,,Varincom" asupra acestei cote-părţi din bun.

Ulterior, în cadrul procesului SRL ,,Varincom" a depus o altă cerere de concretizare a pretențiilor și a temeiurilor acțiunii (f.d. 165-180, vol. III). Aceiași cerere a fost depusă repetat prin intermediul Direcției documentar procesual civilă a instanței de judecată înregistrată sub nr. 5.8-15571 din 10.09.2024 (f.d. 1-16, vol. IV).

Prin prezentele cereri solicită:

- Admiterea cererii de chemare în judecată depusă de SRL ,,Varincom" împotriva SRL ,,Galsam Service" în procedura planului, SRL ,,Polisimbol" și SRL ,,Synergy Oil Trading" privind constarea nulității absolute a actelot juridice, recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile și compensarea cheltuielilor de judecată;

- Constatarea nulității absolute a contractelor de executare a obligației prin darea în plată nr. 1-169 din 28.06.2024, încheiat între SRL ,,Galsam Service" și SRL ,,Polisimbol" și nr. 1-186 din 05 august 2024, încheiat între SRL ,,Galsam Service" și SRL ,,Synergy Oil Trading";

- Recunoașterea dreptului de ptoprietate al SRL ,,Varincom” asupra cotei-părți de 33 % din bunul-imobil- construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****;

- Dispunerea radierii din Registrul bunurilor Imobile a dreptului de proprietate al SRL ,,Polisimbol” asupra cotei-părți de 44,24 % din bunul imobil cu nr. cadastral nr. ***** și a dreptului de proprietate al SRL ,,Synergy Oil Trading” asupra cotei-părți de 55,75 % din bunul imobil cu nr. cadastral ***** din ********** și înregistrarea dreptului de proprietate al SRL ,,Varincom” asupra cotei-părțide 33 % din bunul imobil cu nr. cadastral ***** din ********** și al SRL ,,Galsam Service” asupra cotei-părți de 67 % din bunul imobil cu nr. cadastral ***** din *****

- Încasarea din contul SRL ,,Galsam Service”în procedura de executare a planului, SRL ,,Polisimbol” și SRL ,,Synergy Oil Trading” în beneficiul SRL ,,Varincom” a tuturor cheltuielilor de judecată.

Totodată a fost depusă de către SRL ,,Varincom” o cerere de reclamare a probelor și o cerere cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare (f.d. 187-200 vol. III).

Ca urmare a prezentării și anexării de către SRL ,,Galsam Service” a documentelor solicitate prin cererea de reclamare a probelor, SRL ,,Varincom” a solicitat acordarea unui termen pentru achitarea taxei de stat pentru cererea de concretizare înaintată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 06 septembrie 2024, a fost acordat SRL ,,Varincom” termen să achite taxa de stat în cuantum de 169 909,70, 184 687 98 lei și taxa de timbru de 200 lei pînă la data de 11.09.2024 (f.d. 225-226, vol. III).

La data de 11.09.2024, AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova a depus o cerere de strămutare a cauzei în temeiul art. 43, alin. (2) lit. F) CPC (f.d. 24-25, vol. IV).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 24 octombrie 2024, a fost respinsă cererea înaintată de reprezentantul AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova cu privire la strămutarea cauzei într-o altă instanță de același grad. Cauza a fost remisă Judecătoriei Chișinău sediul central pentru judecare (f.d. 40-42, vol. IV).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 13 decembrie 2024, s-a dispus restituirea cererii înaintate de SRL ,,Varincom cu privire la concretizarea pretențiilor și a temeiurilor acțiunii, din motiv că în termenul acordat, deponentul nu a achitat taxa de stat (f.d. 61-64, vol. IV).

În cadrul ședinței de judecată din 13.12.2024 avocatul Natalia Covaliov a înaintat o cerere prin care a solicitat separarea pretențiilor sale de pretențiile S.R.L. ,,Varincom” (f.d. 57, vol. IV).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 13.12.2024, a fost respinsă cererea înaintată privind separarea pretențiilor ca fiind depusă repetat, explicîndu-i că instanța de judecată sa expus asupra unei astfel de cereri înaintate de către SRL ,,Varincom”. Totodată i-a fost atenționat avocatului Uniunii Conducătorilor Auto, că dosarul se află pe rol din anul 2016, și de atunci pe tot parcursul procesului Uniunea și-a concretizat cerințele de mai multe ori. Mai mult este o perioadă destul de îndelungată, iar părțile urmează să se folosească cu bun-credință de drepturile sale (f.d. 57-59, vol. IV).

S.R.L. ,,Varincom” a depus o cerere prin care a solicitat în temeiul art. 43 alin. (2) lit. f) CPC strămutarea cauzei la o altă instanță de aceleași grad, care a fost anexată la materialele cauzei în temeiul art. 43 alin. (6) CPC, ca fiind repetitivă.

La data de 17 decembrie 2024, S.R.L. ,,Synergy Oil Trading” a depus o cerere de intervenire în proces în calitate de copârât sau intervenient accesoriu de partea pârâtului (f.d. 95-98, vol. IV), Totodată solicitând examinarea cererii și a cauzei în absența sa.

În motivarea acesteia a menționat că pe rolul instanțe se află cauza intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Uniunea Conducătorilor Auto din RM față de SRL „Galsam Service cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, în Registrul Bunurilor Imobile ...ședința de judecată fiind pentru data de 18.12.2024.

În cadrul procesului Uniunea a depus o cerere de concretizare prin care solicită:

- A recunoaște dreptul de proprietate a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM asupra: 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică *****, nr. cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11.10.2016, compus din: ***** total 11246,7 m.p.;

- Separarea bunului: 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică *****, nr. cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11.10.2016, compus din: ***** total 11246,7 m.p. de masa debitoare a SRL „Galsam Service” și SRL „IKI Invest Grup”.;

- A dispune înregistrarea la OCT Chișinău dreptul de proprietate a Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto din RM asupra: 4 nivele superioare din bunul imobil cu litera simbolică *****, nr. cadastral *****din *****, conform actului de inspectare nr. ps-16/10/11 din 11.10.2016, compus din: ***** total 11246,7 m.p.;

- A încasa de la SRL „Galsam Service” suma de 3 298 028,10 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;

- A încasa din contul SRL „Galsam Service” suma de 12 992 541,44 lei cu titlu de venit ratat (f.d. 200-202, vol. II).

Ulterior, Uniunea Conducătorilor Auto a fost înlocuită în proces cu SRL „Varincom” în partea pretențiilor ce vizează recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Astfel ulterior înlocuirii, SRL „Varincom a depus cerere de concretizarea, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Varincom” asupra cotei-părți de 33 % din bunul imobil – construcție nefinalizată cu nr. cadastral ***** amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****,*****; dispunerea rectificării înregistrărilor din Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate a SRL „Galsam Service” înregistrat asupra cotei-părți de 33 % din bunul imobil – construcție nefinalizată cu nr. cadastral ***** amplasată pe terenul cu nr. cadastral **********

Reține că conform planului actualizat al procedurii de restructurare al SRL „Galsam Service” a fost votată transmiterea către SRL „Synergy Oil Trading” în contul datoriei acumulate în valoare de 13 697 775 lei, 55,75 % cota-parte din dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.

Ulterior condițiile planului actualizat de restructurare au fost confirmate prin hotărîrea instanței de insolvabilitate, urmare a cărui fapt a fost încheiat contractul de executare a obligației prin darea în plată din 05.08.2024 încheiat între SRL „Synergy Oil Trading” și SRL „Galsam Service”. Dreptul de proprietate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Drept urmare pretenția SRL „Varincom” de a-și înregistra dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate cu număr cadastral *****, violează în mod direct dreptul de proprietate al SRL „Synergy Oil Trading” considerent din care, este imperativă atragerea SRL „Synergy Oil Trading” cu titlu de principal în calitate de copârât, iar dacă instanța de judecată va respinge solicitarea dată, solicităm atragerea în calitate de intervenient accesoriu.

Comunică instanței că SRL „Synergy Oil Trading” este dobânditor de bună credință, dobîndirea dreptului de proprietate fiind confirmată/validată prin hotărîrea instanței de

insolvabilitate din 18.04.2024, conform căreia au fost confirmate modificările planului de restructurare, urmare a cărui fapt s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat la notar și achitată plata pentru procurarea cotei-părți.

În atare circumstanțe admiterea pretențiilor SRL „Varincom" va echivala cu violarea de proprietate a SRL „Synergy Oil Trading" dar și a securității raporturilor juridice, având în vedere negarea efectelor unei hotărîri judecătorești.

Tot la data de 17 decembrie 2024, S.R.L. „Polisimbol" a depus o cerere de intervenire în proces în calitate de copârât sau intervenient accesoriu de partea pârâtului (f.d. 100-102, vol. IV), Totodată solicitând examinarea cererii și a cauzei în absența sa.

În motivarea cererii a menționat aceleași motive de fapt ca și SRL „Polisimbol". Suplimentar a menționat că conform planului actualizat al procedurii de restructurare al SRL „Galsam Service" a fost votată transmiterea către SRL „Polisimbol" în contul datoriei acumulate, pentru lucrările de antrepriză, în valoare de 10 871 942,82 lei, 44,25 % cota-parte din dreptul de proprietate asupra construcției cu nr. cadastral *****.

Ulterior condițiile planului actualizat de restructurare au fost confirmate prin hotărîrea instanței de insolvabilitate, urmare a cărui fapt a fost încheiat contractul de executare a obligației prin darea în plată din 28.06.2024 încheiat între SRL „Polisimbol" și SRL „Galsam Service". Dreptul de proprietate a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Drept urmare pretenția SRL „Varincom" de a-și înregistra dreptul de proprietate asupra construcției nefinalizate cu număr cadastral *****, violează în mod direct dreptul de proprietate al SRL „Polisimbol" considerent din care, este imperativă atragerea SRL „Polisimbol" cu titlu de principal în calitate de copârât, iar dacă instanța de judecată va respinge solicitarea dată, solicităm atragerea în calitate de intervenient accesoriu.

Comunică instanței că SRL „Polisimbol" este dobânditor de bună credință, dobîndirea dreptului de proprietate fiind confirmată/validată prin hotărîrea instanței de insolvabilitate din 18.04.2024, conform căreia au fost confirmate modificările planului de restructurare, urmare a cărui fapt s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat la notar și achitată plata pentru procurarea cotei-părți.

În atare circumstanțe admiterea pretențiilor SRL „Varincom" va echivala cu violarea de proprietate a SRL „Polisimbol" dar și a securității raporturilor juridice, având în vedere negarea efectelor unei hotărîri judecătorești.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău sediul central din 18 decembrie 2024, au fost admise cererile cu privire la intervenirea în proces, au fost atrași SRL „Polisimbol" și SRL „Synergy Oil Trading" în calitate de copârât în cauza intentată la cererea Uniunii Conducătorilor Auto (f.d. 116, vol. IV).

În ședința de judecată avocatul Uniunii Conducătorilor Auto din Republica Moldova Natalia Covaliov nu s-a prezentat, fiind întiințată în mod legal despre data ora și locul ședinței de judecată, contrasemnătură (f.d. 66 vol. IV).

Totodată în cadrul ședinței de judecată din 13 decembrie 2024, a comunicat instanței de judecată că nu este gata de a se expune în cauza dată, deoarece pentru ședința stabilită s-a pregătit pentru a se expune pe cererea privind separarea pretențiilor. Prin urmare instanța de judecată, a atenționată că urmează să se comporte în conformitate cu drepturile și obligațiile procedurale, să de-a dovadă de profesionalism, având în vedere că cauza se află pe rol din 2016, tot ea participând anterior, tot ea ca avocat a depus și susțineri orale în speța dată (f.d. 96, vol. II), de mai multe ori cauza fiind amânată la cererea avocatei și tot la cererea avocatei de mai multe ori au fost schimbate pretențiile.

Astfel că instanța de judecată a constatat că avocata Natalia Covaliov a refuzat să se expune dar intenționând să tărăgăneze cauza prin diferite metode, și anume concretizări; amânări; recuzare și inclusiv strămutare a cauzei.

Mai mult instanța a încercat pentru de a găsi o sluție pentru a stabili o altă dată pentru ca avocata Natalia Covaliov, la care aceasta a comunicat că pleacă peste hotarele țării pe o perioadă îndelungată și este în imposibilitate de a stabili o altă dată.

Or, conform art. 56 alin. 3) CPC, participanţii la proces sînt obligaţi să se folosească cu bună-credinţă de drepturile lor procedurale. În cazul abuzului de aceste drepturi sau al nerespectării obligaţiilor procedurale, se aplică sancţiunile prevăzute de legislaţia procedurală civilă.

Iar, conform art. 10 alin. (1) CPC, sancţiunile procedurale sînt urmările nefavorabile, stabilite de normele de drept procedural civil, care survin pentru subiectul obligat în raport procedural în caz de neîndeplinire sau de îndeplinire defectuoasă a unui act de procedură, precum şi în caz de exercitare abuzivă a unui drept procedural.

Avocatul Adrian Grosu ce acționează în interesul SRL ,,Galsam Service" și administratorul insolvabilității Vasiliev Ruslan au solicitat respingerea pretențiilor atît a SRL ,,Varincom" cât și a Uniunii ca fiind nefondate, neprobate și neîntemeiate, anexând în sensul dat explicații scrise.

SRL ,,Varincom" nu s-a prezentat dar prin cererile depuse a solicitat examinarea cererilor în absența sa.

SRL ,,Polisimbol" şi SRL ,,Synergy Oil Trading" prin cererile de intervenire au solicitat examinarea cauzei în absența lor.

Examinând materialele cauzei, instanţa de insolvabilitate consideră că cererea depusă de AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova, ulterior înlocuită în parte cu S.R.L. ,,Varincom" împotriva SRL ,,Galsam Service" în procedura planului de restructurare, S.R.L. ,,Polisimbol" şi S.R.L. ,Synergy Oil Trading" urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, din următoarele motive.

După cum rezultă din materialul probator, la data de 29.07.2007 între Asociația Obștească Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova și SRL ,,Galsam Service" a fost încheiat contractul de societate civilă nr. 1/29 având drept scop edificarea parcării supraetajate și centru comercial pe terenul situat pe ***** (nr. cadastral *****).

Potrivit pct. 1.1 al contractului de societate civilă nr. 1/29 , obiectul prezentului contract este colaborarea participanților pentru construcția complexului locativ, amplasat în ***** nr. cadastral *****, vânzarea, organizarea și darea în exploatare a acestui obiect.

Potrivit pct. 3.3. al contractului de societate civilă, cu titlu de contribuție în corespundere cu prevederile prezentului contract, participantul nr. 1 se obligă să depună dreptul de folosință-terenul cu suprafața totală de 1,55 ha, amplasat în ***** nr. cadastral *****, obținut în folosință în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău și contractului de arendă. Iar, potrivit pct. 3.4 al contractului de societate civilă, în schimbul contribuției sale, participantul nr. 1 primește 10 % din suprafața complexului locativ, construite până la etapa de definitivare la cheie, și anume, obiectele indicate în anexa nr. 1 al prezentului contract.

Totodată din materialul probator rezultă că conform anexei nr. 1 din 29.03.2007 la contractul de societate civilă, și anume pct. 2, SRL ,,Galsam Service" urma să construiască și să transmită Uniunii în proprietate 11 285,5 m.p., de suprafețe de parcare și spații comerciale în parcarea supraetajată din Centrul comercial situat pe *****nr. cadastral ***** cu gradul de finisare 100%.

Iar conform anexei nr. 5 din 28.05.2013 a fost stabilit că SRL „Galsam Service” va compensa costul arendei terenului pentru suprafața pe care sunt amplasate obiectivele sale.

Avînd în vedere că SRL „Galsam Service” nu și-a onorat obligațiunile asumate prin contractul de societate civilă, Uniunea Conducătorilor Auto a depus o cerere de chemare în judecată.

Tot din materialul probator, se constată că prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 20 noiembrie 2015, a fost admisă cererea introductivă depusă de către IFS mun. Chişinău şi cererea de alăturare la cererea introductivă înaintată de avocatul Alexandru Grosu, în interesele lui Alexandr Alavaţchi, Andrei Ciubuc, Sergiu Colun, Alexandr Kuratov, Valentin Vîntuleac, Denis Ciuhrii, Dumitru Cuţescu, Ion Coropat, cererea de alăturare la cererea introductivă înaintată de S.R.L. „Metalica Zuev”, S.R.L. „Rolplast-Service” şi de FCP „Elpo” S.R.L. prin care a fost constatată insolvabilitatea debitorului S.R.L. „Galsam Service” şi intentată procedura de insolvabilitate faţă de S.R.L. „Galsam Service”, şi desemnat în calitate de administrator al insolvabilităţii debitorului S.R.L. „Galsam Service”, Maxim Timoşin, deţinător al autorizaţiei nr. 103 din 14 ianuarie 2015.

Totodată e de menționat că pe parcursul procesului de mai multe ori au fost concretizate cerințele de către Uniunea Conducătorilor Auto.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 11 iunie 2024, a fost admisă cererea înaintată de avocatul Gheorghița Constantin ce acționează în interesul SRL „Varincom” și a AO Uniunea Conducătorilor Auto din RM privind înlocuirea părții cu succesorul în drepturi. S-a înlocuit AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica cu SRL „Varincom” în partea pretențiilor din acțiune privind recunoașterea dreptului de proprietate al AO Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în RBI.

Astfel, într-un final: Uniunea Conducătorilor Auto solicită:

- A încasa de la SRL „Galsam Service” suma de 3 298 028,10 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;

- A încasa din contul SRL „Galsam Service” suma de 12 992 541,44 lei cu titlu de venit ratat.

Iar, SRL „Varincom” solicită :

- recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Varincom” asupra cotei-părți de 33 % din bunul imobil – construcție nefinalizată cu nr. cadastral ***** amplasată pe terenul cu nr. cadastral *****,*****;

- dispunerea rectificării înregistrărilor din Registrul Bunurilor Imobile prin radierea dreptului de proprietate a SRL „Galsam Service” înregistrat asupra cotei-părți de 33 % din bunul imobil – construcție nefinalizată cu nr. cadastral ***** amplasată pe terenul cu nr. cadastral **********și înregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Varincom” asupra cotei-părți 33% din bunul imobil-construcția nefinalizată cu nr. cadastral *****, amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****,*****.

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

Prin prisma art. 118 alin. (1) Cod 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.

În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Cu referire la pretenția privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

După cum supra sa constatat între Uniunea Conducătorilor Auto și SRL ,,Galsam Service" a fost încheiat contract de societate civilă nr.1/29.

Potrivit pct. 1 al contractului, s-a stabilit că obiectul contractului reprezintă colaborarea Asociaților pentru construirea Complexului locativ din ***** nr. cadastral *****, precum și vânzarea, organizarea și darea în exploatare a Complexului locativ.

Potrivit pct. 3.3. al contractului, aportul Uniunii Conducătorilor Auto consta în transmiterea dreptului de folosință asupra terenului de **********cu nr. cadastral *****, repartizat prin decizia Consiliului nr. 28/46-28 din 05 august 2005 și contractul de locațiuni nr. 4432/2005 din 12.08.2005.

În schimb potrivit pct. 3.4 din contract, Uniunea Conducătorilor Auto va primi 10 % din suprafețele construite precum este indicat în Anexa nr, 1 la contract.

Totodată potrivit pct. 3.5 din contract aportul SRL ,,Galsam Service" consta în implicarea sa în organizarea construirii și dării în exploatare a ,,Complexului locativ", întocmirea și finanțarea obținerii tuturor actelor, autorizațiilor, certificatelor necesare pentru lucrările de construire respective, precum și organizarea atragerii de investiții din vânzarea apartamentelor și spațiilor nelocative din ,,Complex locativ", cu excepția spațiilor prevăzute în pct. 3.4 din contract.

În schimb, potrivit pct. 3.6 din contract, SRL ,,Galsam Service" va primi dreptul de proprietate asupra tuturor apartamentelor și spațiilor nelocative, indicate în Anexa nr. 2 la contract, cu excepția tuturor apartamentelor și spațiilor nelocative, indicate în anexa nr. 2 la contract, cu excepția spațiilor, indicate în pct. 3.4 din contract. Totodată SRL ,,Galsam Service" are dreptul asupra tuturor veniturilor obținute din vînzare apartamentelor și spațiilor nelocative din ,,Complex locativ" în limita cotei sale.

E de reținut că potrivit pct. 15.4 din contract, termenul acestuia este de până la îndeplinirea de către părți a obligațiunilor contractuale.

Important de enunțat că centrul comercial cu parcare, invocat de SRL ,,Varincom" reprezintă o construcție neautorizată fără proiect amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, care la moment are un grad de finisare de circa 25 %, conform Actului de inspectare nr. ps-16/03/06 din 06.03.2016, iar în registrul Bunurilor Imobile nu există înregistrări la nivel de încăperi izolate.

Construcția nefinalizată este inclusă în masa debitoare și reprezintă un bun negrevat cu garanții care a fost valorificat în corespundere cu prevederile Legii insolvabilității nr. 149 din 29

iunie 2012 și a Planului procedurii de restructurare actualizat aprobat de către adunarea creditorilor din 16.02.2024 și confirmat de către instanța de insolvabilitate.

Conform art. 1 din Legea nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții noțiunea de proprietar este denumirea investitorului după încheierea procesului-verbal de recepție de la terminarea lucrărilor.

Iar potrivit art. 18 aceeași lege, recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției.

În conformitate cu art. 22 lit. f) din lege, investitorii sânt persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii și răspund de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: asigurarea recepției lucrărilor de construcții la terminarea lucrărilor și /sau/ la expirarea perioadei de garanție.

Iar potrivit art. 40 [4] alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

Prin urmare, SRL ,,Varincom" nu poate pretinde existența unui drept real (drept de proprietate) asupra unei construcții inexistente, edificată fără acte permisive și fără a fi efectuată recepția finală, împreună cu înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile.

Mai mult, SRL ,,Varincom" urma să primească în proprietate suprafețe indicate în contract, amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** și doar ca urmare a asigurării existenței dreptului de folosință asupra acestui teren și doar cu condiția că bunul imobil să fie edificat, recepționat și înregistrat corespunzător în Registrul Bunurilor Imobile.

La caz, Uniunea Conducătorilor Auto ulterior înlocuită cu SRL ,,Varincom" nu și-a îndeplinit obligația de a asigura dreptul de folosință asupra terenului cu numărul cadastral *****, pentru a fi posibilă edificarea legală centrului comercial, considerent din care, acesta nu poate solicită executarea contractului.

Or, construcția cu numărul cadastral ***** pe lângă faptul că nu deține acte permisive este amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, asupra căruia nu au fost stabilite drepturi de folosință a terenului.

Mai mult de cât atât e relevant de reținut că inițial și anume la data 16.06.2016, Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova ca urmare a neadmiterii creanței de către administratorul insolvabilității în tabelul definitiv al creanțelor împotriva patrimoniului debitorului insolvabil SRL ,,Galsam Service", s-a adresa în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată privind partajarea bunului imobil compus din teren și trei nivele situat pe ***** cu nr. cadastral ***** conform contractului de societate civilă și încasarea datoriei.

Acțiunea a fost depusă întru confirmarea certitudinii creanței față de SRL ,,Galsam Service", ulterior pe parcursul procesului au fost concretizate cerințele prin care s-a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate a imobilului ce rezultă din contractul de societate civilă cu încasarea datoriei.

Prin urmare, Uniunea Conducătorilor Auto avînd certitudinea că SRL ,,Galsam Service nu și-a executat obligațiunile rezultate din contractul de societate civilă intervine cu prezenta acțiune în instanța de judecată.

Mai mult de cît atît Uniunea Conducătorilor Autor cunoștea și poziția SRL „Galsam Service” că nu recunoaște creanțele pe care Uniunea le-a înaintat în cadrul procesului de insolvabilitate, or, administratorul insolvabilității nu le-a admis spre a fi validate.

Cu toate acestea la data de 26 septembrie 2019, Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova depune o cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând doar:

- încasarea din contul SRL „Galsam Service” în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 3 298 028,10 lei cu titlu de datorie pentru compensarea arendei pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;
- Încasarea din contul SRL „Galsam Service” în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 480 784 lei cu titlu de datorie pentru energia electrică pentru perioada anilor 2010-15.05.2019;
- Încasarea din contul SRL „Galsam Service” în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 1 305 950,43 lei cu titlu de prejudiciu material;
- Încasarea din contul SRL „Galsam Service” în beneficiul Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto suma de 14 114 533,28 lei cu titlu de venit ratat (f.d. 210-212, vol. I).

Respectiv odată cu concretizarea enunțată Uniunea Conducătorilor Auto nu mai solicita recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului ce rezultă din contractul de societate civilă încheiat între părțile litigante, dar solicita încasarea sumelor ce constituie datorie pentru arendă, energie electrică și prejudiciul material.

Astfel în urma concretizărilor, instanța de insolvabilitate, prin încheierea din 23 iulie 2020, a remis dosarul civil intentat la cererea Asociației Obștești Uniunea Conducătorilor Auto din Republica Moldova împotriva SRL „Galsam Service” cu privire la încasarea sumelor, Judecătoriei Chișinău sediul Centru pentru examinare, conform competenței (f.d. 107-112, vol. II).

Între timp, și anume la 09 decembrie 2019, administratorul procedurii de restructurare a SRL „Galsam Service”, Vasiliev Ruslandepune o cerere de chemare în judecată privind constatarea faptului cu valoare juridică, prin care solicită, în temeiul art. 117 alin. (17) a Legii insolvabilității, solicită administratorul insolvabilității:

- Constatarea faptului construirii de facto a bunului imobil din cadrul Complexului locativ cu obiective de menire social-culturală şi comercială cu parcare auto multietajată cu numărul ***** regimul arhitectural urbanistic S+2P+16E, cu grad de finisare 28%, cu suprafaţa la sol de 4950,3 m.p., amplasat pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****.
- Constatarea faptului construirii de facto a bunului imobil din cadrul Complexului locativ cu obiective de menire social-culturală şi comercială cu parcare auto multietajată cu numărul *****regimul arhitectural urbanistic S+D+P+6E, cu grad de finisare 25%, suprafaţa la sol de 3585,0 m.p., amplasat pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****.
- Constatarea faptului construirii de facto a bunului imobil din cadrul Complexului locativ cu obiective de menire social-culturală şi comercială cu parcare auto multietajată cu numărul cadastral***** regimul arhitectural urbanistic S+2P+16E, cu grad de finisare 91%, cu suprafaţa la sol de 2813,9 m.p., amplasat pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****.
- A dispune ca IP „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Oficiul Cadastral Teritorial să modifice, reperfecteze şi să înscrie în Registrul bunurilor imobile ce le deține, următoarele: În subcapitolul I din Registrul bunurilor imobile la punctul 1.1. pentru bunul imobil cu numărul *****de a modifica, reperfecta şi înscrie în Registrul bunurilor imobile, modul de folosinţă din bun viitor în bun imobil în construcţie cu gradul de finisare 91%, şi suprafaţa la sol de 2813,9 m.p., care este amplasat pe terenul cu numărul cadastral *****, din ***** *****

- De a modifica, reperfecta şi înscrie în Registrul bunurilor imobile, în subcapitolul I din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil în construcţie cu numărul *****cu grad de finisare 25% şi suprafaţa la sol de 3585,0 m.p. şi bunul imobil în construcţie cu numărul ***** cu grad de finisare 28%, cu suprafaţa la sol de 4950,3 m.p., care sunt amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****, din ***** *****

Iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 23.12.2020, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de administratorul insolvabilității SRL ,,Galsam Service" în procedură de restructurare Vasiliev Ruslan privind constatarea faptelor cu valoare juridică. S-a constatat dreptul de posesie, dispoziție și folosință a SRL ,,Galsam Service" în procedură de restructurare, asupra bunurilor imobile: cu numărul ***** cu suprafața de 4950,3 m.p., numărul cadastral *****cu suprafața de 3585,0 m.p., numărul *****cu suprafața de 2813,9 m.p, situate în *****

Instanța de insolvabilitate evidențiază că odată ce Uniunea Conducătorilor Auto și-a modificat pretențiile la data 26 septembrie 2019, nu îi poate fi imputată debitorului insolvabil că s-a folosit cu rea-credință și și-a înregistrat dreptul de proprietate, or, Uniunea din data modificărilor pretențiilor nu mai solicita recunoașterea dreptului de proprietate a imobilului rezultate din contractul de societate civilă.

Mai mult de cât atât, la moment, Centrul comercial cu numărul cadastral *****, aparține cu drept de proprietate SRL ,,Synergy Oil Trading" (55,75 %) și SRL ,,Polisimbol" (44,25 %) în temeiul contractelor de executare a obligației prin darea în plată, încheiate cu SRL ,,Galsam Service" în procedura planului de restructurare, aprobate prin Planul procedurii de restructurare și Hotărîrea Judecătoriei sediul central din 18.04.2024, astfel încît SRL ,,Synergy Oil Trading" și SRL ,,Polisimbol" sunt niște dobânditori de bună credință, cu contracte autentificate notarial, nefiind posibilă violarea dreptului de proprietate a acestora.

Or, conform art. 523 Codul civil, (1) Dobînditorul de bună-credinţă dobîndeşte 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. (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.

SRL ,,Gaslam Service" fiind în procedura planului din 15 august 2016, a continuat procedura de insolvabilitate cu prevederile stipulate în Planul procedurii care a fost modificat prin hoărîrea adunării creditorilor din 16.02.2024 și confirmate de către instanța de insolvabilitate.

Or, raționamentul dizolvării societății civile odată cu intentarea procedurii de insolvabilitate față de SRL ,,Galsam Service", rezidă în faptul că scopurile procedurii de insolvabilitate, nu corelează cu continuarea raporturilor contractuale care vizează obligațiile din contractul de societate civilă.

Iar, conform art. 525 alin. (2) Codul civil, buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Relevant este faptul că părțile în cadrul dezbaterilor judiciare au recunoscut că cunosc despre procedura planului, Uniunea Conducătorilor Auto cunoaște despre emiterea încheierii prin care s-a constatat faptele cu valoare juridică, și că la moment proprietari a bunului imobil cu numărul cadastral *****, aparține SRL ,,Synergy Oil Trading" (55,75 %) și SRL ,,Polisimbol" (44,25 %) în temeiul contractelor de executare a obligației prin darea în plată.

Instanța de insolvabilitate reține că prin orice concretizare a pretențiilor efectuată de către Uniunea Conducătorilor Auto, sa urmărit din partea reclamantului o tergiversare a examinării cauzei prin inducerea în eroare a instanței de judecată atât de insolvabilitate cât și cea de drept comun.

Or, Uniunea Conducătorilor Auto cunoscând cu certitudine despre starea de fapt a cauzei de insolvabilitate cunoscând că de fapt și-a modificat de mai multe ori cerințele și că ultima modificare înaintată față de instanța de insolvabilitate a fost doar încasarea sumelor, totuși încheie cu SRL „Varincom" un contract de vânzare-cumpărare la 22 aprilie 2024 sub nr. 2-1482, sub condiția drepturilor litigioase.

Cu referire la pretenția Uniunii Conducătorilor Auto cu privire la încasarea sumelor, instanța de insolvabilitate reține că este una neîntemeiată și care urmează a fi respinsă din următoarele.

Conform anexei nr. 5 din 28.05.2013 la contractul de societate civilă nr. 1/29 din 29.03.2007, SRL „Galsam Service" urma să compenseze AO Uniunea Conducătorilor Auto plata pe contractul de arendă încheiat între Asociația Obștească și Primăria mun. Chișinău nr. 6166/2013 din 15.05.2013.

Conform pct. 5 din Anexă SRL „Galsam Service" urma să achite plata pentru arendă prin transferul banilor că de către AO Uniunea Conducătorilor Auto cu 7 zile înainte de survenirea termenului de plată a arendei.

Prin urmare, Uniunea Conducătorilor Auto urma să înainteze spre plată SRL „Galsam Service" facturi fiscale privind achitarea plății de arendă, fapt ce nu a fost respectat.

E de menționat că nu au fost anexate nicio probă în sensul dat, prin urmare omisiunea dată nu i poate fi imputată SRL „Galsam Service".

Or, conform art. 19 din Legea contabilității nr. 113 din 27.04.2007 stipulează că faptele economice se contabilizează în baza documentelor primare și centralizatoare și se întocmesc în timpul efectuării operațiunii sau nemijlocit după efectuarea operațiunii sau după producerea evenimentului.

Orice fapt, tranzacție, operațiune, eveniment, drepturi, datorii, consumuri, cheltuieli, venituri care pot modifica activele entității urmează să fie contabilizate prin documente.

Uniunea Conducătorilor Auto a ignorat prevederile date și nu a prezentat nici în cadrul procesului careva probe din care ar demonstra incontestabil suma datoriei și suma ce ar rezulta pentru energia electrică.

Cu referire la suma solicitată de către Uniunea Conducătorilor Auto în mărime de 12 992 541,44 lei cu titlu de venit ratat, instanța reține următoarele.

Conform art. 513 alin. (1) Codul civil (în redacția de pînă la modernizare), debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform art. 572 alin. (2) Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul și în momentul potrivit.

Potrivit pct. 11.1 din contractul de societate civilă, în cazul neexecutării necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, care au dus daune părții contractante, exprimate prin venit ratat sau pierderi, partea care a comis încălcarea obligațiunilor contractuale, este obligat să achite celeilalte părți prejudiciul.

Potrivit art. 14 alin. (1) Cod civil, persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. (2) Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat,

pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat). (3) Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lîngă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie.

Prin urmare venitul ratat este acel venit care ar fi fost posibil de obținut în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale.

În toate cazurile de solicitare a prejudiciului – venit ratat, trebuie să fie dovedită legătura cauzală dintre încălcarea obligațiilor și pagubelor cauzate, precum și mărimea acestora.

La calcularea mărimii venitului ratat important este stabilirea realității acelor venituri pe care Uniunea Conducătorilor Auto presupunea că urma să le obțină în condițiile normale ale circuitului civil. Iar prin condiții normale ale circuitului civil, se are în vedere acele condiții tipice de funcționare a pieței asupra cărora nu influențează circumstanțele imprevizibile sau împrejurările considerate ca forță majoră

Potrivit prevederilor art. 610 alin. (1) Cod civil, despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atît prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cît şi venitul ratat. (2) Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condiţiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale. (3) Este reparabil numai prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit (direct) al neexecutării.

Venitul este ratat dacă ar fi fost posibil în condiţiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avîndu-se în vedere un comportament obişnuit în cadrul participării la circuitul civil obişnuit. Venitul ratat constituie lipsa obţinerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obţinut, lipsa de sporire a patrimoniului, deşi acesta putea şi trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvîrşită fapta ilicită.

Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat se va efectua în funcţie de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă , reală şi nu închipuită, a obţinerii unor venituri, luînd în consideraţie conjunctura dintre cerere şi ofertă pe piaţa de mărfuri şi servicii, concurenţa, existenţa resurselor materiale şi forţei de muncă necesare realizării activităţii sale productive, comerciale. Lipsa vreuneia din condiţiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidenţă în timp a pierderilor cu micşorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Sarcina probaţiunii existenţei, precum şi a mărimii venitului ratat, revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut şi ar fi trebuit să obţină anumite venituri.

Apreciind circumstanţele speţei prin prisma normei legale evocate supra, instanța constată netemenicia pretenției solicitate de Uniunea Conducătorilor Auto, din motiv că, nu a demonstrat prin nicio probă legătura cauzală dintre neexecutare și venitul ratat. Or, prin prezenta hotărîre se respinge integral pretențiile înaintate de Uniunea Conducătorilor Auto ulterior în parte substituită cu SRL ,,Varincom”.

Luînd în considerație cele supra expuse și dat fiind netemeinicia pretențiilor, instanța va respinge cererea de chemare în judecată depusă de A.O. ,,Uniunea Conducătorilor Auto” din Republica Moldova, ulterior înlocuită în parte cu S.R.L. ,,Varincom” împotriva SRL ,,Galsam Service” în procedura planului de restructurare, S.R.L. ,,Polisimbol” și S.R.L. ,Synergy Oil Trading” cu privire la încasarea sumelor și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile.

În partea ce ține de încasarea taxei de stat sunt relevante următoarele prevederi legale:

Conform art. 82, alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Articolul 83, alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

Potrivit art. 86 alin. (2) al aceluiași cod, persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărârilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărârii.

În conformitate cu art. 98, alin. (2) Cod de procedură civilă, în caz de respingere a acţiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanţă, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Potrivit pct. 1.9 al anexei nr. 1 a Legii taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023, pentru cererile de chemare în judecată în cazul acțiunilor cu caracter nepatrimonial urmează să fie achitată suma de 250 lei.

Astfel, taxa de stat în cuantum de 500 lei urmează a fi încasată din contul SRL „Varincom” în beneficiul statului.

În conformitate cu art. 5 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012 conform art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de A.O. „Uniunea Conducătorilor Auto” din Republica Moldova, ulterior înlocuită în parte cu S.R.L. „Varincom” împotriva SRL „Galsam Service” în procedura planului de restructurare, S.R.L. „Polisimbol” și S.R.L. ‚Synergy Oil Trading” cu privire la încasarea sumelor și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, separarea bunului imobil din masa debitoare și dispunerea înregistrării dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează din contul S.R.L. „Varincom” în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 500 lei.

Hotărârea este definitivă și poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 15 zile, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Mariana Fondos-Frațman**