dosar nr. 2c-1021/2021

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

15 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componența: Președintele ședinței, judecător Ciprian Valah
Grefieri: Radu Negura, Alina Vîșcu, Olga Timuș, Victoria Sîci-Chirvas, Cătălina Musteață

examinând în ședință publică de judecată cauza civilă la acțiunea înaintată de SRL„Struguraș” împotriva SRL „3M-Farm”, SRL „Olnaco-Group” și BC„Victoriabank” SA, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Cațer Victor, SRL „S.B. Wines”, Serviciul Fiscal de Stat și Biroul Individual al Mediatorului „Victor Cojocari”, privind anularea actelor juridice cu repunerea părților în poziția inițială, radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,-

și la acțiunea reconvențională înaintată de BC „Victoriabank” SA împotriva SRL„Struguraș”, intervenienți accesorii SRL „3M-Farm”, SRL „Olnaco-Group” și executorul judecătoresc Cațer Victor, privind repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenții revendicate

La 12.04.2021, reclamantul SRL „Struguraș” a înaintat în judecată prezenta acțiune împotriva pârâților SRL „3M-Farm”, SRL „Olnaco-Group” și BC„Victoriabank”SA, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Cațer Victor, prin care solicită: **1**.a constata nulitatea Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „Olnaco-Group” și BC „Victoriabank” SA cu SRL„3M-Farm”; **2**.a încasa solidar de la pârâți cheltuielile de judecată.

În fapt, reclamantul menționează că la 03.03.2015, s-a adresat în judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Olnaco-Group”, intervenient accesoriu Federația Națională a Sindicatelor din Agricultură și Alimentație „Agroindsind” și Oficiul Cadastral Teritorial Dubăsari, Filiala ÎS „Cadastru” privind radierea din *Registrul bunurilor imobile* a dreptului la arendă, evacuarea pârâtului din încăperea închiriată, încasarea chiriei, prejudiciului material cauzat și a cheltuielilor de judecată.

Reclamantul reține că prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 18.07.2016, s-a admis cererea de chemare în judecată indicată supra.

Reclamantul menționează că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09.02.2017, s-a respins apelul SRL „Olnaco-Group” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 18.07.2016, care devenind executorie s-a inițiat procedura de executare silită în cadrul căreia executorul judecătoresc Cațer

Victor a emis încheierea din 21.03.2017, prin care a aplicat sechestru valabil până în prezent (interdicție de înstrăinare) pe bunurile imobile ale SRL „Olnaco-Group”, inclusiv din str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45, mun. Chișinău, cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, fapt confirmat prin extrasul din *Registrul bunurilor imobile*.

Reclamantul reține că a făcut cunoștință cu materialele din procedura de executare și a constatat că bunurile imobile indicate supra au fost înstrăinate prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de vânzătorul SRL „Olnaco-Grup” (din numele căreia a acționat BC „Victoriabank” SA) și cumpărătorul SRL „3M-Farm”.

Reclamantul menționează că BC „Victoriabank” SA a solicitat executorului Cațer Victor scoaterea sechestrului de pe aceste bunuri imobile în temeiul art.127 alin.(1), lit.h) Cod de executare, iar refuzul executorului de a ridica sechestrul a servit temei pentru SRL „3M-Farm” de a se adresa în judecată și în prezent cauza este pendinte.

Reclamantul reține că a încercat să depună acțiune reconvențională împotriva SRL„3M-Farm”, SRL „Olnaco-Grup”, BC „Victoriabank” SA privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, însă a fost restituită prin încheierea din 01.10.2019, din motivul că poate fi examinată separat.

Reclamantul menționează că nu au fost operate modificări în *Registrul bunurilor imobile* referitor la înregistrarea Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, imobilul litigios fiind în proprietatea SRL „Olnaco-Grup”, fapt ce exclude aplicarea efectelor nulității cu revendicarea bunurilor din posesia cumpărătorului.

Reclamantul relatează că a analizat legalitatea Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018 și a constatat că a fost încheiat contrar normelor imperative, respectiv este nul, iar la verificarea temeiului de nulitate se aplică normele de drept material în vigoare la data încheierii actului juridic, după cum rezultă din art.7 alin.(1) Cod civil, care stabilește că legea civila nu are caracter retroactiv.

Reclamantul invocă legislația aplicabilă speței referitor la nulitatea actului juridic și reține că pârâții la caz au încheiat Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, în privința bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, deși anterior asupra acestor bunuri a fost aplicat sechestru de executorul judecătoresc Cațer Victor la 21.03.2017, prin urmare acest Contract este nul în temeiul art.art: 220, 232 Cod civil și art.115 alin.(9) Cod de executare.

Reclamantul menționează că analizând din altă perspectivă legalitatea Contractului contestat, urmează de reținut că potrivit normelor din Codul civil obiectul actului juridic urmează a fi în circuitul civil și liber de orice vicii de înstrăinare.

Or, sechestrul aplicat de executorul judecătoresc a interzis libera dispoziție asupra bunurilor imobile din speță, fapt opozabil tuturor, vânzarea acestora fiind posibilă doar în condițiile procedurii de executare silită, respectiv oricare altă

modalitate de înstrăinare realizată după aplicarea sechestrului urmează a fi lovită de nulitate absolută.

Reclamantul reține că legalitatea Contractului contestat urmează a fi apreciată și din prisma Codului de executare. Or, nu este clară cauza Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, deoarece părțile cunoșteau despre interdicția de înstrăinare aplicată de executor și contrar interdicției au înstrăinat bunurile imobile.

Reclamantul consideră că în asemenea circumstanțe există o presupunere rezonabilă că în speță Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, este bazat pe o cauză falsă ce contravine ordinii publice și bunelor moravuri și de fapt s-a urmărit scoaterea sechestrelor de pe bunurile imobile pentru o înstrăinare ulterioară.

La examinarea cauzei instanța a atras în proces în calitate de intervenienți accesorii SRL „S.B. Wines", Serviciul Fiscal de Stat și Biroul Individual al Mediatorului „Victor Cojocari".

Reclamantul SRL „Struguraș" a fost reprezentat de avocatul Grecu Denis care a solicitat admiterea acțiunii concretizate (f.d.41-43, vol.II), respectiv pretențiile finale revendicate de reclamant sunt următoarele:

1. a constata nulitatea Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „Olnaco-Group" și BC „Victoriabank" SA cu SRL „3M-Farm", privind înstrăinarea imobilelor cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01;

2. a declara nulă Tranzacția de împăcare prin mediere nr.559/T/21 din 31.03.2021, încheiată de SRL „Olnaco-Grup" (reprezentată de administratorul insolvabilității Ispas Iurie), BC „Victoriabank" SA și SRL „3M-Farm" (la mediatorul Cojocari Victor) în privința bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45;

3. a radia din *Registrul bunurilor imobile* înregistrarea dreptului de proprietate după SRL„3M-Farm" asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, cu restabilirea dreptului de proprietate al SRL „Olnaco-Group" (în proces de insolvabilitate) asupra acestor bunuri;

4. a dispune că hotărârea judecătorească constituie temei de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile;

5. a încasa solidar de la pârâții SRL „3M-Farm" și BC „Victoriabank" SA în beneficiul SRL „Struguraș" cheltuielile de judecată privind taxa de stat.

Pârâtul SRL „3M-Farm" a fost reprezentat de avocatul Sicinski Alexandr, ulterior de avocatul Leșanu Tudor care a solicitat respingerea acțiunii reclamantului SRL „Struguraș" potrivit argumentelor din referință (f.d.136-138,vol.I) și explicațiile scrise (f.d.147-151,vol.II), și admiterea acțiunii reconvenționale înaintată de BC „Victoriabank" SA împotriva SRL „Struguraș" privind repararea prejudiciului material.

Pârâtul SRL „Olnaco-Grup" a fost reprezentat de administratorul autorizat Ispas Iurie, ulterior de lichidatorul Cergă Mihail care a solicitat admiterea acțiunii reclamantului SRL „Struguraș" potrivit argumentelor din ședință și din pledoarii

(f.d.202,203, vol.II, vol.I), și respingerea ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de BC „Victoriabank” SA împotriva SRL „Struguraș” privind repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pârâtul BC „Victoriabank” SA a fost reprezentat de Bobea Valeria și avocatul Șpac Vadim care au solicitat respingerea acțiunii reclamantului SRL„Struguraș” ca neîntemeiată potrivit argumentelor din referință (f.d.132-135, vol.I; 73,74, vol.II).

Totodată, BC „Victoriabank” SA a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Struguraș”, intervenienți accesorii SRL „3M-Farm”, SRL „Olnaco-Group” și executorul Cațer Victor, privind repararea prejudiciul material în mărime de 145.545,26 lei și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.153-159, vol.I).

Avocatul Grecu Denis a solicitat respingerea acțiunii reconvenționale înaintată de BC „Victoriabank” SA împotriva SRL „Struguraș” privind repararea prejudiciului material potrivit argumentelor din referință (f.d.111-113, vol.II) și a concretizat verbal că nu mai solicită cheltuielile de judecată de la SRL „Olnaco-Grup”.

Intervenientul accesoriu executorul judecătoresc Cațer Victor citat legal (f.d.69,115, vol.I) nu s-a prezentat, dar a depus înscrisuri și explicație scrisă în care nu și-a expus poziția referitor la fondul prezentei cauze (f.d.216-245, vol.I).

Intervenientul accesoriu SRL „S.B. Wines” citat legal la sediu (f.d.69, vol.II) nu s-a prezentat nici un reprezentant.

Intervenientul accesoriu Serviciul Fiscal de Stat (SFS) a fost reprezentat de Copacinschi Cristian care a depus referință în care menționează că pretențiile din speță nu țin de competența SFS (f.d.127,128, vol.II), respectiv nu și-a expus poziția referitor la fondul prezentei cauze deduse judecății.

Intervenientul accesoriu Biroul Individual al Mediatorului „Victor Cojocari” citat legal (f.d.131, vol.II) nu s-a prezentat, dar a depus referință în care menționează că nu urma să fie atras în proces (f.d.117,118/132,133, vol.II), respectiv nu și-a expus poziția referitor la fondul prezentei cauze deduse judecății.

Aprecierea instanței

Audiind participanții prezenți la proces, examinând cauza, instanța consideră că acțiunea înaintată de SRL „Struguraș” este întemeiată, iar acțiunea reconvențională înaintată de BC „Victoriabank” SA nu este întemeiată având în vedere următoarele.

Referitor la pretenția din acțiunea înaintată de SRL „Struguraș” privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „3M-Farm”, SRL „Olnaco-Group” și BC „Victoriabank” SA, privind înstrăinarea bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, instanța reține următoarele circumstanțe și norme aplicabile.

Circumstanțe/probe. În admiterea acțiunii și respingerea acțiunii reconvenționale reclamantul SRL „Struguraș” (pârât reconvențional) a anexat (**vol.I**): dispozitivul hotărârii Judecătoriei Buiucani nr.2c-59/16 din 18.07.2016 (f.d.8); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2ac-966/16 din 09.02.2017 (f.d.9-15); încheierea

executorului judecătoresc Cațer Victor nr.100-234/2017 din 21.03.2017, privind interzicerea înstrăinării bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate privată debitorului SRL „Olnaco-Group” (f.d.16); Contract de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, încheiat de vânzătorul SRL „Olnaco-Group” în numele căruia a acționat BC„Victoriabank”SA și cumpărătorul SRL „3M-Farm” (f.d.21-25); cerere SRL „3M-Farm” către executorul judecătoresc Iachim Ion privind ridicarea sechestrului aplicat de acest executor prin încheierea nr.076-233/2018 din 10.09.2018, asupra bunului imobil cu nr. cadastral 0100519.187.01 (f.d.26); extras din Registrul bunurilor imobile (f.d.27-33, vol.I). Totodată, reclamantul a anexat (**vol.II**): extras din Registrul bunurilor imobile (f.d.44-51); lista creditorilor (f.d.55,56); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-510/20 din 26.11.2020 (f.d.57-64); încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr.2i-601/20 din 05.07.2022 (f.d.88-92); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-21/23 din 15.06.2023 (f.d.152-164).

În respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale pârâtul BC„Victoriabank”SA (reclamant reconvențional) a anexat (**vol.I**): cerere prealabilă către SRL „Struguraș” privind repararea prejudiciului cauzat (f.d.161-164); Contract de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, a bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, încheiat de vânzătorul SRL„Olnaco-Group” în numele căruia a acționat BC „Victoriabank” SA și cumpărătorul SRL „3M-Farm” (f.d.170-172); extras din Registrul bunurilor imobile (f.d.177,178); tabel creanțe (f.d.179); decizia Curții Supreme de Justiție nr.2rac din 28.06.2017 (f.d.180-182); dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) nr.2-914/18 din 09.07.2018 (f.d.183); încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) nr.2rh-14/18 din 21.09.2018 (f.d.184); acțiune reconvențională din 11.06.2019 (f.d.185-187); dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Buiucani) nr.2-914/18 din 11.12.2019 (f.d.188); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-510 din 26.11.2020 (f.d.189-196); încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 09.10.2020 (f.d.197,198); încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 30.03.2021 (f.d.199); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2rc-150 din 20.05.2021 (f.d.200-204). Totodată, a anexat (**vol.II**): Tranzacția de împăcare prin mediere nr.559/T/21 din 31.03.2021, încheiată de SRL „Olnaco-Grup” (reprezentată de administratorul insolvabilității Ispas Iurie), BC „Victoriabank” SA și SRL „3M-Farm” (la mediatorul Cojocari Victor) în privința bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45 (f.d.13-21); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-328 din 10.06.2021 (f.d.75-80); hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr.25-2021/2020 din 30.09.2020 (f.d.81-83); decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-2673 din 27.01.2022 (f.d.84-87).

În respingerea acțiunii înaintată de SRL „Struguraș”, pârâtul SRL „3M-Farm” a anexat (**vol.II**): decizia CSJ nr.2rac din 28.06.2017 (f.d.99-104); dispozitivul hotărârii Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) nr.2c-13/17 din 30.09.2022 (f.d.105,106).

Din materialele cauzei rezultă că executorul judecătoresc Cațer Victor a emis încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017, prin care a dispus la pct.1 interzicerea înstrăinării bunurilor imobile ale debitorului SRL „Olnaco-Group” (f.d.16, vol.I).

Instanța reține că la 21.03.2018, debitorul SRL „Olnaco-Group” în calitate de vânzător (în numele căreia a acționat creditorul ipotecar BC „Victoriabank” SA) a înstrăinat bunurile sale imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 către cumpărătorul SRL „3M-Farm” prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, contestat în speță de reclamantul SRL „Struguraș” (f.d.21-25, vol.I).

Norme aplicabile. Reclamantul solicită constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018 (f.d.21-25), respectiv instanța reține normele de drept material aplicabile la data încheierii acestui Contract în anul 2018.

Conform art.216 Cod civil, (1) Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Potrivit art.217 Cod civil, (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. (3) Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art.220 Cod civil, (1) Actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Potrivit art.232 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 interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanţa de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția.

Conform art.115 Cod de executare, (9) [...] Contractul de înstrăinare a bunului încheiat după introducerea interdicției de înstrăinare a bunului [...] este nul.

Concluziile instanței. Raportând circumstanțele reținute la normele enunțate, instanța consideră că este întemeiată pretenția reclamantului SRL „Struguraș” privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „Olnaco-Group” și BC „Victoriabank” SA cu SRL „3M-Farm”, privind înstrăinarea bunurilor imobile nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01.

Instanța a ajuns la această concluzie în baza probelor din dosar ce confirmă că executorul judecătoresc Cațer Victor a emis încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017, prin care a dispus la pct.1 interzicerea înstrăinării bunurilor imobile ale debitorului SRL „Olnaco-Group” (f.d.16, vol.I).

Însă, la 21.03.2018, BC „Victoriabank” SA în calitate de creditorul a înstrăinat bunurile imobile ale debitorului SRL „Olnaco-Group”, cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, către SRL „3M-Farm”, prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, contestat în speță (f.d.21-25, vol.I).

Astfel, având în vedere că pe bunurile debitorului SRL „Olnaco-Group” au fost aplicate interdicții de înstrăinare de executorul judecătoresc Cațer Victor, iar ulterior bunurile imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 ale

debitorului SRL „Olnaco-Group” au fost înstrăinate prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, rezultă că se atestă nulitatea absolută a acestui act juridic, după cum invocă în speță reclamantul SRL „Struguraș”.

Or, conform legislației contractul de înstrăinare a bunului încheiat după aplicarea interdicției de înstrăinare a bunului este nul (*art.115 alin.(9) Cod de executare*).

Totodată, conform legislației actul juridic încheiat contrar normelor imperative este nul (*art.220 alin.(1) Cod civil*), respectiv intervine nulitatea absolută a actului juridic care poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual, iar instanța de judecată o invocă din oficiu (*art.217 alin.(1) Cod civil*).

Referitor la Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, reclamantul SRL „Struguraș” invocă inclusiv temei de nulitate relativă din prisma art.232 Cod civil, din care rezultă că actul juridic prin care s-a dispus de un bun asupra căruia este instituită o interdicție prin lege, de instanţa de judecată sau de alt organ abilitat (*la caz de executorul judecătoresc*) în favoarea unei persoane, poate fi declarat nul de instanţa de judecată la cererea persoanei în favoarea căreia este instituită interdicția.

Reieșind din temeiul de nulitate relativă invocat de reclamant, instanța constată că în speță se atestă inclusiv temei de nulitate relativă a Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018 și anume din prisma art.232 Cod civil.

Or, instanța reiterează că executorul judecătoresc Cațer Victor a dispus în procedura de executare prin încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017, interzicerea înstrăinării bunurilor debitorului SRL „Olnaco-Group”, procedură în care SRL„Struguraș” are calitatea de creditor (f.d.16, vol.I).

Respectiv, reclamantul SRL „Struguraș” este în drept să solicite în speță inclusiv nulitatea relativă a Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, din prisma art.232 Cod civil, din motivul că obiectul Contractului sunt imobilele debitorului SRL „Olnaco-Group” cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, vândute prin acest Contract contrar interdicției de înstrăinare aplicată de executorul judecătoresc Cațer Victor prin încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017, în procedura de executare în care SRL „Struguraș” are calitatea de creditor, iar SRL „Olnaco-Group” calitatea de debitor (*interdicția de înstrăinare este aplicată de executor cu un an înainte de înstrăinarea bunurilor prin Contractul litigios din speță*).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele și probele reținute instanța consideră că se atestă temei de drept din prisma cadrului legal indicat supra prin care să fie admisă pretenția reclamantului SRL „Struguraș” privind constatarea nulității absolute, inclusiv a nulității relative, a Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „Olnaco-Group” și BC „Victoriabank” SA cu SRL „3M-Farm”, obiectul Contractului constituind bunurile imobile ale debitorului SRL „Olnaco-Group” cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01.

Instanța apreciază critic argumentele invocate de pârâții SRL „3M-Farm” și BC„Victoriabank”SA precum că la caz Contractul de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, a fost încheiat legal și anume din prisma art.491 Cod civil (*în redacția până la 01.03.2019, aplicabilă speței*).

Instanța a ajuns la această concluzie din motivul că potrivit art.491 alin.**(1)** Cod civil, creditorul gajist/ipotecar (*în speță BC „Victoriabank” SA*) după ce obține în posesie bunul gajat/ipotecat (*în speță de la SRL „Olnaco-Group”*) este în drept să-l înstrăineze (*în speță către SRL „3M-Farm”*).

Totodată, instanța reține că potrivi art.491 alin.**(4)** Cod civil, cumpărătorul bunului (*în speță SRL „3M-Farm”*) va transmite instanței de judecată dovada că vânzarea a fost efectuată cu respectarea legislației pentru ca instanța de judecată să anuleze eventualele sechestre aplicate (*în speță interdicția aplicată de executorul judecătoresc Cațer Victor privind interzicerea înstrăinării bunurilor debitorului SRL „Olnaco-Group” dispusă prin încheierea executorului* Cațer Victor *nr.100-234/2017 din 21.03.2017*).

Însă, instanța reține că în speță nu se atestă probe că interdicția de înstrăinare a bunurilor debitorului SRL „Olnaco-Group”, aplicată de executorul judecătoresc Cațer Victor prin încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017, ar fi anulată în instanța de judecată conform art.491 alin.**(4)** Cod civil.

Dimpotrivă, executorul menționează în explicațiile scrise că încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017, este în vigoare până în prezent, iar contestațiile depuse în judecată împotriva actelor executorului au fost respinse (f.d.216,217-245, vol.I).

Respectiv, intervin normele de drept material invocate de reclamantul SRL„Struguraș” din Codul civil și Codul de executare referitor la nulitatea absolută și nulitatea relativă a Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „Olnaco-Group” și BC „Victoriabank” SA cu SRL „3M-Farm”, privind înstrăinarea bunurilor debitorului SRL „Olnaco-Group” cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, asupra cărora era aplicată interdicția de înstrăinare de executorul judecătoresc Cațer Victor prin încheierea nr.100-234/2017 din 21.03.2017.

Or, instanța reiterează că la data încheierii Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, exista interdicția de înstrăinare a bunurilor SRL „Olnaco-Group” prin încheierea executorului Cațer Victor, nr.100-234/2017 din 21.03.2027, încheiere care nu este anulată până în prezent (f.d.16, vol.I).

Totodată, referitor la admiterea pretenției reclamantului SRL „Struguraș” privind constatarea nulității absolute și a nulității relative a Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, încheiat de SRL „Olnaco-Group” și BC „Victoriabank” SA cu SRL „3M-Farm”, instanța reține relevante inclusiv concluziile instanței de insolvabilitate la acest aspect expuse în încheierea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr.2i-601/20 (2-20157713-12-2i-14122020) din 05.07.2022 și anume următoarele concluzii referitor la faptul că la caz Contractul de

vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018 nu și-a produs efectele reale din cauza neridicării sechestrelor de pe bunurile imobile obiect al acestui Contract, citățm (f.d.88-92, vol.II):

„Ori, prin prisma prevederilor art.491, alin.(4) din Codul civil, în redacția de pînă la 01.03.2019, cumpărătorul SRL "3M-Farm" putea să se adreseze instanței judecătorești cu cerere privind încetarea și anularea gajurilor, sechestrelor și altor drepturi reale.

La fel, cumpărătorul SRL "3M-Farm" putea să se adreseze instanței de judecată cu o acțiune în efectuarea înregistrării în condițiile art.430 Cod civil, redacția în vigoare din 01.03.2019.

Instanța de insolvabilitate apreciază că, la caz, contractul de vînzare-cumpărare din 21.03.2018 nu și-a produs efectele reale, producînd doar o parte din efectele sale obligaționale, creditorul ipotecar neexecutîndu-și obligațiile prevăzute de pct.3.6. din contractul de vînzare-cumpărare privind ridicarea sechestrelor de pe bunurilor vîndute cumpărătorului, fapt care este menționat expres în pct.1.5.3, lit.b) din tranzacția de împăcare nr.559/T/21 din 31 martie 2021 (Vol.IV, f.d.165-168).

Mai mult ca atît, conform pct.3.3. din contractul de vînzare-cumpărare din 21.03.2018 rezultă că părțile au convenit că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate la pct.1.1. va fi transmis Cumpărătorului în ziua înregistrării prezentului contract în registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, este evident, că anume Decizia nr.1 din 07.04.2021 emisă de către administratorul insolvabilității SRL „Olnaco Grup", Ispas Iurie a constituit acel element al faptului juridic complex care a impulsionat transferul proprietății și înregistrarea după cumpărătorul SRL"3M-Farm" a dreptului de proprietate asupra bunului imobil din mun. Chișinău, str. Bănulescu Bodoni 45, nr. cadastral 0100519187.01 şi terenului aferent cu nr. cadastral 0100519187.

Instanța de insolvabilitate a constatat în mod cert prin raportare la pct.3.3. din contractul de vînzare-cumpărare din 21.03.2018 și art.321, alin.(2) Cod civil, în redacția de pînă la 01.03.2019 că contractul de vînzare-cumpărare din 21.03.2022 pe care l-a încheiat BC "Victoriabank" S.A. din numele SRL „Olnaco Grup" cu cumpărătorul SRL "3M-Farm" nu și-a produs efectele sale reale, adică nu a transferat către cumpărător dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile care au format obiectul material al acestui contract. Motivul - creditorul ipotecar nu și-a executat obligațiile prevăzute de pct. 3.6. din contractul de vînzare-cumpărare din 21.03.2018 privind ridicarea sechestrelor de pe bunurilor vîndute cumpărătorului, fapt care este menționat expres în pct.1.5.3, lit.b) din tranzacția de împăcare nr.559/T/21 din 31 martie 2021.

Respectiv, în condițiile date, Decizia nr.1 din 07.04.2021 emisă de către administratorul insolvabilității SRL „Olnaco Grup", Ispas Iurie a constituit acel element al faptului juridic complex care a impulsionat transferul proprietății asupra unor bunuri care făceau parte din masa debitoare a SRL „Olnaco Grup" la data intentării procesului de insolvabilitate către SRL "3M-Farm".

Însă, în mod cert, la data intentării procesului de insolvabilitate față de SRL „Olnaco Grup", bunurile imobile din mun. Chișinău, str. Bănulescu Bodoni 45, nr. cadastral 0100519187.01 şi terenul aferent cu nr. cadastral 0100519187 făceau parte din masa debitoare a SRL „Olnaco Grup".

Totodată, instanța de insolvabilitate a constatat că emiterea Deciziei nr.1 din 07.04.2021 de către administratorul insolvabilității SRL „Olnaco Grup", Ispas Iurie a fost precedată de

semnarea de către acesta, în calitate de reprezentant al SRL ,,Olnaco Grup", creditorul ipotecar BC"Victoriabank" S.A. şi cumpărătorul SRL "3M-Farm" a tranzacţiei de împăcare nr.559/T/21 din 31 martie 2021 (Vol.IV, f.d.165-168).

Din conţinutul pct.1.5.3., lit.b) din contractul de tranzacţie rezultă că creditorului ipotecar nu i-a reuşit, din motive obiective, care nu au depins de el, să asigure executarea obligaţiilor prevăzute de pct.3.6. din contractul de vînzare-cumpărare privind ridicarea sechestrelor de pe bunurilor vîndute cumpărătorului (SRL "3M-Farm").".

Or, conform legislației faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanţa de drept comun sau în instanţa specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane (*art.123 alin.(2) CPC*).

Referitor la pretenția din acțiunea înaintată de SRL „Struguraș" prin care solicită a declara nulă Tranzacția de împăcare prin mediere nr.559/T/21 din 31.03.2021, încheiată la mediatorul Cojocari Victor de SRL „Olnaco-Grup" (reprezentată de administratorul insolvabilității Ispas Iurie), BC „Victoriabank" SA și SRL „3M-Farm", în privința bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45 (f.d.13, vol.II), instanța consideră că urmează a fi admisă din motivul că este o pretenție secundară în raport cu pretenția principală admisă de instanță privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018.

Or, Tranzacția de împăcare nr.559/T/21 din 31.03.2021, are ca obiect soluționarea extrajudiciară a litigiului dintre cumpărător și creditorul ipotecar ce vizează finalizarea procesului de înregistrare legală în Registrul bunurilor imobile a transferului către cumpărător a dreptului de proprietate asupra imobilelor cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, inclusiv îndeplinirea condițiilor Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018, referitor la efectuarea plății finale a costului bunurilor imobile, ceea ce rezultă din pct.3.1. din Tranzacție (f.d.15, vol.II).

Totodată, referitor la admiterea pretenției reclamantului SRL „Struguraș" prin care solicită a declara nulă Tranzacția de împăcare prin mediere nr.559/T/21 din 31.03.2021, instanța reține relevante inclusiv concluziile instanței de insolvabilitate expuse în încheierea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr.2i-601/20 (2-20157713-12-2i-14122020) din 05.07.2022 și anume referitor la faptul că Tranzacția a fost semnată ilegal de administratorul insolvabilității Ispas Iurie, citățm (f.d.91,92 vol.II):

„*Prin urmare, cu referire la cel de-al doilea aspect al contestaţiei care vizează constatarea ca fiind ilegală semnarea de către administratorului insolvabilităţii SRL ,,Olnaco Grup", Ispas Iurie a tranzacţiei de împăcare prin mediere, nr.559/T/21 din 31.03.2021, în privinţa bunurilor imobile cu nr. cadastral 0100519.187 şi 0100519.187.01, amplasate în mun. Chişinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni, 45, instanţa de insolvabilitate apreciază că prin această tranzacţie, părţile care au semnat-o au încercat să eludeze prevederile imperative cu caracter*

prohibitiv ale art.66, alin.(1), lit.k), art.69, alin.(1), alin.(3)-(5), art.81, alin.(1) şi (3) din Legea insolvabilităţii.

Deci, contractul de tranzacţie nr.559/T/21 din 31 martie 2021 urmăreşte de fapt fraudarea legii, iar semnarea acestuia de către administratorului insolvabilităţii SRL ,,Olnaco Grup", Ispas Iurie este contrară legii, şi anume, contrară principiului bunei-credinţe ce rezultă din prevederile art.11, alin.(1) Cod civil.

Mai mult ca atît, de către administratorul insolvabilităţii SRL ,,Olnaco Grup", Ispas Iurie nu a fost prezentat instanţei de insolvabilitate cererea pe care ar fi primit-o de la SRL "3M-Farm" privind separarea bunurilor imobile din masa debitoare, aşa cum se menţionează în pct.3.1. din contractul de tranzacţie nr.559/T/21 din 31 martie 2021.

Şi chiar dacă ar fi prezentat o asemenea cerere, oricum aceasta urma să fie respinsă prin prisma prevederilor art.48, alin(1) din Legea insolvabilităţii, care prevede că proprietarul bunului aflat în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta administratorului insolvabilităţii/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare.

La caz, SRL "3M-Farm" la data încheierii contractului de tranzacţiei de împăcare prin mediere, nr.559/T/21 din 31.03.2021 nu era proprietarul bunurilor imobile cu nr. cadastral 0100519.187 şi 0100519.187.01, amplasate în mun. Chişinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni, 45, iar SRL,,Olnaco Grup" nu era posesor al acestor bunuri, avînd calitatea de proprietar al acestora, bunurile făcînd parte din masa debitoare a SRL ,,Olnaco Grup".

Deci, de principiu, realizarea efectelor contractului de tranzacţie de împăcare prin mediere nr.559/T/21 din 31.03.2021 în modul în care acordul de voinţă al părţilor contractante a fost reflectat în cuprinsul clauzelor contractuale care-i formează conţinutul nu putea avea loc, iar fundamentarea Deciziei nr.1 din 07.04.2021 emisă de administratorul insolvabilităţii SRL ,,Olnaco Grup", Ispas Iurie în baza prevederilor art.48 din Legea insolvabilităţii este contrară stării de fapt constatate de către instanţa de insolvabilitate în procesul examinării contestaţiei, aceasta venind în contradicţie cu însăşi prevederile art.48, alin.(1) din legea insolvabilităţii.

Reieşind din circumstanţele expuse mai sus, instanţa de insolvabilitate ajunge concluzia de a constata ca fiind ilegală şi de a anula în totalitate Decizia nr.1 din 07.04.2021 emisă de administratorul insolvabilităţii SRL ,,Olnaco Grup", Ispas Iurie, şi de a constata ca fiind ilegală semnarea de către administratorul insolvabilităţii SRL ,,Olnaco Grup", Ispas Iurie a tranzacţiei de împăcare prin mediere, nr.559/T/21 din 31.03.2021, în privinţa bunurilor imobile cu nr. cadastral 0100519.187 şi 0100519.187.01, amplasate în mun. Chişinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni, 45.".

Or, conform legislaţiei faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţa de drept comun sau în instanţa specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane (*art.123 alin.(2) CPC*).

Totodată, referitor la admiterea acestei pretenţii secundare sunt aplicabile normele de drept material prevăzute la art.art: 328, 331 Cod civil.

Referitor la pretenţiile din acţiunea înaintată de SRL „Struguraş" privind radierea din *Registrul bunurilor imobile* înregistrarea dreptului de proprietate după SRL „3M-Farm" asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, cu restabilirea dreptului de proprietate al SRL „Olnaco-Group" asupra acestor bunuri și a

dispune că hotărârea judecătorească servește temei pentru a efectua modificări în *Registrul bunurilor imobile*, instanța consideră că urmează a fi admise din motivul că sunt pretenții secundare în raport cu pretenția principală admisă privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018.

Totodată, referitor la admiterea acestor pretenții secundare sunt aplicabile normele de drept material prevăzute la art.art: 438, 439, 440 alin.(1) și 441 alin.(3) Cod civil.

Referitor la pretenția din acțiune privind încasarea solidară a cheltuielilor de judecată de la pârâții SRL „3M-Farm" și BC „Victoriabank" SA în beneficiul reclamantului SRL „Struguraș", instanța reține că potrivit art.art: 82, 94 alin.(1) CPC, taxa de stat face parte din cheltuielile de judecată și instanța obligă partea care a pierdut procesul să le plătească la cererea părții care a câștigat, astfel reclamantul este în drept să pretindă compensarea taxei de stat în mărime de 100 lei, fiind anexate probe că a fost achitată (f.d.2), astfel se încasează solidar de la pârâți în beneficiul reclamantului.

Referitor la pretențiile din acțiunea reconvențională înaintată de reclamantul-reconvențional BC „Victoriabank" SA (bancă) împotriva SRL „Struguraș" privind repararea prejudiciului material în sumă de 145.545,26 lei și încasarea cheltuielilor de judecată, reclamantul-reconvențional susține că SRL „Struguraș" a cauzat băncii acest prejudiciu material prin înaintarea abuzivă în judecată a acțiunii civile din speță privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018 și a Tranzacției de împăcare nr.559/T/21 din 31.03.2021, acțiune civilă prin care împiedică executarea obligațiilor contractuale ale părților ce rezultă din aceste două acte juridice.

Însă, instanța reține că a admis ca întemeiată în speță acțiunea reclamantului SRL„Struguraș" privind constatarea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21.03.2018 și a Tranzacției de împăcare nr.559/T/21 din 31.03.2021.

Prin urmare, urmează a fi respinse ca neîntemeiate pretențiile din acțiunea reconvențională înaintată de reclamantul-reconvențional BC „Victoriabank" SA împotriva SRL „Struguraș" privind repararea prejudiciului material în sumă de 145.545,26 lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Instanța nu se expune la toate argumentele invocate în speță, dar numai asupra aspectelor decisive pentru soluționarea justă a cauzei, după cum rezultă și din jurisprudența Curții Europene (*cauza Gard Ruiz vs Spania, 21.01.1999; parag.26; cauza Moreira Fereira vs Portugalia, 11.07.2017, parag.84,98*).

Referitor la cheltuielile aferente judecării cauzei suportate de instanța de judecată, instanța reține că reclamantul SRL „Struguraș" a fost scutit de plata taxei de stat în mărime de 49.900 lei (f.d.110), iar pârâții SRL „3M-Farm" și BC „Victoriabank" SA nu sunt scutiți, respectiv urmează a încasa solidar de la pârâții nominalizați în bugetul statului, conform art.98 alin.(1) CPC, taxa de stat în mărime de 49.900 lei.

Având în vedere circumstanțele reținute și normele aplicabile, instanța ajunge la concluzia că acțiunea înaintată de SRL „Struguraș” urmează a fi admisă, iar acțiunea reconvențională înaintată de BC „Victoriabank” SA respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.art: 236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Struguraș” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „3M-Farm”, Societății cu Răspundere Limitată „Olnaco-Group” și Băncii Comerciale „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Cațer Victor, Societatea cu Răspundere Limitată „S.B. Wines”, Serviciul Fiscal de Stat și Biroul Individual al Mediatorului „Victor Cojocari”, privind anularea actelor juridice cu repunerea părților în poziția inițială, radierea înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată – a admite.

A constata nulitatea absolută a Contractului de vânzare-cumpărare nr.5549 din 21 martie 2018, privind bunurile imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01, încheiat de Societatea cu Răspundere Limitată „Olnaco-Group”, IDNO 1002600015533 (în numele căreia a acționat creditorul ipotecar Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, IDNO 1002600001338) și Societatea cu Răspundere Limitată „3M-Farm”, IDNO 1007600068741.

A anula Tranzacția de împăcare prin mediere nr.559/T/21 din 31 martie 2021, încheiată la mediatorul Cojocari Victor de Societatea cu Răspundere Limitată „Olnaco Grup” (reprezentată de administratorul insolvabilității Ispas Iurie), Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „3M-Farm” în privința bunurilor imobile cu nr. cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45.

A radia din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dreptului de proprietate după Societatea cu Răspundere Limitată „3M-Farm”, IDNO 1007600068741, asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45.

A restabili înregistrarea anterioară în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate după Societatea cu Răspundere Limitată „Olnaco-Group”, IDNO 1002600015533, asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale 0100519.187 și 0100519.187.01 din mun. Chișinău, str. Mitropolit Gavriil Bănulescu-Bodoni nr.45.

A încasa solidar de la Societatea cu Răspundere Limitată „3M-Farm”, IDNO 1007600068741 și Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, IDNO 1002600001338, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Struguraș”, IDNO 1003600104801, cheltuielile de judecată privind taxa de stat 100 (o sută) lei.

Acțiunea reconvențională înaintată de Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Struguraș”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „3M-Farm”, Societatea cu Răspundere Limitată „Olnaco-Group” și executorul judecătoresc Cațer Victor, privind repararea prejudiciul patrimonial în mărime de 145.545,26 lei și încasarea cheltuielilor de judecată – a respinge ca neîntemeiată.

A încasa solidar de la Societatea cu Răspundere Limitată „3M-Farm”, IDNO 1007600068741 și Banca Comercială „Victoriabank” Societate pe Acțiuni, IDNO 1002600001338, în bugetul statului taxa de stat în mărime de 49900 (patruzeci și nouă mii nouă sute) lei, de care reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „Struguraș” a fost scutit de instanța de judecată.

Hotărârea servește temei de a efectua modificări în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la pronunțare prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței, judecător Ciprian Valah