Dosarul nr.2i-49/4/2024
2-25126006-28-2i-03092025

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

27 aprilie 2026 mun. Edineț

Judecătoria Edineț, sediul central
Instanța de insolvabilitate în c*****ponență
Președintele ședinței, judecător Natalia Bobu
Grefier Cristina Albu

cu participarea reprezentantului reclamantului/creditor SC „Crealex Group" SRL, avocatul Rusu Eugeniu, în lipsa lichidatorului SRL „Viasnord", Odagiu Mariana care a solicitat examinarea cauzei în lipsă, în lipsa pârâtului GȚ "Gandrabura Petru Valerii", care a fost citat legal,

examinînd în ședința de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de creditorul SC "Crealex Group" SRL către GȚ "Gandrabura Petru Valerii", intervenient accesoriu SRL „Viasnord", privind anularea actelor juridice,

a constatat:

La data de 03 septembrie 2025, reprezentantul reclamantului/creditor SC „Crealex Group" SRL, avocatul Rusu Eugeniu a înaintat cerere privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 06.04.2023 încheiat între SRL „Viasnord" în calitate de Vînzător și GȚ „Gandrabura Petru Valerii" în calitate de cumpărător.

În motivarea acțiunii a invocat că, prin ordonanţa din 28 decembrie 2022 organul de urmărire penală a Inspectoratului Naţional de Investigaţii a IGP a pornit urmărirea penală nr. 2022790310 în baza art. 190 alin. (5) din Codul penal pentru faptul că un grup de persoane în curs de identificare, acţionând împreună cu factorii de decizie ai SRL „Viasnord", la 22.12.2022, prin abuz de încredere şi inducere în eroare, camuflând acţiunile prin încheierea Contractului de vînzare-cumpărare nr.20/12/Fls din 1 decembrie2022 au însuşit suma de 475000 lei - plătiţi de către SC „CREALEX GROUP" SRL prin ordinul de plată nr. 1 din 22 decembrie 2022 în temeiul Contractului nr.20/12/Fls din 20 decembrie2022.

La 31 martie 2023 în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.108-111 (8614-8617) la pag.62 SRL „Viasnord" a publicat un anunţ şi anume: „*1442. „Viasnord" S.R.L. (nr. înregistrării de stat ***** din *****) aduce la cunoştinţă pierderea deciziei cu privire la formarea bunului imobil f./nr. din 12.11.2020 (3401/20/12255-2) a procesului-verbal de recepţie finală nr.3 din 30.11.2020 (3401/20/12255-1)."* Un atare anunţ reflecta pregătirea înstrăinării bunurilor

imobile pe care „Viasnord” SRL le deţine în proprietate - bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0.1007 ha și construcţia cu nr. cadastral *****.1 cu suprafaţa 550,7 m.p., situate în rl Donduşeni, sat. Plop.

Prin încheierea Judecătoriei Edineţ sediul Donduşeni nr.2c-5/2023 din 17 oct*****brie 2023, judecătorul Lilia Ţurcan a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Crealex Group” SRL împotriva „Viasnord” SRL privind încasarea sumei în mărime de 475000 lei pentru nerespectarea de către SC „Crealex Group” SRL a procedurii prealabile de soluţionare a litigiului prevăzută în Contractul nr.20/12/Fls din 20 decembrie 2022 - deşi SC „Crealex Group” SRL a renunţat la proba Contractului de vînzare-cumpărare nr.20/12/Fls din 20 decembrie 2022. Totodată, judecătorul Lilia Ţurcan a scos sechestrul de pe bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0.1007 ha și construcţia cu nr. cadastral *****.1 cu suprafaţa 550,7 m.p., situate în rl Donduşeni, sat. Plop.

În realizarea până la capăt a intenţiei privind înstrăinarea imobilelor, prin Hotărârea Judecătoriei Edineţ sediul Central nr. 2i-49/2024 din 24.09.2024, judecătorul Natalia Bobu a admis cererea SRL „Viasnord” privind intentarea procesului de insolvabilitate faţă de sine, iar în calitate de lichidator al SRL „Viasnord” a desemnat administratorul autorizat Odagiu Mariana.

În cadrul procesului de insolvabilitate prin încheierea Judecătoriei Edineţ sediul Central din 4 decembrie 2024, judecătorul Natalia Bobu a admis cererea lichidatorului Odagiu Mariana şi a dispus: Se ridică toate interdicţiile, restricţiile, suspendările si măsurile de asişurare de orice fel, aplicate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa 0.1007 ha şi bunului imobil cu nr. cad. *****.01 cu suprafaţa 550,7 m.p. situate în sat. Plop, r-nul Donduşeni. Încheierea nu se supune nici unei căi de atac.”

Astfel, în cadrul procesului de insolvabilitate, fără a mai convoca vreo adunare a creditorilor la propria-i discreţie şi fără a mai efectua evaluarea bunurilor prevăzută de lege, lichidatorul Odagiu Mariana a emis Hotărârea din 12 noiembrie 2024 prin care a transmis bunurile imobile din proprietatea debitorului SRL „Viasnord” în proprietatea GŢ „Gandrabura Petru Valerii” bunul mobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de 0.1007 ha şi construcţia cu nr. cadastral 33210.274.01 cu suprafaţa 550,7 m.p., situate în rl Donduşeni, sat. Plop.

Pornind de la premisa juridică a insolvabilităţii, şi anume că, Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 06.04.2023 încheiat între SRL „Viasnord” şi GŢ „Gandrabura Petru Valerii” nu a produs şi nici nu putea să producă în proces de insolvabilitate efecte juridice conform destinaţiei acestuia decât împreună cu Hotărârea lichidatorului Odagiu Mariana din 12 noiembrie 2024 privind transmiterea bunurilor imobile în proprietatea GŢ „Gandrabura Petru Valerii” - atât contractul, cât şi hotărârea sunt documente de proprietate - transmiterea proprietăţii urma să respecte întocmai reglementările legii insolvabilităţii. Cu prioritate,

lichidatorul a avut obligaţia să respecte întocmai cerinţele legii insolvabilităţii cu referinţă la efectuarea evaluării bunurilor imobile şi aprobarea valorii bunurilor în cadrul adunării creditorilor conform art. 61 alin. 4 din Legea insolvabilităţii. Prin încheierea Judecătoriei Edineţ sediul Central din 04 decembrie 2024, judecătorul Natalia Bobu a admis încălcarea gravă a legii insolvabilităţii, îndeosebi atunci când a constatat că „*La data de 06.04.2024, GŢ „Gandrabura Petru Valerii", a efectuat transferul mijloacelor băneşti la contul de decontare al SRL „Viasnord" în mărime de 31000,00 lei prin ordinul de plată nr. 7 şi 148 000,00 lei prin ordinul de plată nr. 8*" iar, la dosar nu a existat dovada de plată a bunului.

Fiind studiată piaţa imobiliară şi anunţurile aferente se constată că bunurile imobile - obiectul Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 06.04.2023 - au fost înstrăinate de către lichidator la un preţ inferior preţului lor de piaţă. Respectiv, înstrăinarea a fost efectuată în dauna creditorilor. Nu există la dosarul de insolvabilitate vreun raport privind evaluarea bunurilor obiectul contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 06.04.2023, iar potrivit datelor publicate pe paginile web de anunţuri de publicitate la suma de 179 000 lei sunt evaluate doar terenuri cu suprafaţa de 0.10 ha. Iar, construcţia cu nr. cadastral *****.01 are suprafata 550.7 m.p. și reprezintă o clădire administrativă în stare bună si funcţională potrivit destinaţiei.

Preţul de vânzare a bunurilor imobile obiectul Contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 06.04,2023 este unul derizoriu, net inferior valorii lor de piaţă.

Paralel celor reţinute cu privire la încălcarea Legii insolvabilităţii nr.149 din 22 iunie 2012, suplimentar la temeiul de anulare a Contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 06.04.2023 este de menţionat că prin încheierea Judecătoriei Chişinău sediul Ciocana nr. 12-24/2024 din 16 ianuarie 2024 a fost autorizată punerea sub sechestru a bunurilor „Viasnord" SRL în cauza penală nr.2022790222. (f.d. 1-6)

La 11 februarie 2026 în adresa instanței a parvenit referința lichidatorului SRL „Viasnord" Mariana Odagiu, potrivit căreia lichidatorul consideră ilegală, neîntemeiată şi nefondată, cererea înaintată de SRL „Crealex Group" privind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 06.04.2023, din următoarele considerente:

Potrivit actelor de evidenţă contabilă, s-a constatat că GŢ „Gandrabura Petru Valerii" în calitate de Cumpărător şi SRL „Viasnord" în calitate de Vînzător, la data de 06 aprilie 2023, au semnat la notarul Danil Anghelina, contractul de vînzare-cumpărare a imobilului nr. *****, privind vînzarea-cumpărarea bunului imobil situat în r-nul Donduseni, sat. Plop, constituit din teren pentru construcţii cu nr. cad. ***** şi construcţia c*****ercială cu nr. cad. *****.01.

Tot la data de 06.04.2023, Vînzătorul SRL „Viasnord” a eliberat facturile fiscale *****din 06.04.2023 şi *****din 06.04.2023.

Pct. 1.2. al contractului de vânzare - cumpărare nr. ***** din 06.04.2023 indică că preţul de vânzare a imobilului constituie 179000 lei, însă valoarea de piaţă a imobilului, conform raportului de evaluare la data de 20.12.2022 constituie 174243 lei. Iar, Capitolul V al contractului de vânzare - cumpărare din 06.04.2023 nr. ***** expres indica că „Preţul de vânzare a fost achitat integral de către Cumpărător Vânzătorului, pînă la semnarea contractului prin transfer (ordin de plată nr. 8 şi ordin de plată nr. 7 din 06.04.2023).

Deci, tranzacţia de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile a avut loc anterior intentării procedurii simplificate a falimentului faţă de debitorul SRL „Viasnord” - 24.09.2024. Nu au fost lezate/prejudiciate interesele creditorilor.

A solicitat respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de SC „Crealex Group” SRL privind anularea actelor juridice.

În ședința de judecată reprezentantul creditorului SC „Crealex Group” SRL avocatul Eugeniu Rusu a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

În ședința de judecată lichidatorul SRL „Viasnord” Mariana Odagiu nu s-a prezentat, dar prin referința depusă a solicitat examinarea în lipsă a cauzei.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtului GȚ „Gandrabura Petru Valeri” nu s-a prezentat, deși a fost citat legal, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în baza înscrisurilor prezente și anexate la materialele dosarului, în lipsă.

Audiind explicațiile reprezentantului creditorului SC „Crealex Group” SRL avocatul Eugeniu Rusu, studiind materialele dosarului și probele administrate prin prisma argumentelor expuse în cerere și în referință , instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia că cererea înaintată cu privire la anularea actelor, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Din materialele pricinii rezultă că prin contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, autentificat notarial la data de 06 aprilie 2023, SRL „Viasnord” în calitate de Vînzător a vîndut Gospodăriei Ţărănești „Gandrabura Petru Valerii” în calitate de Cumpărător a procurat bunul imobil situat în r-nul Donduseni, sat. Plop, constituit din teren pentru construcţii cu nr. cad. ***** şi construcţia c*****ercială cu nr. cad. *****.01. (f.d. 9-11).

Prin Hotărîrea Judecătoriei Edineț, sediul Central din 24.09.2024, s-a hotărât constatarea insolvabilității debitorului SRL „Viasnord”, c/f *****, cu sediul în s. Plop, raionul Dondușeni. S-a dispus inițierea procedurii simplificate a falimentului și dizolvarea SRL „Viasnord”. S-a desemnat în calitate de lichidator al SRL „Viasnord”, administratorul autorizat Odagiu Mariana, deținător al autorizației nr. 34 din 14 ianuarie 2015.

Creditorul SC „Crealex Group” SRL reprezentat de avocatul Rusu Eugeniu, cu autorizarea instanței de insolvabilitate, a depus în instanță cerere de chemare în judecată către GȚ „Gandrabura Petru Valerii”, intervenient accesoriu SRL „Viasnord”, privind anularea Contractului de vînzare-cumpărare nr.***** din 06.04.2023 încheiat între SRL „Viasnord”, în calitate de vînzător, și GȚ „Gandrabura Petru Valerii”, în calitate de cumpărător, privind înstrăinarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.1007 ha și construcție cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 550,7 m.p., situate în raionul Dondușeni, s. Plop.

Conform art. 104 lit. a) și g) din Legea insolvabilității, *1) După intentarea procedurii de insolvabilitate, administratorul/ lichidatorul sau oricare creditor care are interes legitim, cu acordul administratorului/lichidatorului, poate introduce în instanţa de insolvabilitate acţiuni (inclusiv acţiuni reconvenţionale) în vederea anulării următoarelor acte juridice: a) orice act juridic încheiat de către debitor în ultimii 2 ani precedenţi înaintării cererii introductive cu intenţia de a împiedica, a întârzia sau a c*****plica posibilitatea de stingere a creanţelor creditorilor, care a afectat drepturile creditorilor; g) orice acte încheiate şi garanţii acordate de către debitor după înaintarea cererii introductive.*

Conform art. 308 Codul civil, *actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.*

În conformitate cu norma art. 1108 din Codul civil, *(1) prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vînzătorul se obligă să remită, conc*****itent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vînzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.*

Potrivit normei art. 327 alin. (1), (2) şi (3) Codul civil, *Actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută). (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă). (3) În cazul în care natura nulităţii nu este prevăzută expres şi nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.*

Din sensul normelor de drept citate rezultă că nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic nu au fost respectate condiţiile de valabilitate, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulităţii. Ca condiţii de valabilitate a actului juridic Codul civil prevede: consimţământul, obiectul, cauza şi forma.

Conform at. 312 Codul civil (*1) Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. (3) Intenţia de a produce efecte juridice se determină din declaraţia sau c*****portamentul persoanei, aşa cum ea a fost înţeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.*

Creditorul SRL „Crealex Group" nu a invocat careva vicii de consimţământ ale persoanelor juridice contractante la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Vânzarea-cumpărarea fiind un contract sinalagmatic dă naştere la 2 obligaţii reciproce: obligaţia vânzătorului are ca obiect bunul vândut, iar obligaţia cumpărătorului are ca obiect preţul.

În lipsa acestor elemente sau dacă ele nu îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege, contractul de vânzare-cumpărare nu poate fi considerat valabil.

Privitor la bunul vândut, din sensul legislaţiei civile s-au conturat următoarele condiţii necesare ce urmează a fi întrunite: să existe în circuitul civil, să existe în m*****entul încheierii contractului sau să poată exista în viitor, să fie determinat sau determinabil, licit şi posibil şi să fie în proprietatea vânzătorului.

Din materialele pricinii s-a constatat că bunurile imobile înstrăinate sunt determinate prin adresă, număr cadastral, suprafaţă. Aceste imobile au aparţinut vânzătorului la m*****entul înstrăinării, fapt verificat de către notar, care a autentificat contractul de vînzare-cumpărare litigios.

Conform art. 31 alin. (1) din Legea privind procedura notariaă nr. 246/15.11.2018, *(1) La autentificarea contractului, notarul verifică: a) dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului şi conţinutul contractului corespund cu prevederile legale; b) dacă contractul conţine toate clauzele esenţiale; c) dacă părţile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenţi şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului; d) prezenţa sau lipsa sarcinilor, grevărilor, interdicţiilor, aplicate în modul stabilit.*

Așa dar debitorul SRL „Viasnord" în calitate de Vînzător a consimţit la înstrăinarea bunurilor imobile situate în r-nul Donduseni, sat. Plop, constituite din teren pentru construcţii cu nr. cad. ***** şi construcţia c*****ercială cu nr. cad. *****.01 în favoarea Gospodăriei Țărănești „Gandrabura Petru Valerii" prin întocmirea contractului autentificate notarial,

Refritor la prețul contactului, instanța a stabilit că preţul este suma de bani pe care cumpărătorul se obligă să o achite în schimbul bunului achiziţionat. Ca obiect al prestaţiei cumpărătorului, preţul trebuie să fie fixat în bani, să fie determinat sau determinabil, să fie sincer şi serios.

Prin preţ sincer se are în vedere acel preţ pe care părţile l-au stabilit în realitate, fără să-l fi convenit în mod fictiv.

Preţul este fictiv în cazul în care părţile nu intenţionează să-l ceară şi respectiv să-l plătească.

Preţul este serios atunci când nu este derizoriu, adică atât de disproporţionat faţă de valoarea lucrului vândut, încât s-a putea spune că nu există preţ, că implicit nu există o cauză suficientă a obligaţiei asumate de vânzător pentru a transmite proprietatea.

În punctul 1.2 din contractul de vânzare-cumpărare este indicat că părţile au stabilit preţul bunurilor înstrăinate la suma totală de 179000 lei.

Creditorul a invocat temei de anulare a contractului de vânzare-cumpărare faptul că părţile au convenit la preţul de 179 000 lei, pe când potrivit datelor publicate pe paginile web de anunţuri de publicitate la suma de 179 000 lei sunt evaluate doar terenuri cu suprafaţa de 0.10 ha. Iar, construcţia cu nr. cadastral *****.01 are suprafata 550.7 m.p. și reprezintă o clădire administrativă în stare bună si funcţională potrivit destinaţiei.

Instanța constată că diferenţa dintre preţul convenit în contractul de vânzare-cumpărare litigios - 179 000 lei şi valoarea bunurilor stabilite în raportul de evaluare nr. 14369, întocmit de Expert Grup Consulting” la data de 20.12.2022 și constituie 174243 lei, este nesemnificativă.

Mai mult ca atât, raportul de evaluare în privinţa bunurilor înstrăinate a fost întocmit aproximativ cu 4 luni pînă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce presupune o evaluare în sensul micșorării valorii bunurilor.

Instanța reține că, deși raportul de evaluare nr. 14369, întocmit de Expert Grup Consulting” la data de 20.12.2022 lipsește din materialele cauzei, existența și validitatea acestuia au fost confirmate de către notar în cuprinsul actului autentic (pct. 1.3 din contract). Având în vedere calitatea notarului de garant al legalității, mențiunile acestuia din contract fac dovada deplină a verificării documentului.

Prin ordinele de plată nr. 7 şi nr. 8 din 06.04.2023 se confirmă că la 06.04.2023 Gospodăriei Țărănești „Gandrabura Petru Valerii” a achitat societăţii cu răspundere limitată „Viasnord” suma de 174000 lei (f.d. 50).

Achitarea acestor sume de către vânzător se confirmă şi prin facturile fiscale *****din 06.04.2023 şi *****din 06.04.2023.

În aceste circumstanţe, instanța consideră că au fost respectate condiţiile de valabilitate ale actului juridic la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, din data de 06 aprilie 2023.

Prin urmare tranzacția a fost reală, bunurile au fost transmise efectiv, iar prețul a fost achitat conform valorii indicate în contract.

În concluzie cererea de chemare în judecată depusă de creditorul SC „Crealex Group” SRL către GȚ „Gandrabura Petru Valerii”, intervenient accesoriu

SRL „Viasnord”, privind anularea Contractului de vînzare-cumpărare nr.***** din 06.04.2023, urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. art.5 alin.(5) lit. g), 104 alin.(3) al Legii insolvabilităţii, art.236-241 din Codul de Procedură Civilă al RM, instanţa de insolvabilitate,-

a h o t ă r î t:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de creditorul SC „Crealex Group” SRL către GȚ „Gandrabura Petru Valerii”, intervenient accesoriu SRL „Viasnord”, privind anularea Contractului de vînzare-cumpărare nr.***** din 06.04.2023 încheiat între SRL „Viasnord”, în calitate de vînzător, și GȚ „Gandrabura Petru Valerii”, în calitate de cumpărător, privind înstrăinarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.1007 ha și construcție cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 550,7 m.p., situate în raionul Dondușeni, s. Plop.

Se încasează din contul SC „Crealex Group” SRL în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 250 (două sute cinci zeci) lei.

Hotărârea este definitivă și executorie din m*****entul pronunțării, însă cu drept de apel la Curtea de Apel Nord prin intermediul Judecătoriei Edineț, sediul Central în termen de 15 zile.

Președintele ședinței,
judecător **Natalia Bobu**