Dosar nr.2-18631/23

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

29 aprilie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Rîşcani

Instanţa compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe Stratulat

Grefier Mihaela Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de "Hollman Construct" SRL, Gundiuc Iurie, Gundiuc Cristian împotriva SRL "Locozaris" și Ursu Pavel privind anularea contractului de împrumut, contractului de ipotecă,

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei

1. La 9 septembrie 2023, SRL „Hollman Construct" și Gundiuc Iurie au depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Ursu Pavel și SRL „Locozaris prin care au solicitat anularea contractului de împrumut nr. 05/2017 din 3 mai 2017 și a contractului de ipotecă nr. 1152 din 3 mai 2017 încheiate între SRL „Locozaris" și SRL „Hollman Construct".
2. În motivarea acțiunii sale, coreclamanții au indicat că au încheiat contractul de împrumut nr. 05/2017 și contracutl de ipotecă nr. 1152 din 3 mai 2017, ambele din 3 mai 2017 între OM „Locozaris" SRL și SRL „Hollman Construct". Cu toate acestea, le consideră nule din motiv că ar fi fost simulat împrumutul.
3. Potrivit coreclamanților, la 19 martie 2014, SRL „Lincri Service", Ursu Pavel și SRL „Hollman Construct" au încheiat un contract de societate civilă privind construcția unui bloc locativ. În 2017, când lucrările ar fi fost efectuate în proporție de 30%, asociatul SRL „Locozaris", Ursu Pavel, într-o discuție cu Gundiuc Iurie, a ropus să cumpere de la SRL „Hollman Construct" spații în blocul vizat în sumă de peste 1 mln euro, pe care le deținea din spusele lui. În acest sens ar fi convenit ca banii pentur procurarea spațiilor din blocul viat să fie achitați prin semnarea unui contract de împrumut, dar ulterior juriștii dlui Ursu Pavel să găsească o modalitate de a înscrie bunurile în favoarea SRL „Locozaris, în așa mod să fie legalizat contract de vânzare-cumpărare în mărime de peste

1 mln euro. Ulterior a fost făcută evaluarea bunurilor imobile vizate în pretinsa tranzacție și aceasta ar fi constituit echivalentul a 1738096 euro.

4. Astfel ar fi fost semnat conrtactul de împrumut. După semnarea acestuia, la contul bancar al SRL „Hollman Construct a fost transferată suma de 200 000 euro, destinați pentur procurarea bunurior imobile, dar nu în scop de împrumut. Ulterior, fiind rugat de către Ursu Pavel, Gundiuc Iurie ar fi transferat primului înapoi o sumă din banii primiți, pentru a justifica legalitatea tranzacției efectuate.
5. Reclamanții susțin că ulterior, Ursu Pavel ar fi refuzat procurarea bunurilor imobile din motiv că ar fi pierdut o sumă enormă de bani în alte afeceri. Pentru a găsi investitori ca să finalizeze construcția, Reclamanții susțin că Ursu Pavel și SRL „Lincri Service" au dat acord pentru încheierea de către SRL „Hollman Construct" a contractului de cesiune de creanță și a drepturilor și obligațiilor ce reies din prevederile contractului de societate civilă cu SRL „Titangroup&Construct", însă această tranzacție așa și nu a avut loc.
6. În asemenea condiții, coreclamanții susțin că este dovedit caracterul simulat al împrumutului
7. La 12 februarie 2024, copârâții SRL „Locozaris și Ursu Pavel au formulat, prin intermediul reprezentantului său, avocatului Marian Romanaș, o referință prin care au solicitat respingerea acțiunii din următoarele considerațiuni.
8. În principal, copârâții indică asupra faptului că toate contractele anexate la cererea de chemare în judecată sunt valabile și executate de către SRL „Locozaris", iar cererea de chemare în judecată și cauza pe rol este utilizată de către Coreclamanți în scopul deturnării posibilității căpârâșilor de a-și valida creanța în procedura de insolvabilitate a SRL „Locozaris. Referitor la raportul de evaluare, Copărății susțin că acesta a fost efectuat în vederea încheierii contractului de ipotecă și nu în vederea unui contract de vânzare-cumpărare, așa cum pretind coreclamanții.

Elucidarea poziției participanților la proces

9. În ședința de jduecată, reprezentantul reclamantului SRL „Hollman Construct", administratorului autorizat Cibanu Lilian – avocat, Garaz Elena a susținut acțiunea.
10. Reprezentantului copârâților, avocat Marian Romanaș nu a recunoscut acțiunea.
11. Ceilalți aprticipanți, deși citați legal despre data, locul și ora desfășurării ședinței de judecată, nu s-au prezentat.
12. În lăgătură cu decesul Coreclamantului Gundiuc Iurie, acesta a fost înlocuit în proces cu succesorul Gundiuc Iurie, reprezentat de mama sa, Gundiuc Ana.
13. La 29 aprilie 2025, avocata Elena Garaz, în interesele SRL „Hollman Construct" și lui Gundiuc Cristian, a depus o cerere de renunțare la acțiune și încetarea procesului.

Aprecierea instanței

14. Până a purcede la examinarea fondului cauzei, instanța de judecată va admite cererea avocatei Elena Garaz, în interesele SRL „Hollman Construct” și lui Gundiuc Cristian de renunțare la acțiune și încetarea în privința lor.
15. Conform art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rînd a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.
16. Prin urmare, instanța de judecată admite cererea depusă de “Hollman Construct” SRL, Gundiuc Cristian privind renunțarea la acțiune. Procesul, în partea pretenției Hollman Construct” SRL, Gundiuc Cristian împotriva SRL “Locozaris” și Ursu Pavel privind anularea contractului de împrumut, contractului de ipotecă, se încetează.
17. Studiind materialele cauzei, în raport cu argumentele expuse de părți și în raport cu prevederile legale care guvernează spața, instanța de judecată ajunge la concluzia netemeiniciei acțiunii și respingerea acesteia, din următoarele considerațiuni.
18. Sub aspectul stării de fapt, instanța de judecată constată că între SRL „Lincri-Service”, cet. Ursu Pavel și SRL „Hollman Construct”, în calitate de asociați, a fost încheiat contractul de societate civilă privind contrucția blocului locativ cu obiective comerciale și parcare auto subterană în mun. Chișinău, str. Milescu-Spătaru (f.d. 8-19).
19. La 6 aprilie 2017 referitor la un șir de apartamente din blocul vizat a fost întocmit un raport de evaluare (f.d. 21-28). La capitolul II al raportului de evaluare este indicat că scopul evaluării este „determinarea valorii de piață pentru ulterioara transmitere în gaj”.
20. la 3 mai 2017, între OM „Locozaris” SRL și SRL „Hollman Construct” a fost încheiat contractul de împrumut nr. 05/2017, la pct. 3.1 fiind indicată valoarea împrumutului în sumă de 300 000 euro pe un termen de 36 luni, cu dobândă (f.d. 29-47).
21. În aceeași zi, la 3 mai 2017, între OM „Locozaris” SRL și „Hollman Construct” SRL a fost încheiat și contractul de ipotecă care garantează contractul de împrumut nr. 05/2017 din aceeași dată (pct. 1.1) fiind grevate cu ipotecă un șir de bunuri imobile viitoare (pct. 1.3) (f.d. 48-70).
22. Prima tranșă a împrumutului de către SRL „Locozaris” către SRL „Hollman Construct” a fost achitată la 11 mai 2017, în mărime de 4 092380 lei (f.d. 97).
23. Potrivit art. 7 alin. (1), (4), (5) din Codul civil în vigoare, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse

ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

24. Prin urmare, având în vedere că Contractul de împrumut și de ipotecă vizate în prezenta cauză au fost încheiate la 3 mai 2017, instanța de judecată va aplica în raport cu valabilitatea acestora legea în vigoare la momentul încheierii lor.
25. Potrivit art. 514 din Codul civil în vigoare la 3 mai 2017, obligațiile se nasc din contract, fapt licit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
26. Conform art. 666 alin. (1) din Codul civil în vigoare la 3 mai 2017, Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.
27. În sensul art. 668 alin. (1) din Codul civil în vigoare la 3 mai 2017, Contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.
28. Art. 679 alin. (1) din Codul civil în vigoare la 3 mai 2017 prevedea că Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale.
29. Cu adecărat, potrivit art. 221 alin. (2) din Codul civil în vigoare la 3 mai 2017, Actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul.
30. Totuși, având în vedere întreaga succesiune a evenimentelor și analiza detaliată a probelor administrate în cauză, instanța de judecată nu are nicio îndoială că raportul juridic născut între părți – SRL „Locozaris” și SRL „Hollman Construct” – corespunde integral actelor juridice prezentate și materializate în formă scrisă, anume contractul de împrumut nr. 05/2017 și contractul de ipotecă nr. 1152 din aceeași dată.
31. Aceste acte juridice, semnate de către ambele părți, conțin clauze clare privind suma împrumutată, termenul de rambursare, dobânda, întinderea drepturilor și obligațiilor părților și garanția sub forma ipotecii – elemente care reflectă o manifestare de voință reală și concordantă, în conformitate cu normele legale aplicabile în vigoare la data semnării lor.

32. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
33. În lipsa unor probe directe sau cel puțin a unui început de probă, care să răstoarne această prezumție de valabilitate, simpla susținere a caracterului simulat al împrumutului nu poate avea aptitudinea de a anula efectele actelor juridice perfectate în condițiile legii. Contractul scris, semnat de ambele părți, beneficiază de prezumția de autenticitate și de veridicitate, iar sarcina probei revine celui care contestă realitatea raportului juridic – în speță, reclamanților.
34. În plus, coreclamanții nu pot prevala de existența unor convorbiri telefonice anterioare încheierii contractului de împrumut. În primul rând, pentru faptul că dovada existenței lor nu a putut fi probată, despre acestea indicând doar reclamanții în cererea lor de chemare în judecată. În al doilea rând, potrivit pct. 22.1 din Contractul de împrumut, *„prezentul contract prevalează și anulează orice alte contracte, negocieri, corespondente, sau angajamente (scrise sau verbal, exprese sau implicite) prelabile între părți, cu privire la obiectul contractului”,* iar în contractul de împrumut est eindicat expres că *„prin semnarea prezentului contract, Părțile confirmă faptul că au citit, au înțeles și sunt de acord cu prevederile tuturor clauzelor expuse în acest contract, precum și consecințele ce pot urma în urma realizării lor”*.
35. Dimpotrivă, din actele cauzei reiese că suma de 200.000 euro a fost transferată în mod real de către SRL „Locozaris” către SRL „Hollman Construct”, iar această sumă a fost acceptată de către SRL „Hollman Construct”.
36. De asemenea, actul de ipotecă încheiat în aceeași zi cu contractul de împrumut întărește caracterul real al raportului contractual, în lipsa unor probe contrare. Simpla afirmație că în spatele împrumutul ar fi existat un alt act juridic, nesusținută de probe, nu este suficientă pentru a înlătura efectele unui contract valabil încheiat și executat în parte.
37. Astfel, în speță, revine reclamanților sarcina probei în susținerea afirmației că împrumutul ar fi fost, în realitate, un act simulat. Sarcina probațiunii nu poate fi inversată în favoarea unei părți care contestă existența și validitatea unui contract scris și semnat fără a aduce dovezi certe în susținerea propriei poziții.
38. Instanța nu poate suplini lipsa probelor prin presupuneri sau deducții, iar simpla declarație a coreclamanților că contractele ar fi simulate, nu pot fi puse la baza hotărârii, atât timp cât la această critică obiectează partea care a executat parțial contractul de împrumut.
39. Din aceste consdiderațiuni, instanța de judecată va respinge acțiunea lui Gundiuc Iurie împotriva SRL “Locozaris” și Ursu Pavel privind anularea contractului de împrumut, contractului de ipotecă.

40. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată în partea pretenției lui Gundiuc Iurie împotriva SRL “Locozaris” și Ursu Pavel privind anularea contractului de împrumut, contractului de ipotecă.

Se admite cererea depusă de “Hollman Construct” SRL, Gundiuc Cristian privind renunțarea la acțiune.

Procesul, în partea pretenției Hollman Construct” SRL, Gundiuc Cristian împotriva SRL “Locozaris” și Ursu Pavel privind anularea contractului de împrumut, contractului de ipotecă, se încetează.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Gheorghe Stratulat