Dosar nr. 2c-63/2022
2-22181981-18-2c-12122022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

24 decembrie 2024 or. Căușeni

Judecătoria Căuşeni, sediul central (Căușeni)
Instanţa de judecată în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Ana Costiuc
Grefier Laura Frunză, Ina Railean
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, avocații Nica Alina, Capbătut Sergiu,
În lipsa:
Administratorului de insolvabilitate B*****
Serviciului Fiscal de Stat
Reprezentantul pârâtului S*****
Reprezentantului T*****

*Examinând în sediul instanței, în limbă de stat, în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă cererea de chemare în judecată depusă de către *****în proces de insolvabilitate către S***** , intervenient accesoriu Serviciul Fiscal de Stat și T***** cu privire la nulitatea absolută a Acordului adițional din 05 septembrie 2013 la contractul de locațiune din 03 iunie 2013, încheiat între *****și S*****, precum și încasarea contravalorii prestațiilor executate privind îmbunătățirile aduse prin construcția Anexei cu suprafața de 454,4m/2la imobilul amplasat în or. Basarabeasca, str. A Pușkin 1A cu nr. cadastral 1201312365.01, în valoare de 3 835 883, 11 MDL,*

A C O N S T A T A T:

La 12 decembrie 2022 în cadrul judecătoriei Căușeni, sediul Central a parvenit spre examinare cauza civilă intentată de către reclamanta *****către S***** cu privire la constatarea absolută a nulității acordului adițional.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că prin Hotărârea Judecatoriei Căușeni, sediul Central nr.2i-1/2021 din 31.03.2021, s-a constatat insolvabilitatea debitorului SRL „Meditcx”, IDNO: 1012608001047, cu sediul in or. Căușeni, str. Alba-Iulia, 77A §i s-a intentat procedura de insolvabilitate față de acesta. În calitate de administrator al insolvabilității a fost desemnata B*****, deținătoarea autorizației nr. 18 din 14.01.2015, eliberata de Ministerul Justiției al Republicii Moldova.

Prin Încheierea Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Voda nr.2i-l/21 din 07.10.2021 s-a dispus trecerea în procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului debitorului SRL „*****”, IDNO: 1012608001047, cu sediul în or. Căușeni, str. Alba-Iulia, 77A, în calitate de lichidator fiind desemnata B*****, deținătoarea autorizației nr.18 din 14.01.2015, eliberata de Ministerul Justiției al Republicii Moldova. În scopul executării Hotărârii Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 31.03.2021 și a încheierii din 07.102.2021, potrivit informațiilor acumulate de lichidator, s-a constatat ca în corespundere cu datele comunicate de Biroul Național de Statistică, al Republicii Moldova și anume Raportul/Situația financiară declarată de societatea debitoare pentru anul 2019 ca, la sfârșitul anului 2019 SRL „*****” declare existența în patrimonial întreprinderii a unor active sub forma de Mijloace Fixe (cod. 040) în

suma de *****ei. Conform actelor contabile prezentate de către administratorul statutar al societății debitoare *****, mijloacele fixe indicate supra, declarate și în situațiile financiare organului de statistica, constau din construcția anexa efectuată de SRL „*****” la construcția din or. Basarabeasca str. Al. Pupkin 1A, cu nr. cadastral *****

În corespundere cu prevederile art. 108, alin. (1) Legea insolvabilității: „Administratorul insolvabilității/lichidatorul trebuie sa întocmească un inventar al tuturor bunurilor corporate și incorporate care aparțin masei debitoare.” Potrivit art. 108, alin. (5) Legea insolvabilității: „În inventar trebuie sa fie descrise toate bunurile identificate ale debitorului și să se indice, dacă este accesibilă, valoarea contabilă al fiecărui bun la data inventarierii. Pentru determinarea valorii de piață a bunurilor, administratorul insolvabilității/lichidatorul va angaja, pe cheltuiala debitorului, o întreprindere de evaluare. ” În temeiul normelor enunțate, lichidatorul SRL „*****” (in proces de insolvabilitate) a purces la procedura de inventariere general a a bunurilor din masa debitoare, in scopul identificării în natură a tuturor bunurilor debitorului și includerii acestora in masa debitoare. În cadrul procedurii de inventariere, administratorul statutar al SRL „*****” (in proces de insolvabilitate) *****, a comunicat lichidatorului ca mijloacele fixe declarate ca active conform bilanțului financiar, constituie Anexa la construcția din or. Basarabeasca str. Al. Pușkin 1A, cu nr. cadastral 1201312365.01, construita de SRL „*****” din mijloacele bănești/investițiile efectuate în aceasta. Ulterior, administratorul statutar al SRL „*****” (in proces de insolvabilitate) a prezentat lichidatorului unele acte primare și documente de evidența economică a debitorului etc., inclusiv Contractul de locațiune din 03.06.2013. Ca urmare a analizei Contractului de locațiune din 03.06.2013, lichidatorul SRL „*****” a constatat ca : - La data de 03.06.2022 locatorul SRL „*****” în persoana directorului ***** a transmis în posesie și folosință temporara iar locatarul SRL „*****” in persoana directorului ***** a primit încăperea situata in or. Basarabeasca, str. Alexandru Pușkin 1A, cu suprafață totala de 1286 m.p., în scopul desfășurării de către locatar a activității de fabricare a hainelor depozitare a acestora.

Prețul pentru chiria spațului (încăperii) conform clauzei 2.2. al Contractului de locațiune, a fost stabilit în cuantum de 8 640,00 Euro anual, cu achitarea lunară, în avans.

După încheierea contractului de locațiune, locatarul SRL „*****” în perioada 01.08.2013 - 31.12.2015 a efectuat lucrări de construire unei anexe la construcția existenta în or. Basarabeasca, str. Pupkin, 1A, cu nr. cadastral 1201312365.01, fapt ce se confirmă atât prin datele de evidență contabila a SRL „*****” cu privire la efectuarea investițiilor în valoare de 3 835 883,11 lei conform Proceselor-verbale de recepție a lucrărilor executate de către beneficiarul SRL „*****” la construirea construcției anexe, cît și reflectarea acesteia ca bun imobil la mijloacele fixe ale societății, precum și prin Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor Nr.02 din 21.05.2015, executate în baza proiectului nr.68/05-13 și autorizației de construire Nr.33 cu termenul de valabilitate de pîna la 05.06.2015 de către investitorul SRL „*****”. În cazul de față, ca urmare a construcției de către SRL „*****” a anexei la construcția existenta din or. Basarabeasca, str. Puskin, 1A, în baza cererii adresate de SRL „*****” privind executarea lucrărilor cadastrale, conform Actului despre rezultatelc inspectării bunului imobil nr. 1201/15/2287 din 17.04.2015 efectuat de Serviciul cadstral teritorial Basarabeasca, s-a efectuat inspectarea și măsurarea bunului imobil construit, careia i s-a atribuit numărul cadastral 1201312365.01, stabilit suprafața la sol a clădirii de 457,4 m2, numărul de nivele 1, modul de folosința clădire de producere, iar beneficiarul acesteia cu

cota parte de 1.0, după cum se constatS in Act, este SRL „*****”, c/f: 1012608001047, de asemenea fiind întocmit Planul geometric al bunului imobil, Planul reprezentării părților componente ale clădirilor și Planul de nivel al clădirii.

Costul lucrărilor/investițiilor efectuate de SRL „*****” in constructia anexei la construcția existenta in or. Basarabeasca, str. Pușkin, 1A, cu suprafața de 457,4 m2 si numărul cadastral 1201312365.01, conform Proceselor-verbale de recepție a lucrărilor executate la construcția clădirii secție cusătorie „Anexa la construcția existenta” pentru perioada din 01.08.2013 - 31.12.2015, constituie suma de 3 835 883,11 lei, ceea ce se confirma §i prin reflectarea corespunzătoare a sumei date si in actele de evidenta contabila a SRL „*****” prezentata lichidatorului de administratorul statutar al SRL „*****”, *****, precum si declarate in rapoartele financiare la mijloacele fixe, care au fost prezentate organului de statistica de catre SRL „*****” pentru anii 2018, 2019 și 2020.

Totodată, potrivit pct.5.4 al Contractului de locațiune din 03.06.2013, este stipula ca, - „ Toate îmbunătățirile efectuate in interiorul termenului contractului de către Locator, ce mi pot fi separate de bunul închiriat rămân in proprietatea Locatorului cu condiția respectării clauzei 4.1. a contractului. ” mai menționează reclamantul că potrivit Acordului adițional din 05.09.2013 la Contractul de locațiune din 03.06.2013 încheiat intre SRL „*****” in persoana administratorului ***** si SRL „*****” in persoana administratorului *****, Contractul de locațiune din 03.06.2013 a suferit modificări la pct.5.4, potrivit cărora, - „Toate îmbunătățirile efectuate in interiorul termenului contractului de către Locator, ce mi pot fi separate de bunul închiriat rămân in proprietatea Locatorului cu condiția respectării clauzei 4.1. a contractului. fără dreptul la compensarea valorii oricăror îmbunătățiri. ”

În cadrul ședințelor de judecată este prezentă reprezentantul reclamantului Sergiu Capbătut care a solicitat admiterea cererii și a menționat că solicită declararea nulității acordului adițional cu încasarea contravalorii prestațiilor

Fiind înștiințați legal *****, precum și T***** nu s-au prezentat în ședința de judecată astfel pentru a nu tergiversa examinarea cauzei instanța a purces la examinarea pe fond a cauzei în lipsa părților legal înștiințate.

În cadrul ședinței de judecată s-a constat că prin hotărârea judecătoriei Căușeni s-a intentat procedura de insolvabilitate față de reclamantul *****., iar în calitate de lichidator ulterior a fost numită B*****. Ca urmare a verificării stării financiare de către lichidatorul bostan s-a constat că ***** deține active în valoare de peste trei milioane MDL.

S-a mai constat că aceste active au fost prezentate ca mijloace fixe și anume construcția efectuată de către reclamant *****în or. Basarabească str. A Pușkin1A.

La fel în cadrul ședinței de judecată s-a constat că la 03 iunie 2022 LisTex în persoana directorului ***** care era și administratorul *****, a transmis în posesie temporară construcția din or. Basarabeasca în scopul desfășurării a activității de confecționare a produselor textile și depozitarea acestora.

La fel s-a constat că reclamantul ca urmare a încheierii contractului de locațiune a efectuat lucrări de edificare a unei anexe fapt ce se confirmă prin procesele -verbale de recepție care au fost contrasemnate de către ambele părți. Potrivit actelor prezentate instanța de judecată a constat că reclamantul a investit 3*****1 MDL, fapte care sunt reflectate în evidența contabilă.

Ulterior, la 05 septembrie 2013 a fost încheiat un acord adițional potrivit căruia toate îmbunătățirile aduse rămâne la Listex fără drept de compensare, așa cum era stipulat de fapt în contractul inițial la pct. 4.1.

Audiind participanții la proces, examinând cererea de chemare în judecată și probele prezentate instanța de judecată constată următoarele.

Conform art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În acord cu art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În sensul art. 130 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinței unor probe faţă de altele.

Conform art. 8 alin. alin. (1), (2) lit. a) Cod civil (în redacția de până în martie 2019), drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

În virtutea prevederilor art. 9 alin. (1) Cod civil (în redacția de până în martie 2019), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Bunacredință se prezumă pînă la proba contrară.

În corespundere cu prevederile art. 195 și art. 196 alin. alin. (3) și (4) Cod civil (în redacția de până în martie 2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile. Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi. Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

Potrivit prevederilor art. 220 alin. (1) Cod civil Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel. La caz, instanța de judecată reține că clauzele contractuale care în mod expres contravin normelor imperative urmează a fi declarate nule.

La caz, instanța de judecată reține prevederile art. 909 Cod civil care prevede în mod exprex că *La expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locaţiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătăţirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate*

fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Prin urmare reclamantul avea dreptul la deplina compensare a cheltuielilor și investițiilor sale. La fel în acest sens instanța de judecată reține ca relevante predările art. 207 alin. (1) și alin. (3) Cod civil potrivit căruia *Actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. (3) Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.*

Prin urmare instanța de judecată constată că acordul adițional de fapt a fost încheiat pentru a nu produce de fapt efecte pentru *****, or ultimi efectuând investiții de peste trei milioane lei la semnarea acestuia cord nu beneficiază de nimic, astfel că acest acord de fapt a fost încheiat pentru a nu produce efecte și va declara acest acord nul.

Conform art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.

Totodată, potrivit art. 94 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de către *către *****în proces de insolvabilitate către S***** , intervenient accesoriu Serviciul Fiscal de Stat și T***** cu privire la nulitatea absolută a Acordului adițional din 05 septembrie 2013 la contractul de locațiune din 03 iunie 2013, încheiat între *****și S*****, precum și încasarea contravalorii prestațiilor executate privind îmbunătățirile aduse prin construcția Anexei cu suprafața de 454,4m/2la imobilul amplasat în or. Basarabeasca, str. A Pușkin 1A cu nr. cadastral 1201312365.01, în valoare de 3 835 883, 11 MDL se admite.*

*Se constată nul Acordul adițional din 05 septembrie 2013 la contractul de locațiune din 03 iunie 2013, încheiat între *****și S*****.*

*Se încasează de la S*****, IDNO 1003608150136 în beneficiul SRL *****, IDNO 1012608001047, în proces de insolvabilitate, contravaloarea prestațiilor executate privind îmbunătățirile aduse prin construcția Anexei cu suprafața de 454,4m/2la imobilul amplasat în or. Basarabeasca, str. A Pușkin 1A cu nr. cadastral 1201312365.01, în valoare de 3 835 883, 11 MDL.*

*Se încasează de la S*****, IDNO 1003608150136 în beneficiul statului taxa de stat în valoare de 50 000 MDL.*

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 de zile de la data pronunțării, prin intermediul Judecătoriei Căuşeni.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Ana COSTIUC**