Dosarul nr. 2i-668-35/2019

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

18 martie 2025 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componența:
Președintele ședinței, judecătorul Vitalie Stratan
Grefier Zinaida Lozan

Cu participarea: lichidatorului Societății Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), Radu Fortuna și avocatului Andrei Briceac, care acționează în interesele lui Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina

a examinat în ședință de judecată publică cererea depusă de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societății Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului),-

a c o n s t a t a t:

În procedura Judecătoriei Chișinău (sediul central) se află spre examinare cauza de insolvabilitate intentată în privința Societății Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului).

La data de 21.11.2024, avocatul Andrei Briceac a depus în interesele lui Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul Central) cerere cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societății Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului).

În susținerea cererii s-a menționat că, la data de 05 mai 2011 Corina Prepeliță, Nicolai Prepeliță și Nina Prepeliță, au încheiat cu SC „DEMI-ALITORA" SRL, contractul de investiție a capitalului privat în construcția obiectului - Blocul locativ de pe str. Socoleni, ***** MA-05.05. La aceeași dată, contractul de investiție a fost notat la OCT Chișinău, în Registrul Bunurilor Imobile.

Evidențiază că, conform contractului, creditorii s-au obligat să investească mijloace financiare proprii în construcția apartamentului *****, situat în Blocul locativ din mun. Chișinău, str. Socoleni, *****, *****, nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** La rândul său, SC „DEMI-ALITORA" SRL s-a obligat să construiască apartamentul și să transmită creditorilor actul de primire-predare până în trimestrul 4 al anului 2011.

Invocă faptul că, creditorii și-au onorat integral obligația de achitare a prețului apartamentului conform graficului stabilit la pct.

4 din Contract, potrivit căruia suma investiţiilor se achită în cote părţi a câte o treime de către fiecare creditor (beneficiar) în parte.

Susţine că, în pofida acestui fapt, SC „DEMI-ALITORA” SRL nu şi-a executat obligaţia de a transmite creditorilor actele necesare pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil ce a fost construit din mijloace financiare proprii. Termenul limită de dare în exploatare a blocului locativ şi de transmitere a documentelor de proprietate prevăzut în contract - până la sfârşitul trimestrului 4 al anului 2011 - a expirat.

Notează că, la data de 23 ianuarie 2020, Judecătoria Chişinău, sediul Central, a adoptat o hotărâre prin care a dispus intentarea procedurii de insolvabilitate faţă de SC „DEMI-ALITORA” SRL. Drept urmare, la data de 20 octombrie 2022 Corina Prepeliţa, Nicolai Prepeliţa şi Nina Prepeliţa, prin intermediul poştei electronice, s-au adresat administratorului insolvabilităţii, Radu Fortuna, cu cerere de separare a bunului din masa debitoare.

Menţionează că, la data de 12 octombrie 2023 (peste 6 luni), Corina Prepeliţa a expediat pe poşta electronică a administratorului insolvabilităţii SC „DEMI-ALITORA” SRL, Radu Fortuna, o cerere de informare. Prin cererea respectivă Corina Prepeliţa a solicitat administratorului insolvabilităţii să îi comunice rezultatul examinării cererii de separare a bunului din masa debitoare din 20 octombrie 2022, depusă repetat la 06 aprilie 2023.

Evidenţiază că, la data de 13 octombrie 2023, administratorul insolvabilităţii SC „DEMI-ALITORA” SRL, Radu Fortuna, a expediat creditorului Corina Prepeliţa un mesaj, prin care a comunicat că a refuzat cererea de separare a bunului din masa debitoare. Motivul refuzului fiind achitarea incompletă a sumei indicate în Contractul de investiţie ***** MA-05.05 din 05 mai 2011.

Consideră că, decizia administratorului insolvabilităţii, Radu Fortuna, este neîntemeiată şi contrară circumstanţelor reale ale cauzei, motiv pentru care urmează a fi anulată de către instanţa de judecată.

Invocă faptul că, în motivarea deciziei de refuz, administratorul insolvabilităţii Radu Fortuna, a reţinut în mod greşit că, creditorii nu au achitat integral preţul pentru construirea apartamentului *****, din mun. Chişinău, str. Socoleni, nr. cadastral *****, cu suprafaţa de *****, deoarece la data de 22 august 2013, Corina Prepeliţa a depus în adresa administraţiei SC „DEMI-ALITORA” SRL o cerere, prin care a solicitat să îi permită să construiască balconul cu suprafaţa de 7,3 m.p., pe cont propriu, cu majorarea suprafeţei conform proiectului anexat la cerere. Totodată, reclamanta a solicitat ca suprafaţa construită adăugător să nu fie inclusă în suprafaţa totală a apartamentului indicată în Contractul de investiţie din 5 mai 2011.

Susţine că, cererea respectivă a fost admisă de către administraţia SC „DEMI-ALITORA” SRL, fapt confirmat prin semnătura aplicată pe cerere.

Precizează că, odată cu admiterea cererii din 22 august 2013, preţul indicat în Contractul de investiţie din 05 mai 2011 s-a micşorat. După efectuarea calculelor necesare, administraţia SC „DEMI-ALITORA” SRL a comunicat creditorilor că aceştia au achitat integral preţul apartamentului. Potrivit bonurilor de plată anexate la prezenta

cerere de chemare în judecată, suma achitată de creditori în beneficiul SC „DEMI-ALITORA” SRL constituie 912 170 lei.

În drept cererea este întemeiată pe prevederile art. 48, 48[1], 52 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012.

Prin urmare, solicită:

1. admiterea prezentei cereri;
2. anularea deciziei administratorului insolvabilității SC „DEMI-ALITORA” SRL, Radu Fortuna, privind refuzul de separare a bunului din masa debitoare;
3. separarea din masa debitoare a SC „DEMI-ALITORA” SRL, bunul imobil - apartamentul *****, situat la *****, *****, cu suprafața de *****, nr. cadastral *****, amplasat în *****, cu transmiterea lui în proprietatea creditorilor Corina Prepeliță, a/n *****, IDNP *****, Nicolai Prepeliță, a/n *****, IDNP *****, și Nina Prepeliță, a/n *****, IDNP *****, câte 1/3 (o treime) cotă-parte fiecărui creditor;
4. obligarea administratorului insolvabilității SC „DEMI-ALITORA” SRL, Radu Fortuna, să elibereze actele necesare pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile deținut de către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, a dreptului de proprietate al creditorilor Corina Prepeliță, Nicolai Prepeliță și Nina Prepeliță asupra bunului imobil separat;
5. încasarea din contul debitorului SC „DEMI-ALITORA” SRL în beneficiul creditorilor Corina Prepeliță, Nicolai Prepeliță și Nina Prepeliță a cheltuielilor de judecată: onorariul avocatului, cuantumul va fi prezentat ulterior; taxa de timbru - 200 lei și taxa de stat - 32219,55 lei.

La data de 22.11.2024, ora 09:14, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cererea menționată a fost repartizată spre examinare judecătorului Vitalie Stratan.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr. 2i-668-35/2019 din 27 noiembrie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea depusă de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului). S-a expediat lichidatorului Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului) copiile de pe cererea și înscrisurile anexate. S-a înștiințat lichidatorul debitorului să prezinte instanței referința la cererea depusă și toate probele pe care își întemeiază obiecțiile din referință până la data de 03 februarie 2025. S-a explicat faptul că, depunerea referinței este obligatorie. În cazul nedepunerii ei în termenul stabilit de instanță, pîrîtul este decăzut din dreptul de a mai prezenta probe, dacă legea nu prevede altfel, iar cauza este examinată în baza materialelor anexate la dosar. S-a fixat ședința de judecată de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru data de 18 februarie 2025, ora 11:30, în incinta Judecătoriei Chișinău (sediul Central), amplasate în mun. Chișinău, str. N. Zelinski, 13, et.2, bir.12.

Pe parcurs, la data de 01.02.2025, ora 10:39, lichidatorul Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată

(în procedura falimentului), Radu Fortuna, a depus în adresa instanței de insolvabilitate referința la prezenta cerere.

În susținerea referinței s-a menționat că, Prepeliță Corina, Prepeliță Nicolai și Prepeliță Nina, la data de 05.05.2011 au semnat contractul ***** MA-05.05 de investiție cu SRL „DEMI-ALITORA" SRL în privința bunului: apartamentul *****, nr. cu suprafața totală măsurată de *****, *****, situat în *****, cu costul total de 52 498 euro (sau 559,68 euro/m.p.). La fel, părțile au convenit că, prețul dat va fi achitat în lei moldovenești la cursul de cumpărare al BC „VICTORIABANK" SA la momentul achitării.

Evidențiază că, părțile au convenit că micșorarea/majorarea suprafeței totale a obiectului imobiliar poate avea loc, în acest caz, prețul total al obiectului imobiliar se va schimba. Au mai stabilit părțile că recalcularea prețului se va face în baza măsurărilor efectuate de organul cadastral, conform costului al unui metru pătrat stabilit de contract.

Susține că, conform evidenței contabile a debitorului SRL „DEMI-ALITORA", familia Prepelița a achitat următoarele sume:

- la data de 06.05.2011 – 817500 lei, la curs de 16,350 fiind 50000 euro;
- la data de 30.12.2014 - 2835 lei, la curs de 18,990 fiind 150 euro; și
- la data de 10.05.2016 – 44500 lei, la curs de 22,25 fiind 2000 euro.

Precizează că, în total s-a stabilit că a fost achitată suma de 52150 euro, existând o restanță la plata convenită inițial în mărime de 348 euro.

Într-o altă ordine de idei invocă faptul că, conform măsurărilor cadastrale efectuate la momentul dării în exploatare (15.09.2017), ***** din parterul blocului din *****, s-a constatat fiind cu suprafața de *****, astfel fiind cu 5,8 m.p., mai mare. În acest context a apărut obligația contractuală a familiei Prepelița la plata sumei adăugătoare de 3246,14 euro (5,8 * 559,68) pentru metrajul suplimentar. În total, restanța la plata costului apartamentului ***** din *****, constituie 3594,14 euro (3246,14 + 348).

Notează că, cererea reclamanților din 22.08.2013 privind modificarea balconului de 7,3 m.p., a apartamentului ***** nu reprezintă în esență un acord, dar poate fi interpretată ca o solicitare de inițiere a procesului de modificare a contractului. Mai mult decât atât, din cerere nu este clar care a fost suprafața inițială a balconului și cu cât a fost mărit acesta. Or, în această situație nu este exclus faptul că, suprafața suplimentară la darea în exploatare a apartamentului a apărut nu doar din mărirea balconului, dar și din modificarea pereților interiori ai apartamentului. Reclamanții nu au prezentat lichidatorului dovada achitării lucrărilor de modificare a balconului sau alte acte confirmative care ar demonstra că anume ei au executat aceste lucrări. Or, conform actelor deținute de lichidator la zi, blocul a fost finisat de compania de construcție SRL „DEMI-Alitora", iar familia Prepelița are o restanță de 348 euro la achitarea suprafeței de ***** Apartamentul ***** deține o suprafață înregistrată de *****, iar conform condițiilor contactului

se impune plata sumei adăugătoare de 3246,14 euro (5,8 * 559,68) pentru metrajul suplimentar.

Concluzionează că, familia Prepeliţa nu a respectat prevederile art. 48^1 al Legii insolvabilităţii, nu a achitat restanţa contractuală pentru bunul solicitat şi nu poate beneficia de dreptul la separare.

Prin urmare, solicită respingerea cererii depuse de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), ca fiind neîntemeiată.

În şedinţa de judecată, avocatul Andrei Briceac a pledat în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina, a susţinut cererea cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului) pe motivele de fapt şi de drept invocate şi a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

În şedinţa de judecată, lichidatorul Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), Radu Fortuna nu a recunoscut cererea şi a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată pe motivele de fapt şi de drept invocate în referinţa.

Audiind explicaţiile participanţilor la proces prezenţi în şedinţa de judecată, examinând actele cauzei, apreciind probele şi înscrisurile administrate, în raport cu prevederile legii, instanţa de insolvabilitate ajunge la concluzia de a respinge ca fiind neîntemeiată cererea depusă de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), din următoarele motive.

În şedinţa de judecată s-a constatat şi din actele cauzei rezultă că, în procedura Judecătoriei Chişinău (sediul central) se află spre examinare cauza de insolvabilitate intentată în privinţa Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului).

La data de 21.11.2024, avocatul Andrei Briceac a depus în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina în adresa Judecătoriei Chişinău (sediul Central) cerere cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA" Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), prin care s-a solicitat:

1. admiterea prezentei cereri;
2. anularea deciziei administratorului insolvabilităţii SC „DEMI-ALITORA" SRL, Radu Fortuna, privind refuzul de separare a bunului din masa debitoare;
3. separarea din masa debitoare a SC „DEMI-ALITORA" SRL, bunul imobil - apartamentul *****, situat la *****, *****, cu suprafaţa de *****, nr. cadastral *****, amplasat în *****, cu transmiterea lui în proprietatea creditorilor Corina Prepeliţa, a/n *****, IDNP *****, Nicolai Prepeliţa, a/n *****, IDNP *****, şi Nina Prepeliţa, a/n *****, IDNP *****, câte 1/3 (o treime) cotă-parte fiecărui creditor;

4. obligarea administratorului insolvabilității SC „DEMI-ALITORA” SRL, Radu Fortuna, să elibereze actele necesare pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile deținut de către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, a dreptului de proprietate al creditorilor Corina Prepeliță, Nicolai Prepeliță și Nina Prepeliță asupra bunului imobil separat;
5. încasarea din contul debitorului SC „DEMI-ALITORA” SRL în beneficiul creditorilor Corina Prepeliță, Nicolai Prepeliță și Nina Prepeliță a cheltuielilor de judecată: onorariul avocatului, cuantumul va fi prezentat ulterior; taxa de timbru - 200 lei și taxa de stat - 32219,55 lei.

La data de 22.11.2024, ora 09:14, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, cererea menționată a fost repartizată spre examinare judecătorului Vitalie Stratan.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) nr. 2i-668-35/2019 din 27 noiembrie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea depusă de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului). S-a expediat lichidatorului Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului) copiile de pe cererea și înscrisurile anexate. S-a înștiințat lichidatorul debitorului să prezinte instanței referința la cererea depusă și toate probele pe care își întemeiază obiecțiile din referință până la data de 03 februarie 2025. S-a explicat faptul că, depunerea referinței este obligatorie. În cazul nedepunerii ei în termenul stabilit de instanță, pîrîtul este decăzut din dreptul de a mai prezenta probe, dacă legea nu prevede altfel, iar cauza este examinată în baza materialelor anexate la dosar. S-a fixat ședința de judecată de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru data de 18 februarie 2025, ora 11:30, în incinta Judecătoriei Chișinău (sediul Central), amplasate în mun. Chișinău, str. N. Zelinski, 13, et.2, bir.12.

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

Conform prevederilor relevante din art. 2 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, în sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:

contract de investire în construcția locuinței – act juridic, indiferent de denumirea lui, prin care debitorul s-a obligat să construiască sau să asigure construirea și transmiterea în proprietatea cumpărătorului a locuinței, în sensul Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul contractual și să recepționeze locuința;

masă debitoare – bunuri, inclusiv mijloace bănești în numerar și fără numerar, în monedă națională și în valută străină, aflate în proprietatea debitorului la data intentării procesului de insolvabilitate, dobîndite sau recuperate pe parcursul acestuia, cu excepția bunurilor care, potrivit legii, nu sînt pasibile de executare silită (...).

Conform art. 48[1] alin. (1) – (5) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, cumpărătorul persoană fizică care are încheiat cu debitorul un contract de investire în construcția de locuințe are opțiunea:

a) să ceară separarea din masa debitoare a bunului imobil care a fost înregistrat cu titlu de bun viitor, în cazul în care a fost executată cel puțin structura de rezistență a clădirii în care se află bunul imobil (incluzând fundația, pereții structurali și despărțitori și acoperișul); sau

b) să participe la procesul de insolvabilitate în calitate de creditor, având opțiunea să ceară executarea contractului, inclusiv în condițiile planului procedurii de restructurare, sau să declare rezoluțiunea contractului.

(2) În cazul în care cumpărătorul a cerut separarea conform dispozițiilor alin.(1) lit.a), administratorul insolvabilității/ lichidatorul este obligat să semneze actul de predare-primire a bunului imobil în starea în care se află, sub rezerva plății de către cumpărător a sumelor datorate conform contractului, proporțional etapelor executate ale lucrărilor de construcție. La rândul său, cumpărătorul are dreptul la restituirea sumelor plătite în temeiul contractului în măsura în care ele depășesc această proporție.

(3) Administratorul insolvabilității poate refuza separarea bunului din masa debitoare dacă consideră, ca urmare a analizei situației economice a debitorului, că există, prin aplicarea procedurii de restructurare, o posibilitate reală de finalizare a construcției și de transmitere către cumpărători a bunurilor imobile. În acest caz, administratorul insolvabilității este obligat să propună un plan al procedurii de restructurare în condițiile art.188. Dacă adunarea creditorilor nu va accepta planul propus de administratorul insolvabilității, acesta va da curs imediat cererilor de separare și va semna actele de predare-primire a bunurilor imobile, în condițiile alin.(2) din prezentul articol.

(4) În cazul în care administratorul insolvabilității/lichidatorul nu semnează actul de predare-primire a bunului în termen de 10 zile de la primirea cererii prevăzute la alin.(2) sau, după caz, de la ținerea adunării creditorilor prevăzute la alin.(3), instanța de insolvabilitate, la cererea persoanei interesate, va decide cu privire la separarea și transmiterea bunurilor imobile în proprietatea cumpărătorului.

(5) Dispozițiile alin.(1)–(4) se aplică în mod corespunzător oricăror alte contracte, indiferent de denumire, prin care unei persoane i se promite sau i se rezervă un bun imobil în schimbul unei contraprestații.

Instanța de insolvabilitate atestă că, la data de 06.04.2023, Prepelița Nicolai, Prepelița Corina și Prepelița Nina au depus în adresa lichidatorului Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), Radu Fortuna, cerere cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului). Iar, potrivit răspunsului lichidatorului debitorului, acesta a refuzat în satisfacerea cererii pe motiv că, se atestă o restanță la plata sumelor datorate conform contractului.

În această ordine de idei instanţa de insolvabilitate a constatat că, la data de 05 mai 2011, între Societatea Comercială „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată, în calitate de executor, şi Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina, în calitate de beneficiari, a fost încheiat contractul ***** MA-05.05 de investiţie a capitalului privat în construcţia obiectului - Blocul locativ de pe str. Socoleni, *****.

Conform pct. 1.1 – 1.5 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, executorul, la comanda beneficiarilor se obligă în termenul, prevăzut de prezentul contract cu propriile forţe şi/sau cu atragerea altor mijloace, a construi şi a preda în exploatare obiectul imobiliar, iar beneficiarul se obligă să achite preţul obiectului comandat.

1.2 Prin Obiect imobiliar în prezentul Contract se înţelege apartamentul *****, cu 3 camere, în Blocul locativ în procesul de construcţie, situat în mun. Chişinău, str. Socoleni, *****, ***** locativ, *****, cu suprafaţa totală proiectată de *****, inclusiv suprafaţa logiei 6 m.p., şi suprafaţa balconului 7,3 m.p.

1.3 Caracteristica tehnică, precum şi starea de pregătire a Obiectului imobiliar este descrisa în Anexa nr. 1 a prezentului Contract.

1.4 Preţul Obiectului imobiliar comandat se stabileşte în Capitolul 4 al prezentului Contract.

1.5 Termenul de dare în exploatare şi transmitere a Obiectului imobiliar în conformitate cu Actul de primire-predare Beneficiarilor se stabileşte în trimestrul 4 al anului 2011, luând în consideraţie executarea în totalitate a condiţiilor prezentului Contract.

Conform pct. 4.1 – 4.10 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, preţul contractual al Obiectului imobiliar este stabilit în conformitate cu nivelul de pregătire, conform Anexei nr. 1, şi constituie: 52 498 (cincizeci şi două mii patru sute nouăzeci şi opt mii de euro) euro.

4.2 Preţul, indicat la p. 4.1 al prezentului Contract, nu poate fi modificat nici de o parte contractuala în mod unilateral, în afara cazurilor, prevăzute de p. 4.10, 8.1, ale prezentului Contract.

4.3 Valuta Contractului reprezintă - euro. Plăţile se efectuează în lei moldoveneşti prin virament la contul bancar al Executorului.

4.4 Suma de investiţii a Obiectului imobiliar se va achita în cote părţi a câte o treime de către fiecare Beneficiar în parte, Achitarea Obiectului Imobiliar se va efectua conform următorului grafic:

a) Prima rată în mărime de 95 % în sumă de 50 000 euro (cincizeci de mii de euro) este transferată de către Beneficiar pe contul bancar al Executorului la momentul autentificării notariale a Contractului şi pâna la înregistrarea lui la OCT mun. Chişinău în perioada de 3 (trei) zile bancare de la momentul înregistrări;

b) A doua rată în mărimea de 5 % în suma de 2 498 euro (două mii patru sute nouăzeci şi opt mii de euro) se vor achita la momentul semnării Actului de primire-predare a Obiectului imobiliar.

c) Costul unui metru pătrat a balconului şi lojiei corespunde cu preţul unui metru pătrat a suprafeţei locative în Obiectul imobiliar.

4.5 În cazul în care Beneficiari nu au efectuat plăţile indicate la p. 4.4 al prezentului Contract, semnarea Actului de primire-predare a Obiectului imobiliar de către părţi nu are loc. Executorul este în drept de a cere rezilierea prezentului contract în baza p. 7.1, 7.2.

4.6 Preţul şi graficul achitării lucrărilor de finisaj se stabileşte în Acordul adiţional, care va semnat de către părţi nu mai târziu de trimestrul III 2011 şi nu intră în preţul, indicat în p.4.1 din prezentului Contract.

4.7 Suprafaţa totală proiectată a apartamentului este *****, inclusiv suprafaţa logiei 6 m.p., şi suprafaţa balconului 7,3 m.p.

4.8 Părţile au convenit că micşorarea/majorarea suprafeţei totale a Obiectului imobiliar poate avea loc, în acest caz, preţul total al Obiectului imobiliar, indicat în p. 4.1 al prezentului Contract se va schimba.

4.9 În cazul, în care se va stabili în baza măsurărilor efectuate de către Organul Cadastral Teritorial, că suprafaţa totală a Obiectului imobiliar, în realitate este mai mare sau mai mică faţă de cea proiectată, părţile vor efectua recalcularea corespunzătoare a preţului total al Obiectului imobiliar.

4.10 Achitarea metrajului, creat suplimentar sau restituirea mijloacelor băneşti pentru suprafaţa neconstruită, se realizează de către părţi în baza măsurărilor, efectuate de către Organul Cadastral Teritorial, la momentul semnării Actului de primire-predare. Recalculare se va face conform costului al unui metru pătrat stabilit în prezentul Contract.

Conform pct. 9.1 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, suprafaţa totală, indicată în p. 1.2 al prezentului Contract va fi supusă recalculării ulterior de către Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chişinău.

Conform pct. 9.3 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, cursul condiţionat al leului moldovenesc faţă de euro este stabilit de către ambele părţi, care constituie cursul de cumpărare al BC „VICTORIABANK” SA, fil. nr.17, la momentul achitării conform prezentului contract.

Conform pct. 10.3 şi 10.4 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, beneficiarii dobândesc dreptul de proprietate asupra Obiectului imobiliar după achitarea integrală a tuturor datoriilor faţă de Executor.

10.4 După executarea obligaţiunilor contractuale de către părţi, Beneficiarii primesc în proprietate Obiectul imobiliar fără limitări şi interdicţii în conformitate cu legislaţia în vigoare a Republicii Moldova.

Conform pct. 11.3 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, contractul se consideră nevalabil în cazul în care Beneficiarul nu a executat obligaţiunile, prevăzute în p. 3.1 lit. a), b), c).

La rândul său, potrivit pct. 3.1 lit. a), b), c) din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, Beneficiarii se obligă:

a) Să achite preţul Obiectului imobiliar în termenul şi în mărimea prevăzute de Capitolul 4 al prezentului Contract, precum şi conform Acordului adiţional „Cu privire la efectuarea lucrărilor de finisaj a obiectului imobil”;

b) Să coordoneze în scris cu Executorul, iar în caz de necesitate și cu autorul proiectului, orice modificare în planificarea Obiectului imobiliar față de cea proiectată;

c) Să primească Obiectul imobiliar de la Executor, prin semnarea Actului de primire-predare.

Conform pct. 12.1 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, toate schimbările și modificările la prezentul Contract sunt valabile numai în cazul când sunt întocmite în scris și semnate de ambele Părți contractante.

Conform art. 512 alin. (1), 513 alin. (1) și 514 din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului ***** MA-05.05 din 05 mai 2011), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Totodată, articolele 666 alin. (1) și 667 alin. (1) din Codul civil prevăd că, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. (...)

Coroborând clauzele contractului de investiție a capitalului privat în construcția obiectului ***** MA-05.05 din 05 mai 2011 la prevederile legii, evidențiate *supra,* instanța menționează că, separarea bunului respectiv poate avea loc sub rezerva plății de către beneficiari a sumelor datorate conform contractului.

În această ordine de idei instanța a constatat că, Prepelița Nicolai, Prepelița Corina și Prepelița Nina au achitat Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată următoarele sume:

- la data de 06.05.2011 – 817500 lei, echivalentul sumei de 50000 euro (potrivit cursului de 16,35 lei pentru 1 euro), fapt confirmat prin dispoziție de încasare nr. 35 din 06.05.2011;
- la data de 30.12.2014 - 2835 lei, echivalentul sumei de 150 euro (potrivit cursului de 18,99 lei pentru 1 euro), fapt confirmat prin dispoziție de încasare nr. 233 din 30.12.2014; și
- la data de 10.05.2016 – 44500 lei, echivalentul sumei de 2000 euro (potrivit cursului de 22,25 lei pentru 1 euro), fapt confirmat prin dispoziție de încasare nr. 327 din 10.05.2016.

Prin urmare, instanța a constatat că, în total Prepelița Nicolai, Prepelița Corina și Prepelița Nina au achitat Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată, suma de 864835 lei (potrivit următorului calcul: 817500 lei + 2835 lei + 44500 lei); sau

52150 euro (potrivit următorului calcul: 50000 euro + 150 euro + 2000 euro).

Însă, conform pct. 4.1 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, preţul contractual al Obiectului imobiliar constituie suma de 52498 euro.

Astfel, deşi preţul bunului imobil convenit de părţi constituie suma de 52498 euro, Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina au achitat în total doar suma de 52150 euro.

Corespunzător, în mod evident se atestă o restanţă de plată în sumă de 348 euro (potrivit următorului calcul: 52498 euro - 52150 euro).

Instanţa notează că, Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi/sau Prepeliţa Nina nu au demonstrat achitarea sumei respective. Or, la actele cauzei nu au fost anexate careva înscrisuri în acest sens.

Totodată, deşi în susţinerea cererii s-a invocat faptul că, suma achitată de creditori în beneficiul SC „DEMI-ALITORA” SRL constituie 912170 lei, la actele cauzei se regăseşte dovada de achitare a sumei de 864835 lei.

Instanţa reiterează că, în susţinerea cererii avocatul Andrei Briceac a invocat în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina faptul că, la data de 22 august 2013, Corina Prepeliţa a depus în adresa administraţiei SC „DEMI-ALITORA” SRL o cerere, prin care a solicitat să îi permită să construiască balconul cu suprafaţa de 7,3 m.p., pe cont propriu, cu majorarea suprafeţei conform proiectului anexat la cerere. Totodată, reclamanta a solicitat ca suprafaţa construită adăugător să nu fie inclusă în suprafaţa totală a apartamentului indicată în Contractul de investiţie din 5 mai 2011, iar cererea respectivă a fost admisă de către administraţia SC „DEMI-ALITORA” SRL, fapt confirmat prin semnătura aplicată pe cerere. Iar, odată cu admiterea cererii din 22 august 2013, preţul indicat în Contractul de investiţie din 05 mai 2011 s-a micşorat.

Cu referire la argumentul respectiv, instanţa de insolvabilitate menţionează următoarele.

Conform art. 680 din Codul civil, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiţiei de formă.

Conform art. 208 alin. (1), (2) şi (5) din Codul civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.

(2) Forma este o condiţie de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

(5) Orice modificare adusă unui act juridic trebuie să îmbrace forma stabilită pentru acel act.

Conform art. 212 din Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile:

a) stabilite de lege;

b) prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

Conform art. 213 alin. (1) din Codul civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Conform art. 214 alin. (1) din Codul civil, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Instanța notează că, în cazul din speță, atât contractul, cât și orice act ce îl modifică, urmează să fie autentificat notarial, iar ulterior înregistrat în modul stabilit prin lege.

Instanța reiterează că, potrivit pct. 12.1 din contractul ***** MA-05.05 din 05 mai 2011, toate schimbările și modificările la prezentul Contract sunt valabile numai în cazul când sunt întocmite în scris și semnate de ambele Părți contractante.

Instanța de insolvabilitate menționează că, modificarea contractului ***** MA-05.05 din 05 mai 2011 prin adresarea de către Prepelița Corina în adresa SC „DEMI-ALITORA” SRL a unei cereri, pretins admisă prin aplicarea unei semnături, în sensul descris de către avocatul Andrei Briceac, nu poate fi apreciată de către instanța drept respectarea atât clauzelor contractuale, cât și a legii.

Instanța apreciază că, pretinsele modificări ale clauzelor contractului ***** MA-05.05 din 05 mai 2011 nu au efecte juridice și nu pot fi reținute de către instanța în sensul invocat de către avocatul Andrei Briceac.

Prin urmare, instanța va respinge ca fiind neîntemeiat argumentul respectiv invocat în susținerea cererii.

Într-o altă ordine de idei instanța reiterează că, în susținerea referinței lichidatorul Societății Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului), Radu Fortuna, a menționat că, conform măsurărilor cadastrale efectuate la momentul dării în exploatare (15.09.2017), ***** din parterul blocului din *****, s-a constatat fiind cu suprafața de *****, astfel fiind cu 5,8 m.p., mai mare.

Însă, în susținerea argumentului respectiv, lichidatorul debitorului nu a prezentat instanței nicio probă.

Prin urmare, instanța va respinge ca fiind neîntemeiat argumentul respectiv invocat în susținerea referinței.

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 și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Contrar obligației probațiunii în judecată, avocatul Andrei Briceac, care acționează în interesele lui Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina, nu a prezentat probe pertinente și utile din care s-ar constata faptul că, Prepeliță Nicolai, Prepeliță Corina și Prepeliță Nina au executat integral obligațiile de plată conform contractului ***** MA-05.05 din 05 mai 2011.

Respectiv, în limita probatoriului administrat instanța apreciază că, circumstanțele invocate în cerere nu au fost probate în mod convingător, fiind dezbătute integral de către lichidatorul debitorului.

În conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Intima convingere a instanţei în aprecierea temeiniciei prezentei cereri pe lângă aprecierea multiaspectuală a probelor administrate şi normelor de drept pertinente au determinat adoptarea soluţiei de respingere a cererii, în sensul descris în prezenta hotărâre.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată (…).

Corespunzător, respingând integral cererea, instanţa va respinge şi pretenţia de compensare a cheltuielilor de judecată în ansamblu, în virtutea prevederilor citate *supra*.

Prin urmare, instanţa va respinge ca fiind neîntemeiată cererea depusă de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului).

În conformitate cu art. 1 alin. (4), art. 48^1 din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29.06.2012, art. 239-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de insolvabilitate,-

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea depusă de avocatul Andrei Briceac în interesele lui Prepeliţa Nicolai, Prepeliţa Corina şi Prepeliţa Nina cu privire la separarea bunului din masa debitoare a Societăţii Comerciale „DEMI-ALITORA” Societate cu Răspundere Limitată (în procedura falimentului).

Hotărârea este definitivă şi executorie din momentul pronunţării, dar poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Central).

Președintele ședinței,
judecătorul **Vitalie Stratan**