Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul central, judecător – Șova Nicolae
Dosarul nr. 2ri-291/25
2-20093323-02-2ri-01072025

D E C I Z I E

22 septembrie 2025
mun. Chișinău

Completul specializat în examinarea acțiunilor în materie de insolvabilitate, reorganizare și dizolvare a persoanelor juridice
din cadrul Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele ședinței, judecător Sîrbu Victoria
Judecători Bagrin Lucia și Cașcaval Andrei

examinând recursul declarat de SRL „Lux Edem Consulting" împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025,

emisă în cadrul procesului de insolvabilitate intentat față de Liceul de Limbi Moderne și Informatică „LLMI" SRL,

cu privire la contestația formulată de SRL "Lux Edem Consulting" împotriva acțiunilor lichidatorului Liceului de Limbi Moderne și Informatică "LLMI" SRL - Guțu Sergiu, precum și asupra opoziției formulate asupra vânzării bunului imobil,

a c o n s t a t a t:

**Circumstanțele cauzei:**

În procedura Judecătoriei Chișinău sediul central, se află spre examinare procesul de insolvabilitate intentat față de Liceul de Limbi Moderne și Informatică „LLMI" SRL.

Astfel, prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 07 august 2020, a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de debitorul Liceul de Limbi Moderne și Informatică „LLMI" SRL cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate față de întreprindere.

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 26 iulie 2021, s-a trecut în procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului Liceului de Limbi Moderne și Informatică „LLMI" SRL și distribuirii produsului rezultat, cu dizolvarea debitorului și s-a investit Guțu Sergiu, în funcția de lichidator, cu stabilirea atribuțiilor acestuia, în conformitate Legea insolvabilității.

- La 20 ianuarie 2023, reprezentantul creditorului gajist SRL ”Lux Edem Consulting” a formulat contestație împotriva acțiunilor lichidatorului Liceului de Limbi Moderne și Informatică „LLMI” SRL - Guțu Sergiu, solicitând obligarea lichidatorului să returneze în posesia SRL ”Lux Edem Consulting” bunul imobil – construcție de cultură și agrement, situată pe bd. *****, mun. Chișinău, nr. cadastral *****, cu întocmirea unui proces-verbal de predare primire cu privire la returnarea în posesia SRL ”Lux Edem Consulting” a bunului imobil, inclusiv și cu transmiterea cheilor de la intrare în imobil și a documentației imobilului.

De asemenea, reprezentantul SRL ”Lux Edem Consulting” a solicitat obligarea lichidatorului Guțu Sergiu să se abțină de la efectuarea acțiunilor în privința bunului imobil cu privire la valorificarea bunului imobil, alte acțiuni, ce ar tulbura posesia creditorului garantat SRL ”Lux Edem Consulting” asupra bunului imobil.

În motivarea cererii s-a invocat că prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central din 01 septembrie 2022, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 decembrie 2022 a, fost anulat procesul-verbal al licitației din 11 februarie 2022, astfel este certă obligarea lichidatorului de a returna în posesia creditorului gajist bunul imobil cu actele corespunzătoare.

Reprezentantul creditorului gajist a făcut trimitere la prevederile art. 81 alin. (1), art. 131 alin. (9) din Legea insolvabilității, astfel consideră reprezentantul creditorului gajist că din data inițierii procedurii de vânzare a bunul imobil și anume 28 decembrie 2021 și până în prezent a trecut un termen mai mare de 3 luni, termen omis ca urmare a încălcărilor grave comise de lichidatorul Guțu Sergiu în procesul de vânzare a bunului grevat, precum și faptul că atât din data intentării procedurii de insolvabilitate, cât și din data intrării în faliment a debitorului a trecut o perioadă mai mare de 180 de zile.

De asemenea, subliniază că prin preavizul din 21 decembrie 2022, SRL ”Lux Edem Consulting” a solicitat returnarea în posesie a imobilului grevat, până la 30 decembrie 2022, însă potrivit comunicatului din 16 ianuarie 2023, lichidatorul Guțu Sergiu a informat, precum că ultimul dispune de un termen de 63 de zile pentru valorificarea bunului grevat, anterior imobilului fiind valorificat în 27 de zile, nefiind explicată modalitatea de calculare și stabilirea termenelor.

Respectiv, având în vedere faptul că procedura de vânzare a imobilului a fost inițiată la 28 decembrie 2021, fiind publicat un anunț în Monitorul Oficial din 31 decembrie 2021, reprezentantul creditorului gajist consideră neîntemeiat refuzul lichidatorului Guțu Sergiu de a returna bunul imobil, inacțiunile ultimului fiind manifestate, inclusiv în scopul eschivării de la obligațiunile sale stabilite conform Legii insolvabilității (*art. 131 alin. (9) al Legii insolvabilității*) motiv din care solicită obligarea lichidatorului de a returna bunul în posesia SRL ”Lux Edem Consulting”, precum și de a efectua cerințele indicate în preavizul din 21 decembrie 2022.

La fel, reprezentantul SRL ”Lux Edem Consulting” a susținut că prin procesul-verbal din 13 decembrie 2018, executorul judecătoresc Catan Tatiana a transmis în posesie bunul imobil ipotecat, posesia asupra imobilului fiind înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile la 30 ianuarie 2019, anterior, exercitarea dreptului de ipotecă fiind și obiect al litigiilor judiciare.

Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 iulie 2014, încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 aprilie 2016 și decizia Curții Supreme de Justiție din 13 iulie 2016, a fost constatat irevocabil faptul deținerii de SRL ”Lux Edem Consulting” a dreptului de creanță față de patrimoniul debitorului.

De asemenea, reprezentantul creditorului gajist remarcă faptul că legalitatea instituirii ipotecii și obligația patrimonială a debitorului garantat al debitorului insolvabil a fost stabilită irevocabil inclusiv și prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 25 septembrie 2017, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 august 2018 și încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 iunie 2018.

- La 06 noiembrie 2024, reprezentantul creditorului gajist SRL ”Lux Edem Consulting” a formulat opoziție asupra vânzării bunului imobil, solicitând modificarea metodei/manierei de determinare a prețului de vânzare, prin determinarea prețului de vânzare, a construcției de cultură și agrement situată pe bd. ***** 4/2, mun. Chișinău, nr. cadastral *****, conform unei expertize judiciare, întocmită de un expert judiciar înscris în registrul de stat al experților judiciari.

La fel, reprezentantul creditorului gajist a solicitat modificarea metodei/manierei de vânzare, prin comercializarea/vânzarea construcției de cultură și agrement, situată pe bd. ***** 4/2, mun. Chișinău de creditorul garantat.

În motivarea opoziției a invocat că conform notificării nr. 01-10/24, lichidatorul Guțu Sergiu a informat SRL ”Lux Edem Consulting” că urmează comercializarea bunului imobil prin licitație, la prețul inițial de 7.779.250 lei.

Ca răspuns la notificarea de mai sus, recepționată la 11 octombrie 2024, în temeiul art. 131 alin. (a) al Legii insolvabilității, prin opoziția din 11 octombrie 2024 SRL ”Lux Edem Consulting” a respins propunerea lichidatorului Guțu Sergiu cu privire la vânzarea bunului imobil.

Potrivit informațiilor din redacția Monitorului Oficial din 25 octombrie 2024 lichidatorul Guțu Sergiu a anunțat pentru 05 noiembrie 2024 licitație de vânzare a imobilului menționat.

Astfel, deși SRL ”Lux Edem Consulting” și-a exprimat dezacordul cu acțiunile de vânzare a imobilului, lichidatorul Guțu Sergiu a continuat comercializarea imobilului motiv din care SRL ”Lux Edem Consulting” a înaintat opoziție la vânzarea bunului.

Conform site-urilor de vânzare a imobilelor din mun. Chișinău, costul la $1m^2$ a

imobilelor necomerciale, din sectorul Rîșcani, mun. Chișinău aflate la o distanță de aproximativ 500 metru a căreia suprafața este de 1.000 $m^2$ față de imobilul din bd. *****, mun. Chișinău costă aproximativ între 2.857 euro, 3.376 euro, 1.090.448 euro, ceea ce depășește esențial suma de 7.779.250 lei.

Reprezentantul creditorului gajist consideră că urmează a fi antrenat un expert judiciar înscris în registrul de stat al experților judiciari în vederea determinării prețului de piață exact a imobilului din bd. *****, mun. Chișinău, preț care va fi mai mare, respectiv mai avantajos decât prețul de 7.779.250 lei.

Mai mult ca atât, consideră că prin notificarea din 07 octombrie 2024, lichidatorul Guțu Sergiu nu a informat prin care metodă/manieră a determinat prețul imobilului considerent din care, urmează a fi modificată metoda de determinare a prețului.

Reprezentantul creditorului gajist declară că anterior licitațiile de vânzare a imobilului, au fost anulate, prin hotărâri judecătorești, ca urmare a acțiunilor grave a lichidatorului Guțu Sergiu în procesul de vânzare a imobilului, precum și faptul că din data inițierii procedurii de vânzare a imobilului, precum și faptul că din data inițierii procedurii de vânzare a imobilului adică, 28 decembrie 2021 și până în prezent a trecut un termen mai mare de 3 luni, termeni omis ca urmare a încălcărilor grave comise de lichidator.

Mai indică reprezentantul cocreditorului gajist că din data intentării procedurii de insolvabilitate, cât și din data intrării în faliment a debitorului au trecut perioade mai mari de 180 de zile, luând în considerație prevederile art. 131 alin. (3) și (9) al Legii insolvabilității, prevederi care prevăd inclusiv posibilitatea creditorului garantat de a comercializa bunurile debitorului, motiv din care consideră drept o metodă mai avantajoasă de comercializare a imobilului – vânzarea imobilului de creditorul garantat SRL ”Lux Edem Consulting”.

Suplimentar, indică reprezentantul că SRL ”Lux Edem Consulting” pe rolul instanței de insolvabilitate se află spre examinare cererea SRL ”Lux Edem Consulting” cu privire la obligarea lichidatorului Guțu Sergiu să returneze în posesia SRL ”Lux Edem Consulting” bunul imobil, cererea înaintată în temeiul art. 131 alin. (9) al Legii insolvabilității.

La fel, reprezentantul creditorului gajist declară că dreptul de proprietate al lui Solovei Alexandru asupra imobilului nu a fost radiat din registrul bunurilor imobile, precum și faptul că SRL ”Lux Edem Consulting” nu i s-a adus la cunoștință despre raportul de evaluare a expertului imobiliar în temeiul căruia a fost determinată valoarea de piață a imobilului la prețul de 7.779.250 lei.

**Soluția instanței de fond**

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, contestația și opoziția formulată de SRL ”Lux Edem Consulting”, au fost respinse

ca neîntemeiate.

**Solicitarea din recurs**

La 26 mai 2025, (*în interiorul termenului stabilit de art. 8 alin. (2) al Legii insolvabilității*), SRL ”Lux Edem Consulting” a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, solicitând anularea actului judecătoresc și a emite o decizie, prin care:

- a obliga administratorul autorizat Guțu Sergiu, să transmită efectiv în gestiunea SRL „Lux Edem Consulting” bunul imobil - construcție de cultură și agrement, situată pe bd. ***** 4/2 mun. Chișinău, nr. cadastral *****, cu întocmirea unui proces-verbal de predare-primire în acest sens, inclusiv și cu transmiterea cheilor de la intrare în imobil și a documentației imobilului, cu interzicerea administratorului de a efectua careva acțiuni în privința bunului imobil, prin valorificarea/expunerea spre vânzare, alte acțiuni;
- a dispune modificarea metodei/manierii de determinare a prețului de vânzare, prin determinarea prețului de vânzare, a construcției de cultură și agrement, situată pe bd. ***** 4/2 mun. Chișinău, nr. cadastral *****, conform unei expertize judiciare, întocmită de un expert judiciar înscris în Registrul de stat al experților judiciari, cu comercializarea/vânzarea construcției de cultură și agrement, de către creditorul garantat SRL „Lux Edem Consulting”.

În motivarea cererii de recurs, s-a indicat că urmare a încălcărilor grave comise de administratorul Guțu Sergiu, toate actele și acțiunile în procesul de inițiere și desfășurare a acțiunilor și tentativelor de înstrăinare a imobilului din bd. ***** 4/2, mun. Chișinău, au fost anulate

Astfel, recurentul apreciază ca eronată concluzia instanței de fond potrivit căreia administratorul Guțu Sergiu ar fi valorificat imobilul, or, având în vedere că sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 81 și art. 131 alin. (9) din Legea insolvabilității, SRL „Lux Edem Consulting” consideră că este îndreptățită să solicite returnarea bunului imobil.

De asemenea, recurentul a subliniat ignorarea de către Guțu Sergiu a intereselor creditorului garantat și încălcările grave comise de acesta în procedura de înstrăinare a imobilului, or, acesta au determinat SRL „Lux Edem Consulting” să-și apere drepturile, inclusiv dreptul de creanță asupra patrimoniului Liceul de Limbi Moderne și Informatică „LLMI” SRL, prin înaintarea contestațiilor împotriva ilegalităților constatate.

Din acest motiv, consideră neîntemeiată imputarea instanței de fond potrivit căreia SRL „Lux Edem Consulting” ar fi tergiversat procesul de valorificare a imobilului, în condițiile în care responsabilitatea pentru respectarea strictă a prevederilor legale aparținea exclusiv administratorului autorizat Guțu Sergiu.

În ceea ce privește respingerea opoziției împotriva procesului de înstrăinare a imobilului, recurentul consideră că anularea din oficiu de către administrator, a licitației din 05 noiembrie 2024, nu constituie un temei legal pentru respingerea opoziției, întrucât prin această contestație SRL „Lux Edem Consulting” a prezentat probe concludente care demonstrează ilegalitatea acțiunilor cu privire la modalitatea de valorificare și stabilire a prețului imobilului.

La fel, recurentul a remarcat că suma datoriei garantate prin instituirea gajului, ce urmează a fi acoperită din valorificarea masei debitoare a Liceul de Limbi Moderne și Informatică „LLMI” SRL, este una considerabilă, de peste 9.000.000 lei. În situația în care mijloacele bănești obținute ar fi direcționate către alte destinații decât stingerea obligației garantate prin gaj, există riscul angajării răspunderii pentru prejudiciile cauzate, inclusiv a sumelor obținute din înstrăinarea imobilului (7.779.250 MDL), prejudicii ce ar putea fi acoperite din contul Bugetului Public Național, în temeiul Legii nr. 87 din 21 aprilie 2011.

**Aprecierea instanței de recurs**

Verificând încheierea contestată în raport cu criticile formulate, în limitele controlului de legalitate și a temeiurilor de drept invocate, Colegiul statuează de a respinge recursul declarat, reieșind din următoarele considerente.

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

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 424 alin. (1) Cod de procedură civilă, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

Potrivit art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului și a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității și fără participarea părților.

În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

Rezumativ, după cum rezultă din lucrările cauzei, în procesul de insolvabilitate a Liceului de Limbi Moderne și Informatică „LLMI” SRL, aflat pe rolul Judecătoriei Chișinău sediul central, creditorul gajist SRL „Lux Edem Consulting” a contestat acțiunile lichidatorului Guțu Sergiu și a solicitat returnarea imobilului situat pe bd. *****, mun. Chișinău, precum și interzicerea oricăror acțiuni de valorificare a acestuia, iar ulterior, același creditor a formulat opoziție privind vânzarea imobilului, cerând stabilirea prețului pe baza unei expertize judiciare și vânzarea prin creditorul garantat.

Fiind investită cu soluționarea demersurilor respective, prin încheierea din 20 mai 2025, Judecătoria Chișinău sediul central a respins contestația și opoziția ca neîntemeiate.

- Analizând situația de fapt din prezenta speță *vis-a-vis* de cererea de SRL „Lux Edem Consulting" cu privire la obligarea lichidatorului Guțu Sergiu să restituie în posesia sa imobilul din bd. *****, mun. Chișinău, nr. cadastral ***** și să se abțină de la orice acțiuni de valorificare ori tulburare a posesiei asupra acestuia, în raport cu aspectele descrise în cererea de recurs, Completul de judecată reiterează că în cadrul instanței de fond SRL "Lux Edem Consulting" a specificat că lichidatorul - Guțu Sergiu nu a respectat prevederile art. 81 alin. (1) și 131 alin. (9) al Legii insolvabilității, or, dat fiind faptul că începând cu 28 decembrie 2021 (*în termen de 3 luni*) nu a valorificat bunul imobil din masa debitoare al Liceului de Limbi Moderne și Informatică "LLMI" SRL, urma să transmisă bunul imobil în proprietatea creditorului gajist SRL "Lux Edem Consulting".

În materie de drept, potrivit art. 81 alin. (3) din Legea insolvabilității, pentru creditorii garantați, interdicția de valorificare a bunurilor grevate cu garanții este valabilă pe parcursul a 180 de zile de la data intentării procedurii de insolvabilitate, cu excepția cazului când debitorul intră în faliment, caz în care interdicția de valorificare încetează în ziua emiterii încheierii de intentare a procedurii falimentului, conform art. 115. În cazul inițierii procedurii de restructurare a debitorului, interdicția de executare silită a bunurilor grevate cu garanții se prelungește pe perioada moratoriului conform art. 184.

În conformitate cu prevederile art. 131 alin. (9) din Legea insolvabilității, dacă, în termen de 3 luni de la inițierea procedurii de vânzare, bunul grevat cu garanție nu s-a putut înstrăina, creditorul garantat este în drept să preavizeze transmiterea bunului în posesia sa pentru valorificare. Administratorul insolvabilității/lichidatorul transmite efectiv bunul grevat cu garanție în posesia creditorului garantat sau consimte în scris în formă autentică să îl pună la dispoziția acestuia în momentul convenit în preaviz. În caz de refuz al administratorului insolvabilității/lichidatorului, bunul trece în posesia creditorului garantat după expirarea termenului din preaviz în temeiul unei încheieri judecătorești, care poate fi contestată cu recurs de persoanele vizate în ea.

Reieșind din circumstanțele cauzei, instanța de recurs reține că, conform procesului-verbal al adunării generale mixte a creditorilor Liceului de Limbi Moderne și Informatică "LLMI" SRL din 28 decembrie 2021, s-a hotărât cu vot unanim aprobarea raportului de evaluare a imobilului cu nr. cadastral ***** și tot cu vot unanim, valorificarea acestuia prin licitație „cu strigare".

Potrivit procesului-verbal al primei licitații „cu strigare" desfășurate la 14 ianuarie 2022, la prețul de 4.800.286 lei, nu s-a înregistrat nici un participant, iar

drept urmare, conform art. 119 alin. (1) lit. a) din Legea insolvabilității, a fost dispusă organizarea unei licitații repetate.

Potrivit procesului-verbal nr. 01/22 din 11 februarie 2022 privind desfășurarea licitației repetate „cu strigare", s-a constatat vânzarea imobilului la prețul de 4.560.271,70 lei, câștigător fiind desemnat Solovei Alexandru.

La 06 mai 2022, reprezentantul creditorului gajist SRL „Lux Edem Consulting" - Isac Beatricia, a formulat contestație împotriva procesului-verbal nr. 02/21 din 11 februarie 2022, iar prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 01 septembrie 2022 (*menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău la 13 decembrie 2022*), contestația a fost admisă, licitația repetată fiind anulată.

Ulterior, potrivit procesului-verbal nr. 6 al adunării creditorilor Liceului de Limbi Moderne și Informatică "LLMI" SRL din 24 octombrie 2023, pe ordinea de zi a fost pusă dezbaterea transmiterii imobilului către creditorul Solovei Alexandru în contul stingerii creanței.

Astfel, cu participarea a 3 creditori deținând 103.852 voturi (57,63%), adunarea a decis transmiterea imobilului.

În acest sens, la 04 decembrie 2023, lichidatorul Guțu Sergiu a emis decizia, procesul-verbal și actul de ridicare nr. 03/23 privind transmiterea imobilului neadjudecat către Solovei Alexandru.

La 22 decembrie 2023, SRL „Lux Edem Consulting" a contestat această decizie, solicitând anularea ei și radierea dreptului de proprietate al lui Solovei Alexandru.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 25 septembrie 2024 (*menținută prin decizia Curții de Apel Centru din 05 mai 2025*), s-a admis cererea SRL „Lux Edem Consulting", cu anularea deciziei nr. 03/23, procesului-verbal și actului de ridicare nr. 03/23 din 04 decembrie 2023, precum și radierea dreptului de proprietate al lui Solovei Alexandru asupra imobilului din bd. ***** 4/2. Respectiv, au fost anulate acțiunile întreprinse de lichidatorul Sergiu Guțu cu privire la transmiterea imobilului neadjudecat către Solovei Alexandru în contul creanței sale.

Reiterând aceste constatări, instanța de recurs confirmă că lichidatorul Guțu Sergiu a valorificat imobilul în conformitate cu prevederile Legii insolvabilității, iar nepredarea imobilului către SRL „Lux Edem Consulting" în condițiile art. 131 alin. (9) din Legea insolvabilității, nu poate fi imputată lichidatorului, or, aceasta se datorează procedurilor de contestație aflate în derulare, inclusiv cele formulate de SRL „Lux Edem Consulting", care au determinat tergiversarea temporară a transmiterii bunului.

În consecință, instanța de recurs apreciază ca întemeiată soluția instanței de fond cu privire la respingerea contestației formulată de SRL „Lux Edem Consulting", or, creditorul gajist SRL „Lux Edem Consulting" nu a prezentat argumente palpabile în susținerea contestației.

Mai mult ca atât, reieșind din art. 131 alin. (9) din Legea insolvabilității, acesta se raportează la nevalorificarea efectivă a bunului în termenul de 3 luni, or, împrejurările cauzei denotă faptul că bunul grevat cu garanție a fost scos la licitație de mai multe ori, la una dintre licitații, bunul a fost vândut și adjudecat.

De altfel, chiar dacă procesul-verbal de adjudecare a fost anulat, în urma contestațiilor creditorului gajist, instanța de recurs constată că bunul a fost totuși adjudecat și valoarea acestuia a fost stabilită.

Prin urmare, deoarece bunul a fost valorificat efectiv prin adjudecare, norma art. 131 alin. (9) din Legea insolvabilității nu este aplicabilă la caz, or, de rând cu acestea, instanța subliniază că acțiunile administratorului autorizat în sensul transmiterii bunului din litigiu către Solovei Alexandru în contul stingerii creanței, fortifică efectul înstrăinării bunului imobil, astfel că creditorul garantat nu poate solicita transmiterea bunului în posesia sa în temeiul normei citate.

- Analizând situația de fapt din prezenta speță cu referire la cererea de SRL „Lux Edem Consulting” cu privire la modificarea metodei de stabilire a prețului și a vânzării construcției de cultură și agrement de pe bd. ***** 4/2, mun. Chișinău (nr. cadastral *****), prin stabilirea prețului conform unei expertize judiciare și prin vânzarea imobilului de către creditorul garantat, Completul de judecată menționează că conform art. 50 alin. (5) al Legii insolvabilității, în cazul în care debitorul este terț garant gajist/ipotecar, creditorul gajist va putea exercita doar drepturile creditorului garantat prevăzute la art. 81, 130-132 și 184 de a continua urmărirea bunurilor grevate cu garanții. Orice referire în articolele 81, 130-132 și 184 la creditorii garantați include și creditorii gajiști la care face referire prezentul alineat.

În conformitate cu art. 130 alin. (3-5) al Legii insolvabilității, valorificarea masei debitoare, în perioada în care administratorul insolvabilității/lichidatorul valorifică bunurile ce aparțin masei debitoare și care fac obiectul unei garanții, niciun creditor nu poate solicita luarea în posesie a acestor bunuri, cu excepțiile stabilite în prezenta secțiune. Prin contractul de garanție, părțile pot cădea de acord asupra modului de vânzare a bunurilor grevate ca urmare a neîndeplinirii obligației. În lipsa unui astfel de acord, administratorul insolvabilității/lichidatorul trebuie să vândă bunul, afectat cu garanție, cu acordul creditorilor garantați și sub controlul instanței de insolvabilitate, într-o manieră comercială rezonabilă, care să asigure obținerea celui mai bun preț. Metoda, maniera, locul, prețul și momentul vânzării se stabilesc de creditorii garantați și, după caz, de instanța de insolvabilitate și trebuie să urmeze regulile comerciale adecvate, folosite de persoanele care vând bunuri similare în mod obișnuit pe piața respective. Reguli comerciale adecvate pot fi: vânzarea prin licitații publice, prin negocieri directe, prin concurs sau prin orice alt mod rezonabil din punct de vedere comercial pentru tipul de bunuri supuse vânzării. Dintre diferitele moduri de vânzare rezonabile din

punct de vedere comercial, creditorul garantat sau instanța de insolvabilitate îl va alege pe cel care să asigure obținerea celui mai bun preț.

Potrivit art. 131 alin. (6) al Legii insolvabilității, debitorul, creditorii garantați, creditorii chirografari și administratorul insolvabilității/lichidatorul pot face opoziție, la vânzarea bunului, în fața instanței de insolvabilitate. Instanța va judeca opoziția în ședință publică, cu citarea creditorilor garantați care au depus opoziția, a administratorului insolvabilității/lichidatorului și, după caz, a reprezentantului debitorului, în cel mult 2 săptămâni de la primirea opoziției. Neprezentarea părților la data citată nu împiedică instanța să examineze cauza. Pe marginea opoziției, instanța de insolvabilitate emite o încheiere, care poate fi contestată cu recurs numai de părțile vizate în ea. Dacă admite opoziția, instanța de judecată, ținând seama de obiectul acesteia, va modifica ori anula, după caz, metoda, maniera, condițiile, sarcinile, prețul, locul sau data vânzării bunurilor grevate cu garanții, informând de îndată administratorul.

Totodată, potrivit alin. (8) și (9) din aceeași normă, valorificarea prin licitație publică, concurs sau prin negocieri directe a bunurilor grevate cu garanții se face după procedura generală prevăzută de lege la vânzarea masei debitoare, cu excepțiile stabilite în prezenta secțiune, dacă, în termen de 3 luni de la inițierea procedurii de vânzare, bunul grevat cu garanție nu s-a putut înstrăina, creditorul garantat este în drept să preavizeze transmiterea bunului în posesia sa pentru valorificare. Administratorul insolvabilității/lichidatorul transmite efectiv bunul grevat cu garanție în posesia creditorului garantat sau consimte în scris în formă autentică să îl pună la dispoziția acestuia în momentul convenit în preaviz. În caz de refuz al administratorului insolvabilității/lichidatorului, bunul trece în posesia creditorului garantat după expirarea termenului din preaviz în temeiul unei încheieri judecătorești, care poate fi contestată cu recurs de persoanele vizate în ea.

În cadrul ședinței de judecată s-a constatat că conform procesului-verbal nr. 12 al adunării generale mixte a creditorilor din 07 octombrie 2024 și raportului de evaluare nr. 24-09/366 din 27 septembrie 2024, imobilul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 323 m.p., a fost evaluat la 7.779.250 lei, iar ulterior a fost anunțată organizarea licitației „cu strigare” pentru data de 05 noiembrie 2024, or, SRL „Lux Edem Consulting” contestă modul de stabilire a prețului de vânzare al imobilului și solicită efectuarea unei expertize pentru determinarea valorii actuale.

De altfel, potrivit raportului de evaluare nr. 24-09/366 din 27 septembrie 2024, obiectul construcție de cultură și agrement, nr. cadastral *****, cu suprafața conform registrului bunurilor imobile de 323.0 m.p., amplasat pe adresa mun. Chișinău, sect. Rîșcani bd. *****, 4/2, a fost evaluat la prețul de piață 7.779.250 lei.

La 25 octombrie 2024, în Monitorul Oficial a fost publicat anunțul privind desfășurarea pentru 05 noiembrie 2024, a unei licitații ”cu strigare” de vânzare din

masa debitoare a Liceului de Limbi Moderne și Informatică „LLMI” SRL, a bunului - clădire de cultură și agrement, nr. cadastral *****, suprafața la sol – 751,6 m.p., amplasată în mun. Chișinău, bd. ***** 4/2, prețul inițial de vânzare – 7.779.250 lei (fără TVA).

Reieșind din materialele cauzei și inclusiv argumentele opoziției, instanța de recurs constată că opoziția formulată de creditorul gajist se referă exclusiv la modul de determinare a prețului de vânzare a bunului imobil, motivând că acesta nu ar fi fost stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de un expert judiciar.

Cu toate acestea, analizând circumstanțele cauzei și explicațiile participanților la proces, instanța reține că prețul imobilului a fost determinat și expus la vânzare conform raportului de evaluare din 27 septembrie 2024, aprobat de adunarea creditorilor din 07 octombrie 2024, ale cărei hotărâri nu au fost contestate în temeiul art. 59 din Legea insolvabilității.

În context, cu referire la prevederile art. 121 alin. (2) din Legea insolvabilității, instanța constată că licitația programată pentru 05 noiembrie 2024 a fost anulată de lichidatorul Guțu Sergiu, fapt confirmat în ședința de judecată de ambele părți.

Totodată, la 06 mai 2022 reprezentantul creditorului gajist SRL „Lux Edem Consulting” a formulat opoziție față de licitația din 11 februarie 2022, de asemenae contestând metoda, condițiile și prețul de vânzare al imobilului situat pe bd. ***** 4/2, argumentând că prețul stabilit (4.560.271,70 lei cu TVA) era insuficient.

Instanța de recurs reține că, prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 01 septembrie 2022, opoziția formulată de reprezentantul SRL „Lux Edem Consulting” cu privire la metoda, manierea, condițiile, sarcinile, prețul, locul și data vânzării bunului imobil situat pe bd. ***** 4/2 a fost respinsă ca neîntemeiată.

Având în vedere circumstanțele cauzei, inclusiv recunoașterea de către reprezentantul creditorului și lichidatorul Sergiu Guțu că licitația „cu strigare” programată pentru 05 noiembrie 2024 nu a avut loc și faptul că prețul imobilului a fost stabilit prin raportul de evaluare din 27 septembrie 2024, instanța de recurs constată că argumentele creditorului gajist referitoare la modificarea metodei de determinare a prețului nu sunt întemeiate.

În lipsa unor probe care să susțină opoziția formulată, instanța de recurs confirmă soluția instanței de fond și respinge cererea de modificare a metodei de determinare a prețului de vânzare ca fiind neîntemeiată.

Suplimentar, Completul de judecată menționează că Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6§1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind

lipsit de șanse de succes (*cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995*).

Prin urmare, dat fiind faptul motivele invocate în recurs sunt neîntemeiate și lipsite de suport probatoriu, având un caracter pur declarativ, iar încheierea contestată este legală și întemeiată, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de SRL „Lux Edem Consulting".

În conformitate cu prevederile art. 426 alin. (3), 427 lit. a), 428 alin. (1), 238-241 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de SRL „Lux Edem Consulting", în cadrul procesului de insolvabilitate intentat față de Liceul de Limbi Moderne și Informatică „LLMI" SRL.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău sediul central, din 20 mai 2025, emisă la contestația formulată de SRL "Lux Edem Consulting" împotriva acțiunilor lichidatorului Liceului de Limbi Moderne și Informatică "LLMI" SRL - Sergiu Guțu, precum și asupra opoziției formulate asupra vânzării bunului imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecător Sîrbu Victoria

Judecători Bagrin Lucia

Cașcaval Andrei