Dosarul nr. 2-128/2020
2-20001584-12-2-09012020-1

(Dispozitivul hotărîrii a fost pronunțat public la 06 iunie 2025.
Cererea de apel a fost depusă la 10 iunie 2025.
În perioada 9 iunie 2025 – 29 iulie 2025, judecătorul s-a aflat în concediu anual de odihnă).

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

06 iunie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ”Comalion LCA” S.R.L împotriva „Construct-Major Centru” S.R.L, *****, *****, intervenienți accesorii *****, *****, ”Comalion & Co” SRL privind constatarea nulității actelor juridice, repunerea în poziția anterioară, rezoluțiunea contractului, încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată,

a constatat

Argumentele participanților la proces

La 3 ianuarie 2020, reprezentantul ”Comalion LCA” S.R.L. în persoana administratorului ***** a depus o cerere de chemare în judecată împotriva ”Construct-Major Centru” S.R.L, *****, *****, solicitând:

- constatarea și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 având ca obiect apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095, precum și declararea nulității Facturii Seria WI Nr. 7013567 emise în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

- în cazul constatării sau declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 încasarea, în mod solidar, din contul Pârâților S.R.L ”Construct Major Centru”, ***** și *****, în beneficiul ”Comalion LCA” S.R.L. a sumei de 1 033 405 lei, constituind valoarea de piață a apartamentului transmis.

- în cazul în care instanța, ipotetic, nu va constata și declara nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 având ca obiect apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095, solicită declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

- în cazul declarării rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, având ca obiect apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095:

a) încasarea din contul S.R.L ”Construct Major Centru” a prețului stipulat în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 în sumă de 730 290,52 lei și

b) încasarea în mod solidar, de la „Construct Major Centru” SRL, ***** și *****, în beneficiul S.R.L.”Comalion LCA”, a diferenței dintre suma prevăzută în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și valoarea la care Apartamentul a fost înstrăinat ulterior, în cuantumul care va fi precizat ulterior.

- în cazul în care instanța, ipotetic, nu va constata și declara nulitatea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și nu va declara rezoluțiunea acestuia:

a) încasarea din contul Pârâților ***** și ***** în beneficiul S.R.L.”Comalion LCA” a prejudiciului în valoare de 303 114,48 lei, ce reprezintă diferența dintre prețul Apartamentului indicat în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și valoarea de piață a acestuia.

-încasarea, în mod solidar, din contul Pârâților S.R.L.”Construct Major Centru” SRL, ***** și *****, în beneficiul reclamantului, a cheltuielilor de judecată, în cuantumul care va fi concretizat ulterior;

În susținerea acțiunilor a indicat următoarele circumstanțe.

Cu referire la raporturile de muncă și acordarea împuternicirilor către ***** menționează că pârâtul ***** a fost angajat al companiei ”Comalion LCA” S.R.L. (anterior ”Lucet-Comerț” S.R.L.) din anul 2013, în funcția de Director Comercial la ”Comalion LCA” S.R.L. La data de 08.04.2019 pârâtul ***** a demisionat de la ”Comalion LCA” S.R.L., înaintând cererea de demisie din 08.04.2019.

Pe durata raporturilor de muncă dintre ***** (angajat) și ”Comalion LCA” S.R.L. (angajator), Administratorul și asociatul unic al ”Comalion LCA”S.R.L., ***** a acordat pârâtului ***** împuterniciri de reprezentare a societății ”Comalion LCA” S.R.L. și a intereselor acesteia în fața organelor administrative și de stat ale Republicii Moldova.

Mai exact, de-a lungul activității sale în funcția de Director comercial, pârâtul ***** a acționat din numele și în interesele S.R.L. ”Comalion LCA” în baza mai multor procuri, dintre care menționează următoarele procuri relevante : procura nr. 525 din 10.02.2016, autentificată de notarul Cristina Nicolaescu cu perioada de valabilitate de 3 ani, procura nr. 561 din 08.02.2017, autentificată de notarul public Popovici Veronica cu perioada de valabilitate de 3 ani, Procura nr. 1813 din 11.05.2017, autentificată de notarul Popovici Veronica, lui ***** și Procura nr. 519 din 06.02.2019, autentificata notarial de Notarul Public Nicolaescu Cristina autentificată de notarul Popovici Veronica lui *****.

În temeiul Procurilor nr. 525 din 10.02.2016 și nr. 519 din 06.02.2019, mandatarul ***** avea împuternicirea de a reprezenta administratorul societății ”Comalion LCA” S.R.L, ”în vederea organizării societății, circuitului documentelor și a evidenței contabile, angajării și eliberării funcționarilor, executării balanței anuale, referitor la dezvoltarea și activitatea societății nominalizate, inclusiv cu dreptul de a semna orice procese-verbale”

Procura nr. 525 din 10.02.2016 a fost acordată pe un termen de 3 ani, la data de 10.02.2019 expirând termenul de valabilitate al acesteia. Procura nr. 561 din 08.02.2017 a fost retrasă de Administratorul al societății ”Comalion LCA” S.R.L, ***** la data de 01.12.2017 (cererea de retragere autentificată notarial nr. 6083 din 01.12.2017). La data de 19.03.2019 Administratorul și Asociatul unic al ”Comalion LCA” S.R.L a retras Procura reprezentantului ***** nr. 519 din 06.02.2019, fapt confirmat prin cererea reclamantei ***** semnată la data de 19.03.2019 și confirmată de către Notarul Public Nicolaescu Cristina prin actul notarial nr. 1415 din 19.03.2019 în Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 111-118 (7034-7041) din 29.03.2019

a fost publicat anunțul cu privire la anularea Procurii nr. 519 din 06.02.2019 autentificate notarial de Notarul Nicolaescu Cristina. Totodată, Procura nr. 1813 din 11.05.2017, autentificată de notarul Popovici Veronica a fost revocată de către administratorul reclamantului ***** prin Declarația de revocare a Procurii nr. 1813 din 11.05.2017, autentificată de notarul Popovici Veronica, nr. 3963 din 17.10.2019.

Pe toată perioada de valabilitate a Procurilor respective, Administratorul și Asociatul unic al ”Comalion LCA” S.R.L. ***** nu a solicitat de la reprezentantul ***** dări de seamă cu privire la exercitarea împuternicirilor sale, nu a verificat modul și corectitudinea exercitării împuternicirilor reprezentantului, precum și a gestionării activității societății Reclamant ”Comalion LCA” S.R.L., având în vedere încrederea acordată pârâtului *****.

În temeiul Procurilor sus menționate, pârâtul ***** a încheiat o serie de acte juridice din numele și în interesele societății ”Comalion LCA” S.R.L., acționând în calitate de mandatar al Administratorului societății ”Comalion LCA” S.R.L., însă nu întotdeauna în favoarea societății reclamante.

În acest sens, menționează și circumstanța conform căreia prin Ordinul nr. 7 din 29.03.2019 cu privire la suspendarea parțială a atribuțiilor Directorului Comercial SRL ”Comalion LCA”, administratorul societății, Ludmila Cecetova a ordonat suspendarea parțială a atribuțiilor Directorului comercial *****, numit în baza Ordinului din 01.08.2016. Prin același Ordin de suspendare parțială, Directorului Comercial i s-a interzis efectuarea oricăror operațiuni financiare, semnarea contractelor cu partenerii, semnarea contractelor de înstrăinare a bunurilor întreprinderii, emiterea ordinelor/dispozițiilor/indicațiilor de orice natură, inclusiv în privința angajaților SRL ”Comalion LCA”, de a reprezenta ”Comalion LCA” în fața autorităților publice. De asemenea, s-a obligat Directorul comercial să predea imediat Directorului general ștampila întreprinderii, de a prezenta în termen de 10 zile raportul de activitate pentru ultimii 3 ani, de a prezenta în termen de 10 zile informația referitoare la contractele aflate în executare (etapa de lucru; situația financiară; existența problemelor/dificultăților și acțiunile întreprinse pentru soluționarea lor), de a prezenta în termen de 10 zile informația ce ține de negocieri pre-contractuale (achiziții/licitații publice, negocieri directe etc.). Ordinul nr. 7 din 29.03.2019 a fost transmis prin intermediul poștei Î.S. ”Poșta Moldovei” cu aviz recomandat și confirmare de primire pârâtului ***** la adresa sa de domiciliu. Ordinul respectiv a fost recepționat de către ***** la data de 08.04.2019.

Dat fiind faptul că pârâtul ***** nu a transmis până în prezent Administratorului ”Comalion LCA” S.R.L. toate actele și dările de seamă solicitate prin Ordinul nr. 7 din 29.03.2019, Administratorul ”Comalion LCA” S.R.L. a transmis în adresa lui *****, o Notificare, prin care s-a menționat faptul că acesta din urmă nu a prezentat dările de seamă solicitate și actele societății ”Comalion LCA” S.R.L. Notificarea respectivă a fost recepționată de către ***** la data de 03.05.2019.

La data de 24.05.2019 Administratorul ”Comalion LCA” S.R.L. a transmis în adresa lui ***** o Notificare repetată prin care i s-au comunicat pârâtului ***** cu privire la rezultatele preliminare a auditului contabil și i s-au solicitat explicații cu privire la unele nereguli săvârșite și admise de către ***** în perioada gestionării societății ”Comalion LCA” S.R.L. Notificarea din 24.05.2019 nu a fost recepționată de către *****.

Totodată, se impune precizarea că ***** nu a oferit nicio explicație sau orice alte argumente pentru a motiva neprezentarea actelor și informațiilor care i-au fost solicitate, în acest sens, consideră că motivul care justifică inacțiunea pârâtului ***** de a prezenta actele și informațiile solicitate, precum și de a argumenta neprezentarea lor, constă în intenția sa de a

ascunde operațiunile frauduloase comise în detrimentul S.R.L.”Comalion LCA”, inclusiv operațiunea prin care a fost transmis Apartamentul nr. 95, obiect al Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, către S.R.L „Construct Major Centru”.

În prezent, toate împuternicirile acordate pârâtului ***** de către Administratorul S.R.L.”Comalion LCA”, *****, în vederea reprezentării Societății-reclamant în raporturile cu terții și orice alte instituții sunt retrase și nu mai există.

Referitor la raporturile de muncă și acordarea împuternicirilor către ***** a menționat faptul că pârâtul ***** a fost angajat în cadrul Societății S.R.L.”Comalion LCA”, în baza Ordinului de angajare nr. 01/10 din 01.09.2010 în funcția de manager (în construcții), raporturile sale de muncă cu Societatea reclamantă încetând la data de 29.03.2019, în temeiul Ordinului nr. 30C/2019.

Pe parcursul activității sale în cadrul Societății, pârâtul ***** a acționat din numele și în interesele S.R.L. ”Comalion LCA” în baza procurilor acordate de reclamant dintre care menționează următoarea procură relevantă în sensul prezentei cereri: Procura nr. 561 din 08.02.2017, autentificată de notarul public Popovici Veronica la aceeași dată, eliberată pe un termen de 3 ani, în baza căreia pârâtului ***** i-au fost acordate următoarele împuterniciri:” Să reprezinte interesele Societății cu Răspundere Limitată ”Comalion LCA”, în vederea negocierii, încheierii și semnării contractelor de investiții în construcția bunurilor imobile, precum și acordurile adiționale de modificare (inclusiv cesiune) și reziliere în cadrul proiectului ”PRIMA CASĂ” desfășurat pe adresa: Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Ghioceilor (...) să vîndă, să schimbe, doneze, gajeze (ipotecheze) cui va crede de cuviință, la prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiindu-mi cele mai favorabile bunuri imobile, inclusiv bunuri imobile viitoare. în vederea îndeplinirii prezentului mandat, mandatarul meu se va prezenta la notar public, instituții bancare și la orice alte organe competente, va negocia și încheia contracte de investiție, cesiune a creanței, vînzare- cumpărare, schimb, donație, ipotecă, acordurile adiționale de modificare și reziliere a acestora, va stabili de comun acord cu partea contractantă prețul și condițiile, va declara că bunurile imobile sunt libere de orice sarcini și procese, va declara că prețul este real și va garanta de răspunderea oricăror evicțiuni, va primi prețul, va radia grevările din registrul bunurilor imobile și va achita plățile necesare”.

După cum rezultă din Informația nr. 579 din 09.12.2019, eliberată de Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept al Agenției Servicii Publice a Republicii Moldova, care reflectă istoricul Societății „Construct Major Centru” SRL, aceasta i-a avut, în perioada 08.04.2011-11.09.2017, în calitate de asociați pe ***** și Varinschii Andrei, fiecare deținând câte o parte socială în proporție de 50%. Iar în interiorul aceleiași perioade, pârâtul ***** a deținut și calitatea de administrator.

Circumstanța respectivă reflectă deținerea unei dublei calități a lui *****, de Director comercial și mandatar al Reclamantului, precum și de administrator și asociat al Societății-pârâte, în perioada indicată, inclusiv la data semnării Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017.

Dobândirea și înregistrarea de către S.R.L.”Comalion LCA” a dreptului de proprietate asupra imobilului apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor, 2/1; încheierea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și emiterea Facturii nr. 7013567.

La data de 04.07.2017, S.R.L. ”Comalion LCA” și-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095.

La data de 28.08.2017, între S.R.L.”Comalion LCA” (în calitate de vânzător) reprezentată de către *****, acționând în temeiul Procurii nr. 561 din 08.02.2017, autentificată de notarul public Popovici Veronica la aceeași dată și Societatea pârât S.R.L „Construct Major Centru” (în calitate de cumpărător) - reprezentată de administratorul ***** a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685, autentificat la data de 28.08.2017 de notarul public Popovici Veronica, având ca obiect vânzarea apartamentului nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095.

Prețul care a fost stabilit de către reprezentanții părților, *****, din numele S.R.L. ”Comalion LCA”, și *****, din numele S.R.L. ”Construct-Major-Centru”, în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, în schimbul transmiterii Apartamentului, constituie suma de 730 290,52 lei. Prețul respectiv este însă unul derizoriu, cu mult sub valoarea de piață a apartamentului obiect al contractului de vânzare-cumpărare. Or, conform Raportului nr. 19/156, efectuat în baza contractului nr. 156 din 19.07.2019 dintre S.R.L. ”Gofma Plus” și ”Comalion LCA” S.R.L.de către un evaluator independent, s-a stabilit că valoarea de piață a apartamentului obiect al contractului de vânzare-cumpărare menționat este de 1 033 405 lei, diferența dintre prețul indicat în contract și valoarea de piață a bunului constând însuma de 303 114,48 lei și este una considerabilă.

Tot în data de 28.08.2017, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 de către Societatea-reclamanta fost emisă Factura Fiscală Seria WI Nr. 7013567 în sumă de 730 290,52 lei, semnată din partea S.R.L.”Comalion LCA” de către *****.

În același timp, se impune precizarea că, până în prezent, pârâtul S.R.L „Construct Major Centru” nu a achitat în contul reclamantului nici o sumă în contul apartamentului care i-a fost predat.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a fost însă încheiat în frauda reclamantului, cu depășirea limitei împuternicirilor și ca rezultat al unei înțelegeri dolosive dintre pârâții *****, S.R.L. ”Construct Major Centru” și *****. Mai mult ca atât, contractul respectiv a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, fiind unul fictiv și lovit de nulitate absolută, pentru motivele pe care le expune.

Reclamantul invocă faptul că Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 nu a fost încheiat cu intenția de a produce efecte juridice, de aceea, acesta este lovit de nulitate absolută.

Aprecierea valabilității unui act juridic are loc în funcție de îndeplinirea condițiilor legale la încheierea sa. Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 nu a fost încheiat cu intenția de a produce efecte juridice, fiind fictiv.

Totodată, în prezenta acțiune sunt invocate și argumente în favoarea declarării nulității relative a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Având însă în vedere că reclamantul a aflat despre încheierea Contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului din 28.08.2017, la data de 23.08.2019, atunci când Agenția Servicii Publice i-a prezentat Administratorului și asociatului unic al Societății reclamante *****, Certificatul din Registrul bunurilor imobile 0100201270 din data de 23.08.2019 și copia certificată la aceeași dată a contractului, termenul de prescripție pentru declararea nulității relative începe să curgă și este stabilit conform legii noi și care este de 3 ani.

În ceea ce privește capătul de cerere cu privire la repararea prejudiciului de către pârâții „Construct Major Centru” SRL, ***** și *****, menționează că reclamantul a luat cunoștință de producerea prejudiciului, precum și de persoanele responsabile de producerea lui la data de

23.08.2019, atunci când Agenția Servicii Publice i-a prezentat Administratorului și asociatului unic al Societății-reclamant, *****, Certificatul din Registrul bunurilor imobile 0100201270

Referitor la solicitarea privind constatarea și declararea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 menționează că este unul fictiv și lovit de nulitate absolută , a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice.

Contractul de vânzare- cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, având ca obiect apartamentul nr. 95, amplasat pe str. Ghioceilor 2/1, mun. Chișinău, a fost încheiat la un preț derizoriu, cu mult mai mic decât valoarea de piață a bunului imobil, mai exact diferența fiind de 303 114,48 lei.

În susținerea poziției privind absența intenției de a produce efecte juridice prin încheierea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, menționează că ”Comalion LCA” S.R.L nu a avut nici un interes economic de a înstrăina apartamentul nr. 95, amplasat pe str. Ghioceilor 2/1, mun. Chișinău, către ”Construct Major Centru” SRL la prețul derizoriu, așa cum rezultă din contractul menționat. Or, ca urmare a acestei tranzacții ”Comalion LCA” S.R.L. a avut de suferit un prejudiciu considerabil, ceea ce confirmă în repetate rânduri că tranzacția respectivă se prezintă ca fictivă, precum și confirmă inexistența scopului actului juridic contestat și nulitatea acestuia.

Menționează că prețul de vânzarea bunului imobil, ce face obiectul material al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, a fost unul cu mult mai mic față de valoarea de piața a bunurilor imobil, fapt ce se confirmă prin Raportul de Evaluare nr.19/156, în baza contractului nr.156 dintre S.R.L”GOFMA Plus” și ”Comalion LCA” S.R.L.

Mai mult ca atât, ”Construct Major Centru” S.R.L nu a achitat prețul în temeiul facturii fiscale emise ca urmare a încheierii între ”Comalion LCA” S.R.L., reprezentată de ***** și ”Construct Major Centru” SRL reprezentată de către *****, a Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, ceea ce indică faptul că tranzacția rezultată din factura fiscală vizată nu au avut loc în realitate, tranzacția fiind doar aparentă, fără intenția de a produce efecte juridice, fapt ce contravine normelor imperative, printre care cea stabilită la art. 195 din Codul civil în vigoare la momentul încheierii contractului și care prevede una dintre condițiile definitorii ale unui act juridic valabil, și anume încheierea sa cu intenția de a produce efecte juridice. Respectiv, operațiunea prin care s-a transmis bunul către S.R.L.”Construct Major Centru” este lovită de nulitate absolută în virtutea prevederilor legale.

Deși a fost emisă factura menționată, care reflectă transmiterea apartamentului nr. 95, ce face obiectul material al Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, de la ”Comalion LCA” S.R.L. către ”Construct Major Centru” SRL, acest fapt nu poate justifica valabilitatea și autenticitatea unei asemenea tranzacții, or emiterea facturilor nu denotă și faptul achitării prețului pentru bunul în cauză către ”Comalion LCA” S.R.L., or, de fapt, prețul indicat în factura fiscală nici nu a fost achitat vreodată.

Prin încheierea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, pârâții ”Construct Major Centru” SRL, ***** și ***** nu au urmărit producerea efectelor juridice caracteristice vânzării-cumpărării bunurilor imobile, ci au urmărit cauzarea unui prejudiciu patrimonial societății ”Comalion LCA” S.R.L.: prin deturnarea activelor companiei ”Comalion LCA” S.R.L., neachitarea prețului pentru apartamentul ce face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, precum și prin stabilirea unui preț derizoriu pentru apartamentul.

După cum a menționat, Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 a fost semnat, din partea S.R.L. ”Comalion LCA” de către *****, iar din partea S.R.L. ”Construct Major Centru” de către administratorul său la acel moment, *****. Însă reiterată circumstanța că ***** deținea la acel moment și calitatea de salariat în cadrul S.R.L. ”Comalion LCA”, în funcția de Director

comercial, precum și de administrator *de facto* al acesteia, fiind împuternicit de către administratorul Societății reclamant, *****, la reprezentarea intereselor S.R.L. ”Comalion LCA” în raport cu terții.

Prin urmare, având în vedere că *****, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din numele S.R.L. ”Construct Major Centru”, deținea calitatea de Director comercial în cadrul Societății reclamante, acesta se afla în relații apropiate cu reprezentantul S.R.L. ”Comalion LCA”, *****. Iar încheierea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 în condiții vădit dezavantajoase pentru S.R.L.”Comalion LCA” indică în mod cert o înțelegere dolosivă dintre cei doi (***** și *****), prin care au urmărit nu realizarea unei operațiuni de vânzare, ci deturnarea activelor S.R.L ”Comalion LCA”, de care să profite în mod nejustificat pârâții S.R.L.”Construct Major Centru” și *****.

Prin urmare, pârâții, prin încheierea în urma unei înțelegeri dolosive a Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 lovit de nulitate absolută, în care era stabilit un preț derizoriu al apartamentului ce face obiectul material al contractului respectiv, au urmărit, de fapt, obținerea unui profit pentru S.R.L. ”Construct Major Centru” și ***** din vânzarea ulterioară a acestuia terților la un preț mai mare față de prețul prevăzut în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, și prejudicierea Societății ”Comalion LCA” S.R.L.

În virtutea circumstanțelor de fapt și de drept enunțate, este evident că pârâții *****, ***** și S.R.L.”Construct Major Centru” nu au avut intenția ca Contractul nr. 3685 din 28.08.2017 să producă efecte juridice, acesta fiind fictiv și lovit de nulitate absolută.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 reprezintă o donație deghizată și un act juridic simulat, lovit de nulitate absolută.

Încheierea frauduloasă a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 reprezintă în realitate o operațiune prin care părțile au urmărit deghizarea unei donații către pârâtul S.R.L. „Construct Major Centru”.

Operațiunea de donație în acest caz este, la rândul ei, una lovită de nulitate absolută *ab initio* și nu poate produce efecte juridice.

În consecință, în virtutea celor enunțate *supra,* Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, reprezintă un act juridic simulat, lovit de nulitate absolută și nu este susceptibil de a produce efecte juridice.

Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a avut loc cu depășirea limitei împuternicirilor .

Conform art. 6.1. pct. 7) din Statutul societății ”Comalion LCA ” S.R.L., înregistrat la Departamentul Tehnologii Informaționale al Camerei înregistrării de Stat sub nr. 104126570 din 04.04.2002 ”De competența exclusivă a adunării generale este aprobarea contractelor, încheiate pe sume ce depășesc de 5 ori Capitalul social, precum și a contractelor încheiate între Societate și Asociații ei.” Prin stipularea restricției respective în Statutul societății, fondatorul și asociatul unic al acesteia, ***** a asigurat patrimoniul societății de riscul unei înstrăinări a activelor sau a unei achiziții a cărei valoare depășește de 5 ori Capitalul social (însuma de 5400 lei).

Prin urmare, pentru încheierea valabilă din numele Societății reclamante a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, a cărui valoarea depășit de mai mult de 5 ori valoarea capitalului social al S.R.L.”Comalion LCA”, de către pârâtul *****, era necesară decizia prealabilă a asociatului unic al S.R.L. ”Comalion LCA”, *****, privind acordul la înstrăinarea apartamentului ce constituie obiect material al contractului, decizie care însă nu a fost adoptată.

În consecință, având în vedere lipsa deciziei asociatului unic ***** privind încheierea Contractului nr. 3685 din 28.08.2017 și depășirea de către ***** a limitelor împuternicirilor, Contractul nr.3685 din 28.08.2017 este lovit de nulitate relativa.

Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 încheiat de către *****, din numele ”Comalion LCA” S.R.L., și *****, din numele ”Construct Major Centru” SRL, este încheiat prin înțelegerea dolosivă dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte, fiind lovit de nulitate relativă

În actul juridic încheiat prin reprezentant, acesta din urmă nu manifestă voința sa proprie, scopul lui este de a comunica voința reprezentatului. în cazul înțelegerii dolosive dintre reprezentant și cealaltă parte voința reprezentatului nu este manifestată, ea este înlocuită cu voința reprezentantului, ceea ce atrage nulitatea acestui act juridic. Actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte este lovit de nulitate relativă.

Înțelegerea dolosivă dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte presupune săvârșirea de către reprezentant, în mod intenționat, cu rea-voință a unor acțiuni ce contravin voinței reprezentatului. Scopul înțelegerii dolosive (obținerea beneficiilor de către părțile acestei înțelegeri, cauzare prejudiciului reprezentatului) nu are importanță juridică.

În speță, înțelegerea dolosivă dintre pârâții ***** și S.R.L. „Construct Major Centru” se confirmă prin următoarele:

1) Existența relațiilor de rudenie și de subordonare dintre *****, Manager (în construcții) în cadrul S.R.L. ”Comalion LCA” și *****, Director Comercial al S.R.L. ”Comalion LCA”

*****, la data încheierii Contractului de vânzare- cumpărare din 28.08.2017, era angajat la ”Comalion LCA” S.R.L., în calitate de Manager în construcții.

La data de 25.03.2019, ***** a depus cerere de demisie la societatea ”Comalion LCA” S.R.L., iar pârâtul *****, deși i-au fost retrase împuternicirile la data de 19.03.2019, a emis Ordinul nr. 30C/2019 din 29.03.2019 de încetare a contractului de muncă.

Prin urmare, între ***** (Director comercial la ”Comalion LCA”S.R.L. și Administrator al S.R.L. ”Construct Major Centru” și reprezentantul ”Comalion LCA” S.R.L. *****, care a semnat Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, existau relații apropiate, de colegialitate și de subordonare, formate pe parcursul relațiilor de muncă în cadrul societății ”Comalion LCA” S.R.L., precum și în cadrul Societății ”Comalion & Co” S.R.L., în care la momentul semnării Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, ***** deținea calitatea de asociat și administrator și ***** era salariat. În plus, ***** se află în relații de rudenie cu *****.

Referitor la prețul la care a fost înstrăinat către ”Comalion & Co” S.R.L. bunul imobil obiect al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 este unul vădit mai mic decât prețul de piață stabilit de către evaluatorul independent.

Prețul indicat de ***** și ***** în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 este unul vădit mai mic decât prețul de piață, stabilit conform Raportului de evaluare efectuat de către un evaluator independent, diferența fiind de 303 114,48 lei, constând în prejudiciul reclamantului.

Or, ”Comalion LCA” S.R.L. reprezintă o persoană juridică cu scop lucrativ, iar încheierea unor acte juridice cu titlu oneros, precum Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, ar trebui să se realizeze în scopul procurării unui folos patrimonial, unui câștig material pentru societatea respectivă. Din circumstanțele relatate supra, rezultă că nu există un folos patrimonial pe care să-l fi obținut Vânzătorul ”Comalion LCA” S.R.L., ca parte a Contractului de vânzare-cumpărare.

În virtutea circumstanțelor redate, este evident că *****, în calitate de reprezentant al S.R.L.”Comalion LCA” nu a urmărit să acționeze conform voinței acesteia, care este procurarea de foloase patrimoniale, acționând, dimpotrivă, conform propriei voințe și a celei lui *****, care a fost de a prejudicia Societatea reclamantă prin deturnarea activelor sale și procurarea unor avantaje nejustificate pârâților S.R.L. ”Construct Major Centru” și *****. Prin urmare, încheierea Contractului nr. 3685 din 28.08.2017 în condiții dezavantajoase pentru pârât reprezintă rezultatul unei înțelegeri dolosive și este lovit de nulitate relativă.

Referitor la solicitarea privind repunerea părților în situația inițială, rambursarea valorii acestuia și încasarea prejudiciului cauzat reclamantului ”Comalion LCA” S.R.L., ca urmare a declarării nulității Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, menționează că privind îmbogățirea nejustificată, „Comalion LCA” S.R.L. este îndreptățit, conform regulilor de la îmbogățirea nejustificată, să pretindă valoarea bănească acestuia, care constă în prețul la care un transmițător și un dobânditor cu intenții reale ar fi convenit în mod valabil. În speță, acest preț a fost stabilit prin Raportul de evaluare a apartamentului și constituie 1 033 405 lei.

Având în vedere că apartamentul obiect al Contractului de vânzare-cumpărare a fost transmis terților de către pârâtul S.R.L.”Construct Major Centru”, prin Contractul de vânzare/cumpărare nr. 230 din 05.07.2018 încheiat între S.R.L. ”Construct Major Centru” și *****, *****.

Referitor la solicitarea privind încasarea în mod solidar din contul S.R.L ”Construct Major Centru”, ***** și ***** a prejudiciului cauzat S.R.L. ”Comalion LCA” ca urmare a constatării nulității Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 menționează că pârâții, au acționat cu rea-credință, prin înțelegere dolosivă și au știut cu certitudine temeiurile nulității Contractului, reclamantul este îndreptățit să solicite repararea prejudiciului cauzat, constând în prețul de piață al apartamentului stabilit conform Raportului de evaluare, ținând cont de faptul că reclamantul nu a încasat nicio sumă ca urmare a înstrăinării apartamentului în mod ilicit.

Solicită declararea nulității contractului nr. 3685 din 28.08.2017 și încasarea în mod solidar de la pârâții S.R.L.”Construct Major Centru”, ***** și ***** a prețului de piață a acestuia, cu titlu de îmbogățire nejustificată, din partea S.R.L „Construct Major Centru” și de reparare a prejudiciului, din partea pârâților ***** și *****, în sumă de 1 033 405 lei.

Referitor la rezoluțiunea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, repunerea părților în situația anterioară încheierii, restituirea apartamentului sau a contravalorii acestuia și repararea prejudiciului menționează că susține ferm poziția și argumentele invocate potrivit cărora Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 este nul, totuși, în cazul în care instanța va constata, ipotetic, lipsa motivelor de declarare a nulității, trebuie reținut că reclamantul este îndreptățit, să declare rezoluțiunea Contractului de vânzare- cumpărare din 28.08.2017.

Acest lucru se justifică prin faptul că, până în prezent, pârâtul S.R.L ”Construct Major Centru” nu a achitat în beneficiul reclamantului nici o sumă cu titlu de plată a prețului pentru înstrăinarea bunurilor imobile, nici măcar prețul derizoriu stipulat în Contractul menționat. Prin urmare, ”Construct Major Centru” nu a executat obligația de plată a prețului, care este una esențială, ceea ce îi acordă reclamantului dreptul de a solicita instanței rezoluțiunea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017.

Reclamantul mai notează că, orice neexecutare a debitorului, care a împiedicat creditorul să obțină rezultatul la care a sperat în momentul încheierii contractului. Or, la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, reclamantul ”Comalion LCA” S.R.L. a contat pe îndeplinirea obligației corelative a pârâtului (cumpărător) ”Construct Major Centru”

S.R.L. de achitarea prețului. Însă, de către ”Construct Major Centru” S.R.L. nu a fost achitat niciodată prețul în temeiul facturii fiscale emise ca urmare a încheierii între ”Comalion LCA” S.R.L., reprezentată de ***** și ”Construct Major Centru” S.R.L., reprezentată de către *****, a Contractului de vânzare-cumpărare respectiv.

Având în vedere cele menționate supra cu privire la temeiurile de fapt și de drept, reclamantul este îndreptățit a solicita și rezoluțiunea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Referitor la repunerea părților în situația anterioară încheierii Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, ca efect al rezoluțiunii, și rambursarea prețului contractual, a sumei cu care pârâții s-au îmbogățit din înstrăinarea ulterioară a apartamentului și repararea prejudiciului menționează că, în cazul în care veniturile rezultate din înstrăinarea de către „Construct Major Centru” S.R.L. a apartamentului către persoanele terțe se vor dovedi a fi mai mari decât prețul indicat în Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 încheiat între ”Comalion LCA” S.R.L., reprezentată de ***** și ”Construct Major Centru” S.R.L. reprezentată de către *****, solicită restituirea sumei egale cu veniturile obținute de către „Construct Major Centru” S.R.L. ca urmare a înstrăinării apartamentului ce face obiectul Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 către terți.

În acest context, reamintește că apartamentul obiect al Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 a fost transmis prin Contractul de vânzare/cumpărare nr. 230 din 05.07.2018 încheiat între S.R.L ”Construct Major Centru” și ***** Mihail, ***** Serghei. Prin urmare, Reclamantul S.R.L. ”Comalion LCA” nu poate cere restituirea în natură a apartamentului.

Având în vedere prețul derizoriu la care a fost înstrăinat apartamentul în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, este evident că încasarea de către S.R.L. „Construct Major Centru” a unor venituri mai mari din partea terților dobânditori, față de prețul pe care s-a obligat să îl achite conform Contractului din 28.08.2017, este una fără temei și reprezintă o îmbogățire nejustificată, care trebuie restituită reclamantului S.R.L.”Comalion LCA”.

În consecință, în cazul în care instanța, ipotetic, va constata că Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 nu este nul, solicită, rezoluțiunea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 și încasarea valoni bănești alcătuită din: i) prețul indicat în Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, în sumă de 730 290,52 lei și ii) diferența dintre valoarea la care Apartamentul respectiv a fost înstrăinat terților și prețul prevăzut în Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, careva fi concretizată ulterior.

Totodată, în cazul în care, ipotetic, instanța va respinge capatul de cerere privind declararea nulității Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, pentru raționamentele indicate în prezenta cerere de chemare în judecată, și va admite rezoluțiunea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, solicită de la Pârâții ***** și *****, încasarea în beneficiul S.R.L.”Comalion LCA” a prejudiciului cauzat prin acțiunile lor ilicite întreprinse în scopul deturnării activelor reclamantului, în valoare de 303 114,48 lei, alcătuit din diferența dintre prețul indicat în Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 și valoarea de piață a acestuia, stabilită conform Raportului de evaluare nr. 19/156. Chiar dacă societatea „Construct Major Centru” S.R.L va rambursa societății ”Comalion LCA” S.R.L. prețul contractual al apartamentului, reclamantul rămâne prejudiciat cu suma ce constituie diferența dintre valoarea de piață a apartamentului respectiv și prețul contractual, dat fiind faptul înstrăinării la un preț derizoriu prin înțelegere dolosivă între pârâții *****, ***** și S.R.L. „Construct Major Centru” .

Referitor la repararea de către pârâții ***** și ***** a prejudiciului cauzat reclamantului ca urmare a încheierii Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, în cazul respingerii capetelor de cerere privind declararea nulității și/sau rezoluțiunii contractului, consideră necesară angajarea răspunderii pârâților ***** și ***** pentru înstrăinarea bunurilor imobile obiect al Contractelor indicate la un preț derizoriu, prin înțelegere dolosivă cu pârâtul S.R.L. „Construct Major Centru".

Având în vedere că a acționat, în baza Procurii nr. 561 din 08.02.2017, în calitate de mandatar al Societății reclamante, este evident că ***** nu și-a executat în mod evident obligația de prudență și diligență și cea de a acționa în interesul Societății reclamante, întrucât prețul apartamentului, stabilit în Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, este considerabil mai mic decât valoarea de piață a acestuia. Prin urmare, prin neexecutarea obligațiilor sale față de reclamant, ***** a cauzat S.R.L."Comalion LCA" un prejudiciu sub forma beneficiului ratat, alcătuit din diferența dintre prețul indicat în Contractul de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 și valoarea de piață a acestuia, constituind suma de 303 114,48 lei.

Se mai menționează în cerere că, pârâtul ***** nu a avut aprobarea prealabilă a asociatului unic al societății „Comalion LCA" S.R.L - *****, în conformitate cu prevederile statutare ale societății în cauză. Respectiv, la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, ***** trebuia să obțină aprobarea prealabilă a Asociatului unic al societății "Comalion LCA" S.R.L., să dispună de Procesul-verbal al asociatului unic și Decizia asociatului unic privind încheierea contractului respectiv, a cărui obiect depășește de 5 ori valoarea capitalului social, conform art. 6.1. pct.7) din Statutul Societății. Prin urmare, nerespectarea prevederilor statutare de către ***** la încheierea Contractului de vânzare- cumpărare reprezintă o cauză a nulității Contractului, dar și un temei de a încasa prejudiciul suferit ca urmare a acestor acțiuni.

Pârâtul ***** este ținut răspunzător pentru încheierea Contractului de vânzare- cumpărare din 28.08.2017 lovit de nulitate absolută, cu stabilirea prețului derizoriu și prin înțelegere dolosivă cu societatea "Construct Major Centru" S.R.L. și reprezentantul acesteia *****, tot el fiind Director Comercial la acea perioadă al Societății- reclamant, încălcând în felul acesta obligațiile sale față de "Comalion LCA" S.R.L.

De asemenea, reprezentantului, *****, îi era interzis să folosească în avantajul său informația și bunurile pe care era obligat să le administreze de la "Comalion LCA" S.R.L.

Totodată, după cum a menționat în cuprinsul prezentei cereri, intenția reală a pârâtului ***** la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 a fost și în acest caz deturnarea activelor societății reclamante și nu procurarea unui folos, acțiuni reprezentând fapte ilicite îndreptate împotriva societății-reclamant.

Menționează că, pe parcursul activității sale în calitate de Director comercial în cadrul Societății reclamante, pârâtului ***** i-au fost eliberate o serie de procuri, în perioada anilor 2011-2019, în vederea reprezentării S.R.L "Comalion LCA". Respectiv, la momentul semnării Contractului de vânzare- cumpărare din 28.08.2017, ***** se afla într-un raport juridic de mandat cu Reclamantul S.R.L."Comalion LCA".

Reclamantul susține că, prin semnarea Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017 din numele S.R.L "Construct Major Centru" în detrimentul și cu scopul prejudicierii reclamantului, pârâtul ***** a acționat, în calitate de mandatar al reclamantului, contrar normei prevăzute la art. 1035 Cod civil în vigoare la momentul încheierii contractului: "Mandatarul este obligat să acționeze în interesul mandantului cu prudență și diligență și să evite apariția conflictelor între interesele sale personale și interesele mandantului".

În acest caz, având în vederea calitatea sa de administrator asociat în cadrul S.R.L „Construct Major Centru” este evident că pârâtul ***** a acționat în condițiile unui conflict de interese evident și este ținut răspunzător, în conformitate cu art. art. 602 alin. (1), 610 alin. (1), 1398 alin.(1) Codul civil în vigoare la momentul încheierii Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, de repararea prejudiciului cauzat reclamantului prin încheierea acestui contract, în condiții vădit dezavantajoase pentru reclamant și cu scopul prejudicierii acestuia.

În consecință, în cazul în care, ipotetic, instanța va respinge capetele de cerere privind declararea nulității și/sau a rezoluțiunii Contractului de vânzare-cumpărare din 28.08.2017, solicită de la ***** și *****, în temeiul normelor enunțate, încasarea, în mod solidar, în contul S.R.L ”Comalion LCA” a prejudiciului patrimonial în valoare de 303 114,48 lei, ce reprezintă diferența dintre prețul apartamentului indicat în Contractul de vânzare- cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și valoarea de piață a acestuia, stabilită conform Raportului de evaluare nr. 19/156.

Prin urmare, prejudiciul cauzat reclamantului ca urmare a nulității contractelor, actelor și facturilor menționate, și a acțiunilor ilicite ale pârâtului „Construct Major Centru” S.R.L., îl constituie suma totală de 1 033 405 lei.

În baza faptelor și argumentelor expuse mai sus, precum și în conformitate cu prevederile art. art. 16, 328, 395, 331, 1203 lit. c), 1979 alin. (1), 1990 alin. (1)-(3), 1992 alin. (1), 7, 921 alin. (2), 333,439, 916 alin. (1) și (2), 926, 927, 932 alin. (2), 430 alin. (l)-(3), 19 din Codul civil în vigoare la momentul înaintării prezentei acțiuni, art. art. 276,221,195, 832 lit. c), 220 alin. (1), 242, 226, 231, 219 alin. (1) și (2), 216 alin. (3), 1398 alin. (1), 735 alin. (1), 1389 alin. (1), 1035,1040,1044, 602 alin. (1), 610 alin. (1) din Codul civil în redacția sa de până la 1 martie 2019 solicită admiterea acțiunii.

La caz, se notează că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 22 mai 2020 a fost admisă cererea introductivă depusă de administratorul debitorului SRL „Comalion LCA”, ***** privind intentarea procedurii de insolvabilitate față de întreprindere, a fost constată insolvabilitatea debitorului și a fost intentat în privința debitorului SRL „Comalion LCA” proces de insolvabilitate, fiind desemnat în calitate de administrator al insolvabilității debitorului SRL „Comalion LCA”, Oleg Iovu, deținătorul autorizației nr.16 din 14.01.2015 (f.d.44, vol.II).

Astfel, la 4 iulie 2020, 25 ianuarie 2021, administratorul insolvabilității SRL „Comalion LCA”, Oleg Iovu a depus cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată împotriva ”Construct Major Centru”, *****, ***** (f.d. 40 -43, vol.II, 30-32 vol. III) prin care a solicitat:

1. constatarea și declararea nulității Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 având ca obiect apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095, precum și declararea nulității Facturii Seria WI Nr. 7013567 emise în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.
2. în cazul în care instanța nu va constata sau declara nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, solicită constatarea ineficienței contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.
3. în cazul constatării sau declarării nulității sau constatării ineficienței contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 încasarea, în mod solidar, din contul pârâților S.R.L ”Construct Major Centru”, ***** și *****, în beneficiul ”Comalion LCA” S.R.L. a sumei de 1 033 405 lei, constituind valoarea de piață a apartamentului transmis.
4. în cazul în care instanța, ipotetic, nu va constata și declara nulitatea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 având ca obiect apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral

0100201.270.02.095, sau nu va constata ineficiența contractului respectiv solicită declararea rezoluțiunii Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

5. în cazul declarării rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, având ca obiect apartamentul nr. 95, situat în mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. Ghioceilor 2/1, cu suprafața totală 94,4 mp, cu numărul cadastral 0100201.270.02.095:

a) încasarea din contul S.R.L ”Construct Major Centru” a prețului stipulat în Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 în sumă de 730 290,52 lei și

b) încasarea în mod solidar, de la „Construct Major Centru” SRL, ***** și *****, în beneficiul S.R.L.”Comalion LCA”, a diferenței dintre suma prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și valoarea la care apartamentul a fost înstrăinat ulterior, în cuantumul care va fi precizat ulterior.

6. în cazul în care instanța, ipotetic, nu va constata și declara nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, nu va constata ineficiența și nu va declara rezoluțiunea acestuia: a) încasarea din contul Pârâților ***** și ***** în beneficiul S.R.L.”Comalion LCA” a prejudiciului în valoare de 303 114,48 lei, ce reprezintă diferența dintre prețul apartamentului indicat în contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 și valoarea de piață a acestuia.

7. încasarea, în mod solidar, din contul pârâților S.R.L.”Construct Major Centru” SRL, ***** și *****, în beneficiul reclamantului, a cheltuielilor de judecată, în cuantumul care va fi concretizat ulterior.

8. Constatarea nulității contractului de preluare a datoriei nr.1 din 28.08.2017 și a Actului de preluare a datoriilor anexat la acesta.

Prin încheierea judecătoriei Chișinău sediul centru din 21 noiembrie 2023 s-a admis parțial cererea reprezentanții pârâților S.R.L. ”Construct Major Centru”, *****, ***** privind aplicarea excepției de tardivitate și s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L.”Comalion LCA” în proces de insolvabilitate împotriva S.R.L. ”Construct Major Centru”, *****, *****, privind constatarea nulității relative a contractului de vânzare cumpărare nr.3685 din 28.08.2017 în temeiul 231 Cod civil, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.(f.d. 49-55, vol III)

Prin încheierea protocolară a judecătoriei Chișinău sediul centru din 24 iunie 2024 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu ***** și *****.

Prin încheierea protocolară a judecătoriei Chișinău sediul centru din 13 februarie 2025 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu ”Comalion&Co” SRL.

În ședința de judecată reprezentatul reclamantului ”Comalion LCA” S.R.L, avocatul Vintea Elena a susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea acesteia integral în varianta concretizată.

Suplimentar în cadrul ședinței de judecată a menționat despre nulitatea contractului nr. 3685 în temeiul art.220 alin .(2) cod civil, pe motiv că apartamentul nr. 95 nu putea fi înstrăinat unei persoane juridice deoarece făcea parte din programul ”Prima casă”, unde ”Comalion LCA” S.R.L era obligat să vândă bunurile imobile din complexul locativ din str. Ghioceiilor 2 și str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău angajaților din sfera bugetară.

*Reprezentanții pârâților *****, *****, avocații Coptu Sergiu*, Moraru Daniela, în ședința de judecată și în referințele depuse acțiunea nu au recunoscut și au solicitat să fie respinsă ca fiind neîntemeiată.

În referința depusă s-a menționat faptul că ***** a fost angajat al companiei reclamante SRL ”Comalion LCA” (anterior SRL „Lucet-Comerț”) din anul 2013 în funcție de Director

comercial, iar la data de 08.04.2019 ***** a demisionat de la societatea reclamantă depunând cerere în acest sens.

În perioada raporturilor de muncă dintre ***** și SRL ”Comalion LCA”, administratorul asociatul unic al SRL ”Comalion LCA”, Cecetova Liudmila i-a acordat lui ***** împuterniciri de reprezentare a SRL ”Comalion LCA” și interesele ei în fața organelor și autorităților publice, precum și în raport cu alte persoane fizice și juridice. În acest sens în scopul realizării numitor interese ale SRL ”Comalion LCA” și ale administratorului și asociatului unic al acestei societăți Cecetova L. pe numele lui ***** au fost întocmite procurile în temeiul cărora a activat *****: procura nr. 525 din 10.02.2016 autentificată de notarul Cristina Nicolaescu cu perioada de valabilitate de 3 ani cu împuternicirile indicate în ea; procura nr. 561 din 08.02.2017 autentificată de notarul public Popovici Veronica cu perioada de valabilitate de 3 ani cu împuternicirile indicate; procura nr. 1813 din 11.05.2017 autentificată de notarul public Popovici Veronica cu împuternicirile indicate; procura nr. 519 din 06.02.2019 autentificată de notarul public Nicolaescu Cristina cu împuternicirile indicate.

Susține că în toate aceste procuri fiind indicată perioada de acțiune a procurilor, pentru care acțiuni juridice au fost întocmite, termenul lor de valabilitate.

Menționează faptul că unele din aceste procuri au fost anulate de către administratorul și asociatul unic al SRL ”Comalion LCA” Cecetova Liudmila.

În temeiul acestor procuri menționate supra, precum și a altor procuri, ***** a acționat în interesele SRL ”Comalion LCA” și în interesele administratorului și asociatului unic al acestei societăți.

Susține că ***** nu a întreprins nici o acțiune de natură să prejudicieze SRL ”Comalion LCA”, ci a dezvoltat această societate comercială, în comparație cu dna Cecetova L.

Prin Ordinul nr. 7 din 29.03.2019 cu privire la suspendarea parțială a atribuțiilor directorului comercial SRL ”Comalion LCA”, administratorul Cecetova L. a dispus suspendarea parțială a atribuțiilor directorului comercial Negară I., numit în baza Ordinului din 01.08.2016.

Prin același Ordin de către administratorul Cecetova L, directorului comercial *****, i s-a interzis efectuarea oricăror operațiuni financiare, semnarea contractelor, emiterea ordinelor, de a reprezenta interesele acestei societăți în fața autorităților publice, ș.a.

De asemenea se pretinde de societatea reclamantă faptul că a fost obligat ***** să predea imediat directorului general Cecetova L. ștampila întreprinderii, raportul de activitate în termen de 10 zile, informații referitor la anumite aspecte, ș.a.. Acest Ordin menționat a fost transmis prin intermediul poștei cu aviz recomandat lui Negară I. și a fost recepționat la data de 08.04.2019.

Menționează faptul că prevederile acestui ordin au fost respectate de către *****, care a transmis administratorului și unic asociat toate actele pe care le deținea în calitate de director comercial și de reprezentant al societății comerciale și a administratorului acestei societăți comerciale reclamante. Faptul dat este confirmat prin un act de predare-primire.

Pune în evidență faptul că ***** nu a depus nici o cerere de demisie din funcția de director comercial al SRL ”Comalion LCA”, acea pretinsă cerere de demisie prezentată în copie de societatea reclamantă la acțiunea civilă, a fost întocmită și semnată de către ***** personal, și astfel concedierea lui ***** din funcția de director comercial al societății reclamante a avut un caracter ilegal în viziunea pârâtului.

Se mai indică în referință că în perioada de activitate a lui ***** în funcție de director comercial a SRL ”Comalion LCA”, administratorul și asociatul unic al acestei societăți, Cecetova L., a fost permanent la curent cu toate activitățile și acțiunile întreprinse de ***** în

calitate de director comercial al acestei societăți comerciale și ca reprezentant al ei și al societății comerciale reclamante potrivit prevederilor procurilor eliberate pe numele lui.

În cadrul realizării acestor activități și acțiuni Negară I. în calitate de reprezentant al administratorului și al societății comerciale reclamante, permanent a prezentat dnei Cecetova L. informații, dări de seamă cu privire la exercitarea împuternicirilor sale conform împuternicirilor acordate, și administratorul societății reclamante ***** nici odată nu a invocat careva obiecții față de activitatea acestuia, față de modul și corectitudinea exercitării împuternicirilor de către Negara I. în calitate de reprezentant.

Astfel gestionarea activității societății reclamante de către Negara I. a fost una eficientă și această activitate a adus beneficii acestei societăți reclamante. Aceste beneficii constau în obținerea în această perioadă de activitate a lui ***** a anumitor contracte de antrepriză privind efectuarea anumitor lucrări de construcție, prestarea anumitor servicii în anumite domenii.

La data când a fost demis din funcție *****, acesta a transmis această societate comercială administratorului ***** cu anumite contracte, proiecte de realizare a anumitor lucrări în anumite domenii, precum și cu anumite bunuri imobile la balanța acestei societăți reclamante.

Astfel pune în evidență faptul că în temeiul procurilor menționate supra, ***** a încheiat o serie de acte juridice din numele și în interesele societății reclamante, a acționat în calitate de mandatar al Administratorului societății reclamante, și acest lucru s-a efectuat întotdeauna în favoarea societății reclamante.

***** a dispus de procuri autentificate notarial din numele societății reclamante și administratorului și asociatului unic al acestei societăți, Cecetova L. și în perioada anterioară de anul 2017, atunci când se invocă că au fost încheiate contract de vânzare-cumpărare a bunului mobil, însă față de împuternicirile acordate anterior și rezultatul activității lui ***** în temeiul acelor procuri, societatea reclamantă nu a invocat și menționat în cererea de chemare în judecată careva pretenții sau obiecții.

Menționează faptul că ***** a transmis Administratorului SRL ”Comalion LCA” toate actele de care a dispus în perioada activității sale în funcția de director comercial și reprezentant al acestei societăți comerciale reclamante și al administratorului acestei societăți în temeiul Ordinului menționat supra. Din acest motiv notificarea expediată pârâtului Negară I., prin care i-a comunicat că nu a transmis ceia ce s-a solicitat de la el, este una neîntemeiată, deoarece Negară I. a transmis toate actele de care a dispus.

Mențiunile și pretinsele constatări invocate de administratorul SRL ”Comalion LCA” în notificarea din 24.05.2019 expediată *****, în care se menționează anumite pretins nereguli depistate, le consideră drept neîntemeiate, deoarece constituie prin sine niște insinuări a societății reclamante.

Mai indică faptul că Negară I. a transmis toate actele de care a dispus în perioada activității sale în funcția de director comercial și din aceste acte transmise administratorul societății comerciale reclamante putea citi și acumula în urma examinării și analizei lor toate informațiile necesare ei.

Astfel argumentele invocate de societatea comercială reclamantă cu privire la pretinsa inacțiune, acționare dolosivă în detrimentul societății reclamante, prejudiciere a societății comerciale reclamante de către Negara I., sunt neîntemeiate și neconfirmate prin nimic.

Pune în evidență faptul că administratorul și asociatul unic al SRL ”Comalion LCA”, Cecetova L. a fost la curent cu toate acțiunile și activitățile întreprinse de către ***** în calitate de director comercial și reprezentant al societății comerciale reclamante și reprezentant al administratorului, precum și a fost la curent și cu faptul acțiunilor juridice întreprinse și de către

ceilalți angajați. De asemenea ea primea anumite rapoarte financiare de la anumite persoane fizice angajați a acestei societăți cu privire la situația economic-financiară a acestei societăți comerciale, și cu privire la actele juridice încheiate din numele societății comerciale reclamante.

Cu referire la pârâtul ***** se indică faptul că a fost angajat la 01.09.2010 în funcție de manager în construcții în cadrul SRL ”Comalion LCA” și a activat în această funcție până la data de 29.03.2019. Activând în această funcție ***** a avut anumite obligațiuni funcționale indicate în fișa postului, ***** menționează faptul că nu-și amintește dacă a semnat sau nu cererea de demisie din funcția ocupată în cadrul societății reclamante, dar în ordinul nr. 30c/2019 din 29.03.2019 de încetare a contractului de muncă sunt datele și semnătura sa.

Activând în această funcție, ***** a acționat din numele societății reclamante în temeiul unor procuri acordate de administratorul și asociatul unic, Cecetova L. autentificate notarial, din care societatea reclamantă a indicat numai procura nr. 561 din 08.02.2017 făcând trimitere numai la unele din drepturi acordate prin această procură.

În perioada activității sale în calitate de salariat și mandatar al societății reclamante, pârâtul ***** nu a întreprins nici o acțiune prin care ar fi prejudiciat societatea reclamantă, așa cum a invocat societatea comercială reclamantă, iar însăși faptul depunerii de către societatea reclamantă a unor acțiuni civile împotriva anumitor persoane juridice și persoane fizice, foști angajați, inclusiv și către *****, poate fi interpretat numai în sensul că această societate și-a realizat dreptul său de acces liber la justiție.

Faptul depunerii la anumite perioade de timp de către societatea reclamantă a unor acțiuni civile, inclusiv și către pârâtul *****, nu poate constitui drept temei pentru a concluiziona că pârâtul ***** ar fi acționat în careva mod fraudulos în detrimentul societății reclamante și prin acțiunile sale ar fi prejudiciat această societate comercială reclamantă.

Consideră că pârâtul ***** nu a comis nici o pretinsă operațiune prin care ar fi contribuit la prejudicierea societății reclamante de către *****, fost director comercial al ”Comalion LCA” și administrator de facto al acestuia, așa cum a invocat în acțiunea civilă partea reclamnată, iar pretinsele circumstanțe de fapt invocate de reclamantă în acțiune, că ar fi fost elucidate odată cu preluarea activității societății de către administratorul și asociatul unic SRL ”Comalion LCA” *****, sunt neîntemeiate și fără suport probatoriu .

În privința raporturilor juridice de vânzare-cumpărare a bunului imobil, menționează faptul că la data de 28.08.2017 între SRL ”Comalion LCA” în calitate de vânzător și SRL Construct Major Centru, în calitate de Cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu obiectul prevăzut înstrăinarea bunului imobil - ap. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău la prețul și condițiile menționate în conținutul contractului de vânzare-cumpărare.

Societățile comerciale au fost reprezentate de către reprezentanți împuterniciți în modul stabilit de lege, și anume de ***** și de către *****.

Menționează faptul că toate obligațiune părților contractuale în temeiul acestui contract de vânzare-cumpărare au fost executate în modul stabilit de lege prin acțiuni de stingere a obligației prevăzute de Codul Civil.

În temeiul acestui contract de vânzare-cumpărare între părțile acestui contract a fost emisă și factura fiscală seria WI Nr. 7013567 în sumă de 730 290,52 lei.

Astfel în privința acestui contract de vânzare-cumpărare partea reclamantă a invocat 4 temeiuri de nulitate a acestui act juridic, și anume: 1) caracterul fictiv și este lovit de nulitate absolută conform art. 221 alin.1 Cod Civil (red. an. 2002 în vigoare până la 28.02.2019), 2) contractul este un act juridic simulat, lovit de nulitate absolută conform art. 221 alin.2 Cod civil (red. an. 2002 în vigoare până la 28.02.2019), 3) încheierea contractului a avut loc cu depășirea

limitei împuternicirilor conform art. art. 226, u--2 Cod Civil (red. an. 2002 în vigoare până la 28.02.2019) fiind lovit de nulitate relativă, 4) contractul a fost încheiat de reprezentanții părților contractuale prin înțelegere dolosivă conform art. 231 Cod Civil (red. an. 2002 în vigoare până la 28.02.2019) fiind lovit de nulitate relativă.

Partea pârâtă consideră că nu există nici un temei pentru nulitatea contractului de vânzare-cumpărare atât de nulitate absolută, cât și de nulitate relativă.

Astfel menționează faptul că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare între SRL ”Comalion LCA” și SRL ”Construct Major Centru” a bunului mobil, ce a constituit proprietatea SRL ”Comalion LCA”, au fost respectate prevederile legislației în vigoare, persoanele reprezentante a părților contractuale au dispus de împuterniciri acordate de administratorii acestor societăți comerciale, a existat o necesitate economică în încheierea acestui contract de vânzare- cumpărare între aceste 2 societăți comerciale, și acest contract de vânzare-cumpărare a avut ca efect transmiterea dreptului de proprietate în privința acestui bun imobil cumpărătorului SRL ”Construct Major Centru.

Consideră că prețul bunului imobil fost unul real și a fost stabilit de comun acord de către părțile contractuale și nu există nici un temei sau motiv pentru a se invoca faptul că prețul acestui bun imobil a fost derizoriu, cu mult sub valoarea de piață a acestora.

De asemenea menționează faptul că concluziile sau mențiunile unui Raport de efectuare prezentat de reclamantă drept temei a pretențiilor sale, este una neîntemeiată, deoarece acest raport de evaluare a fost efectuat unilateral de către societatea reclamantă, fără a vizualiza nemijlocit bunul imobil, ce a constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare, fără a ține cont de starea bunului imobil.

Susține că prin înscrisurile anexate nu se confirmă circumstanțele de fapt invocate drept temei a pretențiilor sale din acțiunea civilă.

Consideră că cerința societății reclamante cu privire la nulitatea acestui act juridice vine în contradicție cu prevederile normele de drept material, care erau în vigoare la data încheierii acestui act juridic.

Cu referire la caracterul actului, acest contract vânzare-cumpărare încheiat între părțile în litigiu, indică că actul juridic este bilateral, ce vizează manifestarea de voință concordantă a doua părți, cu respectarea anumitor condiții de formă și conținut, încheiat liber .

Consideră că nu există nici un temei de fictivitate sau simulare pentru a se invoca și declara nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

În privința cerinței privind nulitatea Contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil pe motiv de fictivitate, menționează că contractul a fost încheiat în scopul de a produce anumite efecte juridice, nu a existat nici un viciu, acest contract a fost încheiate în mod legal și în cadrul încheierii au fost respectate toate prevederile și condițiile legale, toate persoanele reprezentante a întreprinderilor părți ale contractului de vânzare-cumpărare au dispus de împuterniciri cordate de administratorii întreprinderilor.

Consideră că este neîntemeiat și lipsit de argumentare juridică necesară argumentul și motivul invocat de societatea reclamantă cu privire la aceia că intenția reală a părților la încheierea acestui contract de vânzare-cumpărare a fost cea de deturnare a activelor societății reclamant, și nu o operațiune de vânzare-cumpărare, deoarece această afirmație și argument este lipsită de suport probatoriu și acest pretins raționament nu-și găsește confirmarea în careva circumstanțe de fapt invocate de reclamant.

De asemenea notează că contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil nu a fost încheiat la preț derizorii, așa cum a invocat societatea reclamantă în acțiunea sa civilă, ci la preț negociat, stabilit de comun acord reieșind din valoarea sa.

Argumentul și motivul cu privire la faptul că prin încheierea contractului nu s-a urmărit procurarea unui avantaj economic reclamantului prin realizarea unei operațiuni de vânzare-cumpărare autentice, ci prejudicierea sa în beneficiul nejustificat al pârâtului SRL Construct Major Centru, nu poate fi luat în considerare deoarece în rezultatul încheierii acestui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil la un preț real societatea reclamantă ca vânzător a primit prețul contractelor, care a constat în obținerea stingerii obligației de achitare din partea cumpărătorului în modul stabilit de lege.

În privința argumentului cu privire la faptul că contractul reprezintă rezultatul unei înțelegeri dolosive între pârâții SRL ”Construct Majoc Centru”, *****, *****, menționează că este neîntemeiat, deoarece nu a existat nici un fel de pretinsă înțelegere dolosivă între părțile contractuale și nici între persoanele fizice reprezentanți a întreprinderilor părți ale contractelor.

Faptul că la momentul încheierii contractului pârâtul ***** era director comercial a societății reclamante și reprezentantul societății reclamante SRL ”Comalion LCA”, nu poate constitui prin sine drept motiv sau temei pentru a se concluziona că ar fi existat o pretinsă înțelegere dolosivă între persoanele ce au participat la încheierea acestui contract, deoarece ***** a acționat în limitele împuternicirilor sale prevăzute de lege, statut și nu a urmărit anumite pretinse scopuri ilegale.

Consideră că reclamantul nu este îndreptățit să solicite restituirea bunului imobil primit de SRL ”Construct Major Centru” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare contestat, precum și nu există nici un motiv sau temei prevăzut de lege pentru a se dispune în caz de pretinsă imposibilitate de restituire a acestuia, rambursarea în beneficiul societății reclamante a valorii de piață a acestora, în temeiul prevederilor art. art. 1990 și 1992 Cod Civil în vigoare modernizat.

De asemenea consideră că nu există nici un temei sau motiv prevăzut de lege pentru a impune pârâții ***** și ***** la repararea pretinsului prejudiciului cauzat reclamantului prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare menționat.

Reprezentantul pârâtului ”Construct Major Centru” S.R.L, avocatul Gheorghiță Constantin în ședința de judecată și în referințele depuse acțiunea nu a recunoscut și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În susținerea poziției a indicat faptul că reclamatul urma să-și formuleze pretențiile bazându-se pe anumită instituție prevăzut de codul civil pentru a lăsa fără efecte un act juridic viciat, or instanța de judecată nu urmează să aleagă din posibilele soluții oferite de pârât.

Reprezentanții intervenientului accesoriu ”Comalion&Co” SRL, avocatul Coptu Sergiu și a administratorul *****, acțiunea nu a recunoscut și a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În referința depusă cu referire la cerința privind constatarea nulității contractului de preluare a datoriei nr. 1 din 28.08.2017 și a Actului de preluare a datorie anexat a menționat faptul că contractul de cesiune a creanței nr. 1 din 28.08.2017 este dactilografiat , fiind intabulat părțile, obiectul, consecutivitatea executării contractului, executarea clauzelor.

La data 16.01.2017 a fost încheiat contractul privind investiția în construcția imobilului cu nr.226, unde SRL ”Comalion &Co” are calitatea de Executor și SRL ”Comalion LCA” în calitate de Beneficiar, este menționat că conform pct.3.1, SRL ”Comalion LCA” se obligă să achite suma integrală 100% până la semnarea actului de transmitere primire a lucrărilor efectuate (actul de predare-primire a imobilului în urma recepției finale din 19.06.2017).

Totodată pune în evidență că la data de 17.07.2017 SRL ”Comalion&Co” a eliberat factura fiscală seria WI0711709 în sumă de 709920,57 lei către SRL ”Comalion LCA” pentru apartamentul nr.95 cu nr. cadastral 0100201.270.02.095. în urma eliberării facturii fiscale SRL ”Comalion LCA” era obligată să achite prețul apartamentului conform facturi date, lucru care nu s-a întâmplat. Din acest considerent părțile au convenit de a încheia contractul de cesiune nr. 1 din 28.08.2017.

Respectiv, în partea executării și consumării contractului de cesiune a creanței comunică instanței de judecată că la momentul încheierii contractului de cesiune nr.1 din 28.08.2017, SRL” Comalion LCA ”înregistra o datorie față de SRL ”Comalion &Co” în sumă de 11 042 788,49 lei. Operațiunea a fost introdusă în programul contabil IC la data de 30.08.2017 sub nr.000000009. În acest sens comunică că datoria SRL ”Comalion LCA”, în urma operațiunii contabile și-a micșorat datoria față de SRL Comalion&Co cu suma de 730 290,52 lei.

Astfel indică că nu au fost admise careva încălcări la semnarea contractului de cesiune.

Intervenienții accesorii *****, ***** în ședința de judecată nu s-au prezentat, procedura de citare a fost efectuată, referință nu au depus, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în lipsă.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind participanții la proces, studiind motivele acțiunii înaintate, argumentele invocate , examinând probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează spața, instanța consideră cererea de chemare în judecată înaintată de către ”Comalion LCA” S.R.L împotriva „Construct Major Centru” S.R.L, *****, *****, intervenienți accesorii *****, *****, ”Comalion&Co” SRL privind constatarea nulității actelor juridice, repunerea în poziția anterioară, rezoluțiunea contractului, constatarea ineficienții contractului, încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, neîntemeiată și se respinge din considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod 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, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(1) Cod de procedură civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Potrivit art. 6 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Potrivit 130 Cod 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. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Conform art.118, art.121, art.123 Cod procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și

ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Probaţiunea constă în activităţile procesuale şi procedurale prin care părţile şi alte persoane implicate în proces stabilesc, prin mijloacele prevăzute de lege, elemente de fapt necesare pentru constatarea faptelor şi împrejurărilor ce formează obiectul probaţiunii.De altfel, prin sarcina probaţiunii se înţelege obligaţia procesuală ce revine participanţilor de a dovedi împrejurările care formează obiectul probaţiunii.

Cel care formulează o pretenţie trebuie să o şi dovedească, să aducă proba viciului, prejudiciului şi a legăturii cauzale dintre ele.

Întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligaţia să-şi dovedească pretenţiile.

Potrivit art. 205 alin.(4) Cod de procedură civilă, dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, pricina se examinează în absenţa acestuia.

În conformitate cu prevederile art.100 alin.(1) Cod de procedură civilă, cererea de chemare în judecată şi actele de procedură se comunică participanţilor la proces şi persoanelor interesate, contra semnătură, prin intermediul persoanei împuternicite, prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, prin intermediul biroului executorului judecătoresc, la adresa electronică indicată în cererea de chemare în judecată sau înregistrată prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, sau prin alte mijloace care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui, precum şi prin delegaţie judiciară.

În vederea citării legale a participanților la proces (intervenienții accesorii *****, *****) de către instanța de judecată a fost expediată citații cu aviz de recepție la adresele indicate de către partea reclamantă, astfel scrisorile au fost recepționate fapt confirmat prin avizele de recepție anexate.(f.d.207-208, vol IV)

În speță instanța a întreprins toate măsurile în vederea citării tuturor participanților la proces la proces, asigurând dreptul la un proces echitabil acestuia, astfel a fost dispusă examinarea cauzei în lipsa persoanelor absente.

În conformitate cu art.239 Cod de procedură civilă hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerințele despre pertinența lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu art.240 alin.(1),(3) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii. Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În ședința de judecată s-a constatat că prin acțiunea înaintată reclamantă ”Comalion LCA” S.R.L pretinde la cauzarea unui prejudiciu ca urmarea a încheierii contractului de vânzare cumpărare de către *****, ***** din numele ”Comalion LCA” în lipsa împuternicirilor corespunzătoare în vederea încheierii actelor juridice cu terții.

Prin urmare, luând în considerare că reclamanta a invocat mai multe temeiuri de nulitate a contractului de vânzare cumpărare nr.3685 din 28.08.2017, instanța este ținută să supună examinării toate pretențiile formulate.

Pentru a dovedi circumstanța cu privire la nulitatea contractului de vânzare cumpărare nr.3685 din 28.08.2017, încheiat în lipsa împuternicirilor, reclamanta a prezentat copia procurilor și a declarațiilor de revocare, precum și a ordinilor de suspendare a atribuțiilor directorului comercial ”Comalion LCA” S.R.L.

Ca urmare, din cumulul probator anexat la materialele cauzei se atestă că, pârâtul ***** din anul 2010 a fost angajat în funcția de manager în construcții, ulterior director comercial la SRL ”Comalion LCA”, cu denumirea anterioară SRL ”Lucet-Comerț” (f.d.47, 66, vol.I).

Astfel se atestă că, la 10 februarie 2016, Ludmila Cecetova administratorul și asociatul SRL ”Comalion LCA” a eliberat lui ***** procura înregistrată cu nr. 525, autentificată de către notarul Nicolaescu Cristina, potrivit cărei, prima îl împuternicește să reprezinte interesele acesteia ca asociat și administrator al SRL ”Comalion LCA” în toate organele administrative și de stat din Republica Moldova (inclusiv la Ministerul Dezvoltării Informaționale, Oficiul Cadastral Teritorial, Camera Înregistrării de Stat a Ministerului Justiției, Serviciul Fiscal, Monitorul Oficial, birouri notariale, organele Statistice, Casa Națională de Asigurări Sociale, Compania Națională de Asigurări în Medicină, Bănci Comerciale din Republica Moldova, Camera de Comerț și Industrie, Agenția pentru protecția proprietății intelectuale (AGEPI), la orice birou Notarial din Republica Moldova, cu dreptul de a semna contracte de ipotecă, inclusiv cele cu formulă executorie, contractele de investiție, contractele de vânzare – cumpărare a imobilului și a bunurilor mobile, antecontractele de vânzare – cumpărare a imobilului, acordurile de reziliere și toate acordurile adiționale la ele, organele statistice, organele publice locale, Departamentul Vamal, punctele vamale, Departamentul Standardizării organelor publice locale și toate subdiviziunile teritoriale sau sectoarele ale organelor menționate) privind activitatea întreprinderii.

Totodată *****, fiind împuternicit să pregătească, să aprobe și să semneze toate actele necesare, să semneze procesul – verbal al fondatorilor societății, să depună și să ridice toate actele necesare privind majorarea fondului statutar al Întreprinderii, să semneze contractele de ipotecă, de vânzare – cumpărare, de credit și toate acordurile adiționale la ele, să depună sumele bănești în numerar pe conturile bancare, deschise în băncile comerciale să primească toate documentele ce confirmă efectuarea operațiunilor pe conturile Întreprinderii, cu dreptul de a dispune de conturile și sumele vărsate pe conturi. Procură eliberată pe un termen de 3 ani. (f.d.48-49, vol. I)

De asemenea se reține că la 08 februarie 2017, SRL ”Comalion LCA” în persoana unicului asociat și administrator Ludmila Cecetova i-a eliberat lui Ivan Negară și ***** procura nr. 561, autentificată notarial de către notarul public Popovici Veronica, prin care aceștia au fost împuterniciți să reprezinte interesele SRL ”Comalion LCA” în vederea negocierii, încheierii și semnării contractelor de investiții în construcția bunurilor imobile, precum și acordurile adiționale de modificare (inclusiv cesiune) și reziliere în cadrul proiectului „Prima Casă” desfășurat pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Ghioceilor, în cadrul proiectului desfășurat pe adresa Republica Moldova, șos. Hâncești nr. 60G și proiectului desfășurat pe adresa Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Academiei; să fie reprezentantul societății la organul cadastral teritorial mun. Chișinău, organul fiscal și alte organe de resort, pentru a primi extrasul din registrul bunurilor imobile, certificatul cu privire la valoarea bunului imobil și alte acte necesare, să vândă, să schimbe, să doneze, gajeze (ipotecheze) cui va crede de cuviință, la

prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiindu-i cele mai favorabile bunuri imobile, inclusiv bunuri imobile viitoare. În vederea îndeplinirii mandatului, mandatarul a fost împuternicit să se prezinte la notarul public, instituțiile bancare și în oricare alte organe competente, să negocieze și încheie contracte de investiție, cesiune a creanței, vânzare-cumpărare, schimb, donație, ipotecă, acordurile de modificare și reziliere ale acestor, să stabilească de comun acord cu partea contractantă prețul și condițiile, să declare că bunurile imobile sunt libere de sarcini și procese, să declare că prețul este real și să garanteze de răspundere orice evicțiuni, să primească prețul, să radieze grevările din registrul bunurilor imobile și să achite plățile necesare. În limitele mandatului, mandatarul a fost împuternicit să depună și să primească toate actele, certificatele, confirmările, extrasele necesare, să îndeplinească toate acțiunile și formalitățile legale și să semneze în numele mei și pentru mine, oriunde va fi necesar, semnătura acestuia fiindu-i opozabilă. Procură eliberată pe un termen de 3 ani. (f.d.50, vol. I)

Procura nr. 1813 din 11.05.2017, autentificată de notarul Popovici Veronica, lui ***** i-au fost acordate următoarele împuterniciri:

”Să reprezinte interesele Societății la toate organele administrative și de stat din Republica Moldova (...) privind activitatea zilnică a societății, să depună cereri, să facă declarații, să primească actele de constituire, certificatul de înregistrare, extrasul din Registrul de Stat al Persoanelor Juridice, să ia decizii, să întocmească procese-verbale, să participe la adunările generale, cu dreptul de vot, să deschidă și să administreze conturi bancare; Să reprezinte interesele Societății cu Răspundere Limitată ”Comalion LCA”, în vederea negocierii, încheierii și semnării contractelor de investiții în construcția bunurilor imobile, precum și acordurile adiționale de modificare (inclusiv cesiune) și reziliere/rezoluțiune. Să fie reprezentantul meu la Organul Cadastral Teritorial mun. Chișinău, Organul Fiscal și alte organe de resort, pentru a primi Extrasul din registru bunurilor imobile, Certificatul cu privire la valoarea bunului imobil și alte acte necesare, să vîndă, să schimbe, doneze, gajeze (ipotecheze), inclusiv cu formulă executorie, cui va crede de cuviință, la prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiindu-mi cele mai favorabile bunuri imobile, inclusiv bunuri imobile viitoare. în vederea îndeplinirii prezentului mandat, mandatarul meu se va prezenta la notar public, instituții bancare și la orice alte organe competente, va negocia și încheia contracte de investiție, cesiune a creanței, vânzare-cumpărare, schimb, donație, ipotecă, acordurile adiționale de modificare și reziliere a acestora, va stabili de comun acord cu partea contractantă prețul și condițiile, va declara că bunurile imobile sunt libere de orice sarcini și procese, va declara că prețuiește real și va garanta de răspunderea oricăror evicțiuni, va primi prețul, va radia grevările din registrul bunurilor imobile și va achita plățile necesare”. Procură eliberată pe un termen de 3 ani. (f.d. 51-52, vol. I)

Procura nr. 519 din 06.02.2019, autentificata notarial de Notarul Public Nicolaescu Cristina autentificată de notarul Popovici Veronica lui ***** i-au fost acordate următoarele împuterniciri: ”Să reprezinte interesele mele în calitate de administrator al Societății cu Răspundere Limitată ”Comalion LCA” (...) cu dreptul de a semna contractele de investiție, acordurile de reziliere la contractele de investiție, acorduri adiționale la ele și să le depună, înregistreze și ridice de la ASP, Serviciul Cadastral Teritorial, organele statistice, organele publice locale, Departamentul Vamal, punctele vamale, Departamentul Standardizării organelor publice locale și toate subdiviziunile teritoriale sau sectoriale ale organelor menționate etc. privind activitatea întreprinderii.” Procură valabilă un an.(f.d. 53-54, vol I)

În baza cererii nr. 6083 din 01 decembrie 2017, autentificate notarial SRL ”Comalion LCA”, în persoana administratorului și unicului asociat Ludmila Cecetova, a solicitat revocarea

procurii nr. 561 din 08 februarie 2017 eliberată lui Ivan Negară și *****, autentificată de către notarul public, Veronica Popovici (f.d.55, vol. I).

Potrivit extrasului din Monitorul Oficial nr. 111-118 (7034 – 7041) din 29 martie 2021, Ludmila Cecetova, a declarat anularea procurii nr. 519 din 06 februarie 2019, eliberată lui Ivan Negară de către administratorul și asociatul SRL ”Comalion LCA”, IDNO 1003600071505, sediul: str. Ghioceilor nr. 2/3, nr. G21 și autentificată notarial de notarul Cristina Nicolaescu (f.d.56-57, vol.I).

Prin Ordinul directorului general al SRL ”Comalion LCA”, nr. 7 din 29 martie 2019 s-a dispus suspendarea parțială a atribuțiilor directorului comercial ”Comalion LCA” și s-a interzis efectuarea onor operațiuni financiare, semnarea contractelor de credit, de înstrăinare a bunurilor, emiterea ordinilor, dispoziții și de a reprezenta SRL ”Comalion LCA” în fața autorităților publice (f.d.59, vol.I)

Potrivit ordinului nr. 01/10 din 01 septembrie 2010, pârâtul ***** a fost angajat la SRL ”Lucet-Comerț” (actual SRL ”Comalion LCA” în calitate de manager în construcții (f.d.65, vol. I).

Prin ordinul nr. 30c/2019 din 29 martie 2019 de încetare a contractului de muncă, SRL ”Comalion LCA”, a acceptat cererea de demisie a angajatului *****, manager proiect, începând cu data de 29 martie 2019 (f.d. 68, vol.I).

Astfel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, la 04 iulie 2017 SRL ”Comalion LCA” a devenit proprietarul imobilului ap.95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău înregistrat cu nr. cadastral 0100201.270.02.095.

La 28 august 2017, între SRL ”Comalion LCA”, în calitate de vânzător reprezentată de către ***** și SRL ”Construct Major Centru”, reprezentată de către administratorul ***** în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu nr. 3685, având ca obiect ap.95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău. Prețul vânzării imobilului nominalizat fiind stabilit de părți de comuna cord și constituie 730 290,52 lei.(f.d. 69, 77-79 Vol. 1).

Ulterior, la 05 iulie 2018, SRL ”Construct Major Centru”, a încheiat cu ***** și ***** contractul de vânzare cumpărare a imobilul nominalizat.

Totodată din materialele cauzei, instanța de judecată reține că, în baza contractului de vânzare cumpărare nr 3685 din 28.08.2017, SRL ”Comalion LCA” a eliberat factura fiscală seria WI 7013567 din 28 august 2017 în sumă de 730290,52 lei.(f.d. 146, vol I)

La caz, instanța de judecată constată că, SRL ”Comalion LCA” solicită constatarea și declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare menționat și facturii fiscale emisă în baza acestuia, invocând caracterul fictiv.

În conformitate cu art.4 alin.(1) din Constituţia Republicii Moldova, dispoziţiile constituţionale privind drepturile şi libertăţile omului se interpretează şi se aplică în concordanţă cu Declaraţia Universală a Drepturilor Omului, cu pactele şi cu celelalte tratate, la care Republica Moldova este parte.

Potrivit art.7 alin.(1) și (2) Cod civil (în redacția în vigoare după 01 martie 2019), 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. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

Având în vedere că, contractul de vânzare cumpărare nulitatea căruia se solicită a fost încheiat la 28 august 2017, în temeiul art. 7 din Codul civil în redacția în vigoare de la 01 martie

2019 coroborat cu Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002, instanța de judecată va soluționa cauza civilă în conformitate cu Codul civil în vigoare la data încheierii contractului (redacția de până la 01 martie 2019).

Astfel, potrivit prevederilor art. 9 alin. (2) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Conform art. 195 alin. (1) Codul civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Potrivit art. 196 alin. (3) Codul civil, actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.

Conform art. 199 Codul civil, consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Prevederile art. 206 Cod civil, stabilește că, obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa. Pot constitui obiect al actului juridic şi bunurile viitoare.

Potrivit art. 207 din Codul civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă pînă la proba contrară. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

În conformitate cu prevederile art. 208 alin. (1) din Codul civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.

Conform art. 210 alin. (1) din Codul civil, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice şi persoanele fizice şi dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depăşeşte 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.

Prin prisma normelor citate, se conchide că, condițiile de valabilitate ale actului juridic, sunt: consimțământul, obiectul, cauza și forma contractului. În materia de drept civil, prin condițiile de valabilitate a contractului se înțeleg toate cerințele stabilite de lege sau de părți pentru valabilitatea actului juridic civil. În cazul când nu sunt întrunite aceste condiții, actul nu poate exista sau dacă există nu este valabil.

Condițiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiții de fond și de formă. Cerințele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect și cauză reprezintă condiții de fond, iar cele de formă se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință.

Se atestă că, nerespectarea condițiilor de valabilitate a unui contract / act juridic, atrage după sine nulitatea contractului.

Conform art. 753 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Pentru ca un contract de vânzare-cumpărare a bunului mobil să fie considerat valabil necesită ca acesta să întrunească cumulativ următoarele condiții: să fie încheiat în formă scrisă, să existe acordul părților pentru încheierea contractului respectiv, părțile contractante să fie împuternicite în acest sens, obiectul contractului să fie licit și să fie inclus în circuitul civil, să fie stabilit prețul bunului, bunul mobil să fie transmis în proprietate de vânzător cumpărătorului,

precum și vânzătorul să dețină dreptul de proprietate la data încheierii contractului asupra bunului.

Cercetând și analizând contractul de vânzare-cumpărare nulitatea absolută precum și relativă pe care reclamanta solicită a fi constatată, instanța accentuează că acesta este semnat de către ambele părți SRL ”Comalion LCA” și SRL ”Construct Major Centru” prin reprezentanți în baza procurilor care erau valabile la momentul încheierii contractelor, fapte ce atestă consimțământul ambelor părți la încheierea contractului, în acestea sunt identificate, prin descriere detaliată, obiectul contractului, care s-au dovedit a fi licite și incluse în circuitul civil, contractul conține și alte elemente ale contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv prețul, fiind stabilită în concret suma.

Totodată, se constată că contractul a fost încheiate în formă scrisă, autentificat notarial și înregistrat la organul competent Agenția Servicii Publice.

Ca urmare, instanța constată că la încheierea contractului nr. 3685 din 28.08.2017, au fost respectate condițiile de fond și de formă.

În conformitate cu art. 216 din Codul civil, (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Potrivit art. 217 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.

Conform art. 221 Codul civil, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice este nul. Prin urmare, actele juridice fictive au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, această neconcordanță având ca scop amăgirea terților. Manifestarea de voință în cazul actului juridic fictiv este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparența existenței actului juridic în realitate, aceste acte fiind încheiate cu scopul de a ocoli unele dispoziții legale imperative, inclusiv, fraudarea fiscului sau a creditorilor, ascunderea față de public a anumitor operații juridice, etc.

Conform art. 226 Codul civil, în cazul în care atribuţiile persoanei privind încheierea actului juridic sînt limitate prin contract, iar împuternicirile organului persoanei juridice – prin actul de constituire, în comparaţie cu cele stipulate prin mandat, lege sau cu cele deduse din circumstanţele în care se încheie actul juridic, acesta, încheiat fără respectarea limitelor impuse, poate fi declarat nul numai în cazul în care se demonstrează că cealaltă parte a ştiut sau trebuia să ştie despre limitări.

Instanța constată că contractul de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a fost încheiat în scopul de a produce efecte juridice, nu a existat nici un viciu, acest contract a fost încheiat în mod legal și în cadrul încheierii au fost respectate toate prevederile și condițiile legale, toate persoanele reprezentante a întreprinderilor părți ale contractelor de vânzare-cumpărare au dispus de împuterniciri acordate de administratorii întreprinderilor, bunul a fost transmis în proprietate cumpărătorului, precum și a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra acestuia în Registrul bunurilor imobile la data încheierii tranzacției.

Corespunzător instanța ține să menționeze că la materialele cauzei nu au fost prezentate careva înscrisuri care ar atesta faptul că reprezentatul ”Comalion LCA” la momentul încheierii contractului avea retrase sau limitate împuternicirile acordate de către administratorul și unicul asociat al ”Comalion LCA”, Cetetova Ludmila.

Or, procura nr.561 din 08.02.2017, prin care administratorul și unicul asociat al ”Comalion LCA”, Cetetova Ludmila îl împuternicește pe ***** să vândă cui îi va crede de cuviință la prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiind cele mai favorabile, era valabilă la momentul

încheierii contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din august 2017, aceasta fiind revocată abia în luna decembrie 2017.

Astfel, instanța nu va lua în considerare argumentul reclamantului referitor la faptul că contractul de vânzare cumpărare a imobilului nr. 3685 a fost încheiat fără ca reprezentantul SRL ”Comalion LCA” să dispună de împuterniciri, or din materialele cauzei rezultă cert că ***** la încheierea contractilului indicat a acționat în baza procurilor eliberate, în virtutea raporturilor de muncă și de mandat.

Prin urmare, invocarea prevederilor art.226 Cod civil, în vederea declarării nulității contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 208.08.2017, la caz nu sunt aplicabile, astfel instanța va respinge acest argument ca fiind neîntemeiat.

Referitor la argumentul privind declararea nulității contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 în temeiul art.220 alin.(2) Cod civil, pe motiv că apartamentul nr. 95 nu putea fi înstrăinat unei persoane juridice deoarece făcea parte din programul ”Prima Casă”, unde ”Comalion LCA” S.R.L era obligat să vândă bunurile imobile din complexul locativ din str. Ghioceilor 2 și str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău angajaților din sfera bugetară, instanța notează următoarele .

Potrivit art. art.220 alin.(2) Cod civil, în vigoarea până la modificările din 01.03.2019, Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule.

La caz instanța subliniază că ordinea publică este privită ca o totalitate de dispoziţii legale imperative de drept public şi de drept privat ce urmăresc ca finalitate apărarea instituţiilor şi valorilor fundamentale ale societăţii, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor şi libertăţilor omului, precum şi dezvoltarea economică a ţării.

Cât privește bunele moravuri la care s-a făcut referire în cazul examinării prezentei cereri cu privire la nulitatea contractului de vânzare cumpărare nr. 3685, instanța de judecată reține următoarele: conceptul de “bune moravuri” reprezintă totalitatea regulilor de conduită care s-au conturat în conştiinţa societăţii şi a căror respectare s-a impus cu necesitate, printr-o experienţă practică îndelungată.

Ca urmare se reține că la 22 ianuarie 2013 între Întreprinderea Municipală ”Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău numit beneficiar și Andreprenorul -Lider Investitor SRL ”AVRI” și ”Comalion & Co” S.R.L în calitate de executant -partener investitor a fost încheiat contractul de colaborare și investiții în cadrul programului ”Prima Casă” pentru construirea unui complex locativ pentru angajații din sfera bugetară pe lotul de pământ din str. Ghioceilor mun. Chișinău, în cadrul programului ”Prima Casă”.(f.d 64, vol II)

Potrivit contractului nr. 193 din 22 ianuarie 2013, părțile au prevăzut drepturile și obligațiile Executantului - partener investitor ”Comalion & Co” S.R.L printre care și asigurarea încheieirii contractelor de investiții cu potențialii investitori ce fac parte din categoria angajaților din sfera bugetară, în cadrul programului ”Prima Casă” conform listelor prezentate de beneficiar (Întreprinderea Municipală ” Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău)

Totodată s-a prevăzut că în cazul în care beneficiarul nu prezintă lista potențialilor, Executantul -partener investitor este în drept să caute singur investitori.

Portrivit contractului cu privire la investiții nr. 95 din 16.01.2017, încheiat între ÎM ”Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău și ”Comalion & Co” S.R.L în calitate de executor și ”Comalion LCA” S.R.L în calitate de beneficiar au prevăzut că executorul la comanda Întreprinderii Municipale construiește, iar beneficiarul achită apartamentul comandat. Beneficiarul obține dreptul de propreitate asupra apartamentului construit după achitarea integrală a prețului apartamentului la condițiile stabilite în prezentul contract, dar nu înainte de darea în exploatare a blocului locativ.(f.d 66-69, vol II)

Potrivit pct. 6.2 al contractului nominalziat, Beneficairul obține dreptul de propreitate asupra apartamentului comandat numai după achitarea integral a prețului, dar nu înainte de darea în exploatare a blocului locativ, conform legislației în vigoare.

În speță instanța reține că deși partea reclamantă a invocat faptul că apartamentul nr. 95 nu putea fi înstrăinat unei persoane juridice deoarece făcea parte din programul ”Prima Casă”, la materialele cauzie a fost anexat extrasul din Registrul bunurilor imobile potrivit căruia apartamentul nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău cu număr cadastral 0100201.270.02.095 a fost înregistrat cu dreptul de propreitate la 04.07.2017 după ”Comalion LCA” S.R.L în temeiul contractului de investiții în construcții nr. 226 din 16.01.2017 și Actul de primire predare nr. 82 din 04.07.2017 (f.d 70 vol II)

Astfel, instanța nu poate reține argumentul reclamantului referitor la necesitatea acordului beneficiarului ÎM ”Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău la încheierea contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a apartamentului nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău, or acesta nu mai făcea parte din programul ”Prima Casă”.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile ÎM ”Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău a fost proprietar a apartamentului nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău până la 04.07.2017 când a fost înregistrat dreptul de proprietate după ”Comalion LCA” S.R.L.

Reeșind din cele enunțate, instanța subliniază că la încheierea contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, apartamentului nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău, era înregistrat cu drept de proprietate după ”Comalion LCA” S.R.L., iar ÎM ”Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău ne mai având careva calitate în acest raport.

La caz instanța reține prevererile art. 14 Cod civil (în vigoare din 01.03.2019) care statuiază că, nic io persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat.(2) Nicio persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.

De asemenea instanța reține că la materialele cauzei nu au fost prezentate careva înscrisuri din care ar atesta că apartamentul nr. 95 din str. Ghioceilor 2 mun.Chișinău care a fost vândut în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 3685, făcea parte din programul ”Prima Casă” și urma a fi vândut de către ”Comalion LCA” exclusiv persoanelor fizice/angajați din sfera bugetară.

Instanța notează că nici un aspect din temeiul de nulitate prevăzut la art. 220 alin. (2) Cod civil a contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 nu a fost probat de către reclamantă, or imobilul ap. 95 din str. Ghioceilor 2 mun.Chișinău a fost vândut și folosit în scopul destinate anume pentru locuință dar nu pentru alte scopuri.

Prin urmarea instanța va respinge solicitarea reclamantului cu privire la declararea nulității contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 în temeiul art. 220 alin. (2) Cod civil, ca fiind neargumentat probatoriu.

Referitor la afirmația reclamantului precum că contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil ap. nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău a fost încheiat la preț derizoriu, semnificativ diminuat în raport cu valoarea de piață a bunului indicat, astfel cum rezultă și din Raportul de efectuare a analizei nr. 19/156, nu atestă caracterul fictiv al contractului enunțat din următoarele considerente.

Raportul de evaluare nr. 19/156 a valorii de piață a bunului imobil situat în mun. Chișinău str. Ghioceilor 2 elaborat de SRL „Gofma-Plus”, a fost efectuat de către reclamantul SRL ”Comalion LCA” extrajudiciar, unilateral, iar conform art. 19 alin. (5) din Legea cu privire la

expertiză judiciară și statutul expertului judiciar, expertiza extrajudiciară poate servi drept material auxiliar pentru o plângere, decizie, negociere, tranzacție de împăcare sau pentru un alt proces de natură extrajudiciară. (f.d. 80-140 Vol. I).

La fel, este de evidențiat că, raportul de efectuare a analizei nr. 19/156 efectuat de SRL „Gofma-Plus" pe care își întemeiază reclamantul argumentul precum că prețul contractului de vânzare-cumpărare este unul derizoriu, a fost efectuat fără a vizualiza nemijlocit bunul imobil – apartamentul nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău ce a constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare, fără a ține cont de starea cu reparație sau fără, nivelul de finisare a lucrărilor, etajul, locul amplasării (la mijlocul sau colțul blocului), cu tehnică sau fără, etc.

Or, în cadrul ședințelor de judecată partea pârâtă au menționat faptul că prețul apartamentelor similare din blocul locativ în care se afla apartamentul în litigiu, depindea de reparația de care dispunea precum și dacă era dotat cu anumite tehnică mai specială și anume de tipul cazanelor instalate etc.

Totodată, raportul de evaluare întocmit de SRL "Gofma-Plus" a fost efectuat unilateral de către reclamant, fără a fi oferit posibilitate pârâților să formuleze întrebări, obiecții, etc.

Luând în considerare cele expuse instanța subliniază că, raportul de efectuare a analizei nr. 19/156 efectuat de SRL „Gofma-Plus" nu constituie o probă pertinentă pentru prezentul proces și ar argumenta poziția părții reclamante.

Corespunzător, instanța ține să menționeze că, deși partea reclamantă a invocat că prețul apartamentului a fost diminuat, la materialele cauzei a fost anexat contractul de vânzare cumpărare dintre "Construct Major Centru" SRL și Cebotari Dorina, în care fiind indica că prețul ap. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău constituie 730 290,52 lei, ce corespunde cu prețul din contractul de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.(f.d 230, vol III)

Suplimentar se mai reține că potrivit procurii nr. 561 din 08 februarie 2017, S.R.L. "Comalion LCA" l-a împuternicit pe ***** să reprezinte interesele S.R.L. "Comalion LCA" în vederea negocierii semnării contractelor de investiții în construcția bunurilor imobile și acordurile adiționale de modificare și reziliere în cadrul proiectului "Prima Casă", ... să vândă, să schimbe, doneze, gajeze (ipotecheze) cui va crede de cuviință, la prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiindu-i favorabile bunuri imobile, inclusiv bunuri imobile viitoare; .... va negocia și încheia contracte de investiție, cesiune a creanței, vânzare – cumpărare, schimb, donație, ipotecă, acordurile de modificare și rezilierea ale acestora, va stabili de comun acord cu partea contractantă prețul și condițiile , va declara că prețul este real și va garanta de respunderea oricăror evicțiuni, ect.

Potrivit art. 246 alin. (1) Cod civil, acordarea împuternicirilor se efectuează prin exprimarea voinţei faţă de persoana care se împuterniceşte sau faţă de terţ în a cărui privinţă va avea loc reprezentarea.

Prin urmare, invocarea prevederilor art. 221 alin. (1) Cod Civil privind nulitatea contractului nr. 3685 pe motivul că a fost încheiat fără a produce efecte juridice și anume că a fost încheiat la un preț derizoriu, nu a fost demonstrat, temei pentru care instanța va respinge acest argument ca fiind neprobat.

Referitor la argumentul privind nulitatea contractului pe motiv că acesta a reprezentat o donație deghizată și un act simulat, instanța notează că potrivit art. art. 221 alin. (2) Cod Civil, actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.

Ca urmare deși partea reclamantă a invocat aceste prevederi legale, la materialele cauzei nu a prezentat probe în susținerea poziției că contractul din speță a fost încheiat cu intenția de a

ascunde un alt act juridic sau că a fost simulat. Or, contractul a fost încheiat între părțile care au fost împuternicite în temeiul procurilor, autentificat notarial, prețul fiind achitat, ulterior înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Astfel instanța nu a constatat nici o formă de donație a imobilului de la ”Comalion” LCA către ”Construct major Centru” SRL, or donația reprezintă trecerea gratuită a patrimoniului și nu urmează a fi percepute sume din partea beneficiarului, însă la caz părțile au estimat un preț al bunului imobil în mărime de 730290 lei, iar prin semnarea contractului au indicat că achitarea prețului a avut loc fără prezența notarului.

Cu referire la argumentul reclamantului indicat în cererea de chemare în judecată precum că, pentru încheierea valabilă din numele societății reclamant a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, a cărui valoare a depășit de mai mult de 5 ori valoarea capitalului social al SRL „Comalion LCA”, era necesară decizia prealabilă a asociatului unic al SRL „Comalion LCA” Ludmila Cecetova privind acordul la înstrăinarea imobilului, instanța reține următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 242 alin. (1) – (2) Cod civil, un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acționează. Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naştere, modifică sau stinge drepturile şi obligaţiile civile ale reprezentatului.

Potrivit art. 246 alin. (1) Cod civil, acordarea împuternicirilor se efectuează prin exprimarea voinţei faţă de persoana care se împuterniceşte sau faţă de terţ în a cărui privinţă va avea loc reprezentarea.

Luând în considerare normele sus citate, Instanța nu va reține argumentul reclamantului cu privire la faptul că încheierea contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a fost încheiat de către *****, din numele societății ”Comalion LCA”, cu depășirea limitei împuternicirilor prevăzute de pct. 6.1.7 a Statutul S.R.L. ”Comalion LCA care prevede că de competența exclusivă a adunării generale este aprobarea contractelor încheiate pe sume ce depășesc de 5 ori Capitalul social, precum și contractelor încheiate între Societate și Asociații ei, deoarece Patica Grigore, a reprezentat S.R.L. ”Comalion LCA”, în baza procurii nr. 561 din 08 februarie 2017, autentificată de notarul public Popovici Veronica.

Or, potrivit procurii autentificate notarial nr. 561 din 08 februarie 2017, administratorul și unicul asociat al S.R.L. ”Comalion LCA” l-a împuternicit pe ***** să vândă, să schimbe, doneze, gajeze (ipotecheze) cui va crede de cuviință, la prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiindu-i favorabile bunuri imobile, inclusiv bunuri imobile viitoare. În vederea îndeplinirii mandatului, mandatarul se va prezenta la notar public, instituții bancare și la orice alte organe competente, va negocia și încheia contracte de investiție, cesiune a creanței, vânzare – cumpărare, schimb, donație, ipotecă, acordurile de modificare și rezilierea ale acestora, va stabili de comun acord cu partea contractantă prețul și condițiile, va declara că bunurile imobile sunt libere de sarcini și procese, va declara că prețul este real și va garanta răspunderea oricăror evicțiuni, va primi prețul, va radia grevările din registrul bunurilor imobile și va achita plățile necesare.(f.d. 50, vol. I)

Prin urmare din cumulul probator anexat la materialele cauzei, se atestă că la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, *****, dispunea de împuterniciri din numele societății ”Comalion LCA”.

Subsidiar instanța reține că la materialele cauzei nu au fost prezentate careva înscrisuri care ar proba că în perioada în care ”Comalion LCA” era reprezentat de către ***** sau ***** la încheierea unor tranzacții ce depășesc mai mult de cinci ori capitalul social a întreprinderii se

organiza adunare generală a ”Comalion LCA” și se aproba suplimentar de către administratorul și unicul asociat al S.R.L. ”Comalion LCA” care a și eliberat împuterniciri reprezentatului anume pentru încheierea tranzacțiilor de vânzare, schimb, donație, gaj, la prețul și în condițiile pe care le va aprecia ca fiindu-i favorabile bunuri imobile, inclusiv bunuri imobile viitoare.

Drept urmare, instanța nu constată săvârşirea de către reprezentantul S.R.L. ”Comalion LCA”, *****, în mod intenţionat, cu rea-voinţă a unor acţiuni ce contravin voinţei reprezentatului.

Referitor la argumentul precum că contractul de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a fost încheiat prin înțelegere dolosivă dintre reprezentantul S.R.L. ”Comalion LCA”, ***** și ”Construct Major Centru” SRL reprezentată de către *****, instanța s-a expus prin încheierea judecătoriei Chișinău sediul centru din 21 noiembrie 2023 prin care a admis parțial cererea reprezentanții pârâților S.R.L. ”Construct Major Centru”, *****, ***** privind aplicarea excepției de tardivitate și s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L.”Comalion LCA” în proces de insolvabilitate împotriva S.R.L. ”Construct Major Centru”, *****, *****, privind constatarea nulității relative a contractului de vânzare cumpărare nr.3685 din 28.08.2017 în temeiul 231 Cod civil, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.(f.d. 49-55, vol III)

În consecință, instanța nu constată săvârşirea de către reprezentantul S.R.L. ”Comalion LCA”, în mod intenţionat, cu rea-voinţă a unor acţiuni ce contravin voinţei reprezentatului ce ar duce la nulitatea contractului contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Cu referire la declararea nulității facturii fiscale nr. WI 7013567 din 28.08.2017,(f.d 60, vol II) Instanța constată că potrivit facturii fiscale S.R.L. ”Comalion LCA” în calitate de furnizor a predat și S.R.L. ”Construct Major Centru”, în calitate de beneficiar a primit ap.95, situat în mun. Chișinău, str. Ghioceilor, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, contra sumei de 730 290,52 lei, și a fost semnată de către reprezentantul S.R.L. ”Comalion LCA”, fiind aplicată ștampila instituției.

Instanța reține că factura fiscală nr. WI 7013567 din 28.08.2017, nulitatea căreia se solicită a fost emisă ca urmare a executării contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 încheiat între două persoane juridice S.R.L. ”Comalion LCA” și S.R.L. ”Construct Major Centru”.

Conform art. 221 alin. (1) Cod civil, actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Astfel raportând la caz prevederile enunțate, instanța a stabilit că factura fiscală eliberată la 28.08.2017 oglindește faptul că ”Comalion LCA”SRL a vândut, iar S.R.L. ”Construct Major Centru”, a cumpărat apartamentul nr. 95 din str. Ghioceilor 2/1 la prețul de 730 290,52 lei.

Or. potrivit art. 93 pct.16 Cod fiscal, Factura fiscală este un formular tipizat de document primar cu regim special, pe suport de hârtie sau în formă electronică, prezentat cumpărătorului (beneficiarului) la livrare de mărfuri, servicii.

Altfel spus, Factura fiscală este un document oficial care justifică o tranzacție economică între două firme (vânzare de bunuri, prestare de servicii etc)

Astfel pretenția reclamantului privind declararea nulității facturii nr. WI 7013567 din 28.08.2017 urmează a fi respinsă ca urmare a constatării legalității contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Cu referire la argumentul reclamantului precum că prețul apartamentului nu au fost introdus în contabilitatea societății instanța reține că la materialele cauzei a fost anexat un contract de preluare a datoriei nr. 1 din 28 august 2017, conform căruia, SRL ”Comalion LCA”

va compensa prin stingerea reciprocă a creanței SRL ”Comalion & Co” în sumă de 730290,52 lei, față de ”Construct Major Centru” SRL (f.d.61, vol.II).

Conform art. 651 alin.(1) Codul civil, (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), compensarea este stingerea reciprocă a unei obligaţii şi a unei creanţe opuse, certe, lichide, de aceeaşi natură şi exigibile.

Prin urmare, prin încheierea actului de compensare a datoriilor reciproce a fost stinsă obligația SRL „Comalion & Co” de achitare a prețului bunului imobil ap. 95 constituie obiect a contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 a cărui nulitate se solicită.

Astfel se atestă că, SRL „Comalion & Co” nu are nici o obligație de achitare a unor sume de bani față de SRL „Comalion LCA” în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Cu referire la argumentul că contractul de preluare a datoriei nr.1 din 28.08.2017 și actul de preluare a datoriilor anexă la contractului nominalizat este semnat în lipsa împuternicirilor, instanța notează că, *****, prin procura nr. 561 din 08 februarie 2017 a fost împuternicit de către S.R.L. ”Comalion LCA” să reprezinte interesele companiei ... să îndeplinească toate acțiunile și formalitățile legale și să semneze în numele ei și pentru ea, oriunde va fi necesar. Procura a fost eliberată pentru un termen de 3 ani.

Corespunzător prin procura nr. 1813 din 11 mai 2017 ***** a fost împuternicit de către S.R.L. ”Comalion LCA” să reprezinte interesele societății în vederea negocierii, încheierii și semnării contractelor de investiții, precum și acorduri adiționale de modificare (inclusiv cesiune) și reziliere. Procura a fost eliberată pentru un termen de 3 ani.

Prin urmare instanța atestă că procura eliberată lui ***** era valabilă la data semnării facturii fiscale nr. WI 7013567 din 28.08.2017, precum și a contractului de cesiune.

La caz, instanța evidențiază că, actul de compensare a fost întocmit în baza actelor de verificare a decontărilor reciproce dintre SRL „Comalion LCA” și SRL „Comalion & Co”, au ca suport facturi fiscale și ordine de plată, iar actele de verificare sunt în programa de evidență contabilă C1, unde sunt facturile fiscale și ordinele de plată, fiind verificate și de către Serviciul Fiscal de Stat.

Totodată, instanța de judecată menționează că actul de compensare menționate a fost încheiat în scopul de a produce efecte juridice, acest contract a fost încheiat în mod legal și în cadrul încheierii au fost respectate toate prevederile și condițiile legale.

Instanța notează că SRL „Comalion LCA” și SRL „Comalion &Co” au dispus de dreptul de a încheia între ele în mod liber orice contract sau act juridic, inclusiv contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor și contracte de cesiune.

Astfel, argumentul reclamantului referitor la faptul că, între SRL „Comalion LCA” și SRL „Comalion &Co” ar fi existat legături de afiliere din motiv că, la momentul încheierii atât a contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil cât și a contractului de preluare a datoriei nr. 1, pârâtul Ivan Negară deținea calitatea de asociat și administrator a societății pârâte, SRL „Comalion & Co” precum și de director comercial a SRL „Comalion LCA”, nu poate fi reținut drept temei pentru o pretinsă nulitate a acestor contracte, or, Ivan Negara a acționat în baza împuternicirilor acordate de lege și statutul societății, iar SRL „Comalion LCA” și SRL Comalion &Co” nu au fost persoane juridice dependente, fiind independente având patrimonii distinct, mai mult faptul că pârâtul Ivan Negară activa în funcția de director comercial a SRL „Comalion LCA” și în același timp era asociat și administrator a SRL „Comalion & Co” nu constituie o pretinsă dependență a societăților comerciale una de alta.

Ca urmare instanța de judecată constată că nu există nici un temei de fapt și de drept pentru a invoca și concluziona faptul că la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil, persoanele fizice ce au semnat aceste contracte de vânzare-cumpărare din numele acestor întreprinderi au acționat în mod concertat, deoarece fiecare persoană a acționat în limitele împuternicirilor acordate și nu a existat nici o pretinsă înțelegere dolosivă între persoane fizice semnatare a contractelor de vânzare-cumpărare.

Or, instanța menționează că, toate persoanele reprezentante a părților contractuale au acționat în interesul părților pe care le-au reprezentat, SRL „Comalion LCA" și SRL „Comalion & Co", toate persoanele reprezentante au acționat în temeiul împuternicirilor acordate prin procuri, în virtutea raporturilor de muncă și de mandat cu întreprinderile reprezentate.

Astfel, nu se atestă nici un temei sau motiv prevăzut de lege pentru a se invoca caracterul fictiv al contractelor de vânzare-cumpărare nr 3685 și contract de preluare a datoriei nr. 1 și nulitatea absolută a acestor acte juridice.

De asemenea instanța constată că ***** a fost în drept să semneze prin contrapartidă, în calitate de reprezentant al S.R.L. "Comalion LCA" contractul de preluare a datoriei nr.1 din 28.08.2017, aceasta întrunind condițiile stabilite de lege și este valabilă, ca urmare temei de declararea nulității acestui contract nu a fost probat, motiv pentru care instanța va respinge solicitarea reclamantului cu privire la nulitatea nulității facturii fiscale nr. WI 7013567 din 28.08.2017, a contractului de preluare a datoriei nr.1 din 28.08.2017 și a actului de preluare a datoriilor anexă la contractului de preluare a datoriei nr.1.

Referitor la pretenția reclamantei S.R.L. „Comalion LCA" cu privire la declararea rezoluțiunii contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, instanța relevă următoarele.

Potrivit art. 735 alin. (1)–(2) Cod civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi. Pentru determinarea neexecutării esenţiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanţe: a) neexecutarea privează substanţial creditorul de ceea ce acesta se aştepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligaţiilor ţine de esenţa contractului; c) neexecutarea este intenţionată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Conform art. 753 alin. (1) Cod civil, prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Instanța consideră neîntemeiat argumentul reclamantului, S.R.L. "Comalion LCA", prin care indică faptul că până la moment pârâtul nu a achitat în beneficiul reclamantei prețul pentru înstrăinarea bunului imobil, prevăzut în contractul de vânzare - cumpărare din 28 august 2017, în mărime de 730,290,52 lei, ori prețul bunului imobil a fost trecut în contul stingerii creanței, S.R.L. "Comalion LCA" față de S.R.L. "Construct Major Centru" în temeiul contractului de cesiune.

Drept consecință, instanța va respinge solicitarea reclamantului S.R.L. "Comalion LCA" privind rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Potrivit art. 738 alin. (1) – (6) Cod civil, în cazul exercitării dreptului de rezoluţiune, contractul încetează şi părţile sînt eliberate de obligaţia de a presta, trebuind să restituie prestaţiile executate şi veniturile realizate. Debitorul dă compensaţie în bani în locul restituirii în natură a prestaţiei dacă: a) în funcţie de caracterul prestaţiei, restituirea în natură este imposibilă;

b) obiectul primit este consumat, înstrăinat, grevat, prelucrat sau transformat; c) obiectul primit este deteriorat sau a pierit; uzura bunului rezultată din folosinţa lui conformă destinaţiei nu se ia în considerare. Dacă în contract este stipulată o contraprestaţie, aceasta ia locul compensării în bani. Obligaţia compensării în bani nu apare: a) atunci cînd viciul care dă drept la rezoluţiune iese la iveală doar în timpul prelucrării sau transformării obiectului; b) în măsura în care creditorul răspunde de deteriorarea sau pieirea bunului; c) atunci cînd deteriorarea sau pieirea s-ar fi produs chiar şi în cazul în care bunul s-ar fi aflat la creditor; d) dacă, în cazul unui drept de rezoluţiune conferit de lege, deteriorarea sau pieirea s-a produs la cel îndreptăţit să ceară rezoluţiunea, deşi acesta a dovedit diligenţa unui bun proprietar, îmbogăţirea realizată urmînd să fie restituită. După rezoluţiune, creditorul poate cere acoperirea prejudiciului produs prin neexecutarea contractului, cu excepţia cazului cînd debitorului nu îi este imputabilă cauza rezoluţiunii. Rezoluţiunea nu afectează clauzele contractului privind soluţionarea litigiilor şi alte clauze destinate a produce efecte şi după rezoluţiune.

La caz, ținând cont că instanța a respins pretenția reclamantului privind rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, consideră necesar de a respinge și pretenția accesorie privind repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vânzare – cumpărare și încasarea prețului stipulat în contract de 730290,52 lei.

Cât privește pretenția reclamantului S.R.L. ”Comalion LCA”, cu privire la încasarea din contul pârâților a prejudiciului material, care reprezintă diferența dintre prețul bunului imobil indicat în contractul de vânzare – cumpărare 3685 din 28.08.2017 și valoarea de piață a acestuia și anume suma de 303 144,48 lei, instanța consideră necesar de a o respinge reieșind din următoarele considerente.

Potrivit art. 14 alin.(1)–(3) Cod civil, (în vigoarea până la modificările din 01.03.2019) persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat). Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lîngă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie.

În conformitate cu prevederile art. 1398 alin. (1)–(2) Cod civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Instanța reține că încheierea contractului de vânzare – cumpărare contestat, a avut loc cu respectarea normelor legale.

Mai mult ca atât, în acțiunile pârâților, ca urmare a încheierii contractului din 28.08.2017, instanța nu a constatat existența elementele obligatorii ale răspunderii delictuale: fapta ilicită, vinovăția, prejudiciul cauzat și legătura cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu.

Suplimentar instanța mai notează că pe parcursul examinării cauzei partea pârâta a prezentat copia contractului de vânzare cumpărarea a imobilului din litigiu potrivit căruia diferență dintre prețul de achiziție în august 2017 de la ”Comalion LCA” S.R.L și cel de vânzare, în 2018, nu se atestă, or prețul bunului fiind indicat la fel 730 290,52 lei.

De asemenea se reține că potrivit contractului de investiții în construcția imobilului înregistrat notarial cu nr. 226 din 16.01.2017, încheiat între ÎM ”Direcția Construcții Capitale” a Primăriei mun. Chișinău și ” Comalion LCA ” SRL în calitate de beneficiar, prețul unui metru pătrat constituie 350 euro, iar prețul total al apartamentului nr. 95 cu nr. cadastral

0100201.270.02.095 din str. Ghioceilor 2 mun. Chișinău fiind indicat de 33 386,50 euro.(f.d 66-69, vol. II)

La fel instanța notează că nu au fost prezentate cumul probator din care s-ar concluziona cert că valoarea bunului imobil ap.95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinuă la momentul încheierii tranzacției de vânzare cumpărare din luna august 2017 ar valora mai mult decât suma indicată în contract și anume cea de 730290,52 lei.

Corespunzător se mai atrage atenția și asupra faptului că în contractul de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 fiind indicat că imobilul a fost evaluat de OCT Chișinău cu suma de 592 344 lei, conform certificatului cu privire la evaluarea bunului imobil nr. 0100/14/90456 din 17.07.2017.

Prin urmarea instanța nu atestă existența careva prejudiciu cauzat reclamantului prin vânzarea ap.95 care ar putea fi compensat în mărime de 303 144,48 lei format din diferența dintre prețul bunului imobil indicat în contractul de vânzare – cumpărare 3685 din 28.08.2017 de 730290,52 lei și valoarea de piață a acestuia indicat în Raportul de evaluare și anume în mărime de 1 033 405 lei, or în cadrul ședinței de judecată și pe parcursul examinării cauzei partea reclamantă nu a putut proba faptul comercializării acestui imobil la altă sumă decât cea indicată în contract, iar în urma vânzării imobilului i-a fost cauzat un prejudiciu care urmează a fi despăgubit.

Cât privește solicitarea cu privire la achitarea prejudiciului cauzat reclamantului ce constă din costul apartamentului în mărime de 1 033 405 lei, instanța ține să sublinieze repetat că pe parcursul examinării cauzei nu a fost probat cauzarea acestui prejudiciu, or încheierea contractul de vânzare cumpărare a avut loc cu respectarea normelor legale, iar în acțiunile pârâtului ***** nu s-a constatat existența elementelor obligatorii ale răspunderii delictuale : faptă ilicită, vinovăție, prejudiciu cauzat și legătura de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciul

Subsidiar instanța notează prevederi art. 738 alin. (2) lit. a) Cod civil, care statuiază că Debitorul dă compensaţie în bani în locul restituirii în natură a prestaţiei dacă în funcţie de caracterul prestaţiei, restituirea în natură este imposibilă, ceea ce este relevant speței, or ap. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău a fost vândut către terți- intervenienții accesorii, familia Cebotari.

La caz instanța notează că efectele rezoluțiunii contractului și anume compensarea în bani a apartamentului nr. 95, vândut, poate avea loc doar în cazul că care a fost declarat rezoluțiunea contractului nr. 3685 ceea ce în speță nu a avut loc.

Ca urmare instanța va respinge solicitarea cu privire la achitarea prejudiciului cauzat reclamantului ce constă din costul apartamentului ap. 95 din str. Ghioceilor 2/1 mun. Chișinău în mărime de 1 033 405 lei.

De asemenea instanța notează că prin acțiunea înaintată, partea reclamantă "Comalion LCA" SRL a solicitat în cazul în care instanța nu va constata nulitatea contractului de vânzare cumpărare nr 3685 din 28 august 2017, dispunerea ineficienții contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28 august 2017.

Conform art. 357 alin. (1) - (4) Codul civil (în vigoarea din 01 martie 2019), dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient.(2) Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență. (3) Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât şi pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces. (4) Atît acțiunea în constatarea ineficienței actului juridic, cît și excepția prin care se invocă ineficiența sînt

imprescriptibile dacă legea nu prevede altfel. Cu toate acestea, se prescriu extinctiv în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor ineficienței actului juridic, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a ineficienței sau după admiterea acestei acțiuni.

Se reiterează că, ori de câte ori un act juridic nu întrunește condițiile de validitate, legea îi neagă efectele prin intermediul instituției nulității.

Totuși, în unele cazuri alese, regimul nulității nu este potrivit pentru deficiența care afectează actul juridic, și atunci legea a reglementat o categorie distinctă pentru a desemna un act juridic care nu este nul sau anulabil, dar nu produce toate sau o parte din efectele juridice urmărite de autor — actul juridic ineficient. El poate fi înțeles ca un act juridic valabil, dar incomplet sau „încă necopt".

Spre deosebire de actul juridic lovit de nulitate absolută, actul juridic ineficient are șansa să își producă efectele juridice dacă se înlătură cauza de ineficiență. Spre deosebire de actul juridic anulabil, actul juridic ineficient nu produce efecte juridice inițial, dar dacă se înlătură cauza de ineficiență, el va produce efecte juridice definitiv.

Cauza de ineficiență poate avea ca origine însăși voința autorului actului juridic. El însuși ar fi putut să prevadă că actul juridic nu produce efecte imediat, ci doar la îndeplinirea unui anumit eveniment viitor și incert; în acest caz actul juridic sau doar unele efecte ale sale, sunt supuse de către autor unei condiții suspensive.

La caz instanța mai reține și prevederile art. 726 Cod civil, care statuează că la interpretarea contractului se va ţine cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la şi de după încheierea contractului, precum şi de uzanţe.

La caz instanța notează că prin ineficiența actului juridic se înțelege totalitatea deficiențelor ce afectează actul juridic, atât invaliditatea cât și ineficiența sa.

Instanța subliniază că în calitate de temeiuri privind declararea ineficienții contractului de vânzare cumpărare nr. 3685, partea reclamantă a invocat că la încheierea contractului de vânzare cumpărare nominalizat, au fost încălcate prevederile statutare ale ”Comalion LCA”, neinformarea asociatului unic despre încheierea acestuia.

Prin urmare, din materialele administrate se denotă faptul că, la caz, se regăsește scopul unei tranzacții de vânzare-cumpărare licite, reale, de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligații civile, încheiate între ”Comalion LCA” S.R.L și ”Construct Major Centru” S.R.L, a bunului imobil nominalizat, deoarece ”Comalion LCA” S.R.L avea intenție de a transmite în proprietate pârâtului care la rândul său avea intenția de a-l administra în interesul său, astfel existând o voință reală și declarată a părților contractuale.

Astfel, prin prezenta hotărâre toate argumentele și temeiurile reclamantului referitor la nulitatea contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017 au fost supus probațiunii, iar instanța le-a apreciat după cumul probator anexat, fapt care nu a fost adeverit, astfel instanța nu se va expune reperat pentru fiecare din ele.

În asemenea circumstanțe, examinând cumulul probatoriu în raport cu norma legală aplicabilă speței, instanța ajunge la ferma concluzie de a respinge solicitarea reclamantului privind declararea ineficienței contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017.

Or, motivele și argumentele invocate de partea reclamantă în sprijinul poziției privind ineficiența contactului de vânzare cumpărare au un caracter de presupunere a reclamantei și nu au nici un suport probatoriu, iar după cum s-a constatat din înscrisurile anexate, la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare nr. 3685 din 28.08.2017, partea pârâtă a fost angajat al societății reclamante şi împuternicit de către administratorul și unicul asociat prin anumite

procuri de a reprezenta și a efectua anumite acțiuni juridice în interesul societății, prin urmare a avut consimțământul/ acordul acestea a încheia acte juridice, astfel cerința societății reclamante cu privire la ineficiența actului vine în contradicție cu materialul probator anexat.

Instanța constată că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 3685 din 28 august 2017 este un act juridic eficient, contrariul nefiind stabilit pe parcursul judecării cauzei, motive pentru care, cerința cu privire la constatarea ineficienței, urmează a fi respinsă.

Subsidiar instanța ține să reitereze că în prezenta acțiune reclamantul a avut cerințe/ solicitări de condiții prin care a lăsat la latitudinea instanței de judecată de a alege presupusul drept încălcat al reclamantului, or prin prezenta acțiune reclamantul a solicitat nulitatea contractului, iar în cazul respingerii nulității contractului, rezoluțiunea contractului, precum și în cazul respingerii rezoluțiunii, declararea ineficienței contractului.

Ca urmare, instanța ține să noteze că cerințele reclamantului din prezenta acțiune nu au fost certe, clare, fără a lăsa loc de interpretare.

Astfel, reieşind din circumstanţele de fapt şi de drept menționate supra instanța consideră că nu există nici un temei cu privire la constatarea şi declararea nulității actelor juridice contestate, facturii fiscale, contractului de, rezoluțiunea contractului, declararea ineficienței contractului de vânzare cumpărare, încasarea prejudiciului.

În sensul dezbaterii argumentelor invocate în cererea de chemare în judecată, instanța de judecată consideră relevant avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, în care se menţionează că, obligaţia instanţelor de a-şi motiva hotărârile nu trebuie înţeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea acestei obligaţii poate varia în funcţie de natura hotărârii. În conformitate cu jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanţă, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea si redactarea sentinţelor şi hotărârilor în diferite state. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

În subsidiar, deși art. 6 § 1 CEDO obligă instanțele să își motiveze deciziile, acest fapt nu poate fi înțeles ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument [Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, pct. 61; García Ruiz împotriva Spaniei (MC), pct. 26; Jahnke și Lenoble împotriva Franței (dec.); Perez împotriva Franței (MC), pct. 81].

Întinderea obligației privind motivarea poate varia în funcție de natura deciziei (Ruiz Torija împotriva Spaniei, pct. 29; Hiro Balani împotriva Spaniei, pct. 27) și trebuie analizată în lumina circumstanțelor speței: trebuie să se țină seama în special de diversitatea motivelor pe care un justițiabil le poate ridica în instanță și de diferențele din statele contractante în materie de dispoziții legale, cutume, concepții doctrinare, prezentarea și redactarea hotărârilor și deciziilor (Ruiz Torija împotriva Spaniei, pct. 29; Hiro Balani împotriva Spaniei, pct. 27).

Astfel, instanța nu consideră necesar să dea răspuns tuturor alegațiilor invocate de către părți, or, sunt irelevante pentru soluționarea pretențiilor deduse judecății, având în vedere că la nulitatea contractului instanța de judecată a reține doar temeiurile indicate de legiutor privind nulitatea actului.

Instanța de judecată notează în aceeași ordine de idei că respingerea pretențiilor de bază privind declararea nulității/ineficienții actelor juridice, generează și efectul respingerii pretenției de încasare a sumelor pentru compensarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Acțiunea reclamantului a fost respinsă în integralitate, context care echivalează pierderii procesului pentru partea reclamantă și acest fapt argumentează soluția de respingere a cererii de compensare a cheltuielilor de judecată.

Instanța nu se expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994, pct.61, seria A, nr.288).

Din considerentele menționate, instanța de judecată a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată depusă de cererea de chemare în judecată depusă de ”Comalion LCA” S.R.L împotriva „Construct Major Centru” S.R.L, *****, *****, intervenienți accesorii *****, *****, ”Comalion&Co” SRL privind constatarea nulității actelor juridice, repunerea în poziția anterioară, rezoluțiunea contractului, încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ”Comalion LCA” S.R.L împotriva „Construct Major Centru” S.R.L, *****, *****, intervenienți accesorii *****, *****, ”Comalion&Co” SRL privind constatarea nulității actelor juridice, repunerea în poziția anterioară, rezoluțiunea contractului, încasarea prejudiciului material și cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul Octavian Dvornic