Dosarul nr. 2i-440-199/18

H O T Ă R Â R E
În numele legii

10 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul central)
Instanța de insolvabilitate compusă din :
Preşedintele şedinţei, judecătorul Arhip Alexandru
grefierul Aculov Vladlena

a examinat în ședință de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, în planul procedurii de restructurare, cu privire la constatarea ineficienței cererii-declarației de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007,

și acțiunea reconvențională înaintată de administratorul insolvabilității societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir și Rucan Andrian acționând în interesele administratorului statutar al societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, în planul procedurii de restructurare, Rucan Minodora, cu privire la declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și a cererii-declarației de rezoluțiune a contractului,

a c o n s t a t a t :

În fapt:

1. La data de 07 martie 2025, avocatul Dragoș Chetraru a depus în interesele ***, în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul central), cerere de chemare în judecată** împotriva societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP” în planul procedurii de restructurare (în continuare – S.R.L. „ECOSEM GRUP”) cu privire la constatarea ineficienței actului juridic.

2. În motivarea acesteia a menționat faptul că, ***** a fost admisă în tabelul definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului în calitate de creditor garantat cu suma de 22 303 euro. Creanța validată a fost garantată prin apartamentul nr. ***** cu suprafața de 81,5 mp, amplasat la etajul part, casa 2, blocul locativ „Complex de case locative din *****”. ***** a îndeplinit condițiile planului procedurii de restructurare, achitând suplimentar sumele pentru finisarea blocului locativ nominalizat. Deși, darea în exploatare a clădirii din mun. Chișinău, str. Băcioii Noi, 14/5 și transmiterea apartamentului investitorului urmau să fie îndeplinite până la data de 01 iunie 2019, aceste fapte nu au avut loc până în prezent.

3. La data de 18 septembrie 2024, ***** s-a adresat administratorului insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir cu o cerere prin care a solicitat transmiterea în proprietate a apartamentului cu nr. ***** amplasat la etajul part, casa 2, blocul locativ „Complex de case locative din *****”. Prin aceiași cerere a menționat că, în cazul în care nu este posibilă transmiterea apartamentului din cauza lipsei recepţiei finale a blocului locativ sau din alte cauze, să-i fie prezentată informaţia privind motivele imposibilităţii şi termenul transmiterii. În termenul

de 30 zile, creditorul nu a primit niciun răspuns de la administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP”.

4. Prin urmare, în temeiul art. 68 alin. (10) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, la data de 07 noiembrie 2024, a depus în adresa instanței de insolvabilitate contestație împotriva măsurilor luate de administrator.

5. La data de 12 noiembrie 2024, administratorul insolvabilităţii a expediat către ***** răspuns la cererea din 18 septembrie 2024, prin care a comunicat că prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 02 iulie 2018 a fost confirmat Planul de restructurare fata de S.R.L. „ECOSEM GRUP”, iar debitorul a fost restabilit în dreptul de administrare a masei debitoare, cu atribuirea administratorului insolvabilității doar a funcțiilor de supraveghere. În aceste condițiile, administratorul insolvabilității nu dispune de competența de a decide sau de a prezenta poziția S.R.L. „ECOSEM GRUP” pe marginea subiectelor indicate în cerere.

6. Reclamantul a susținut că, în cadrul examinării contestației împotriva măsurilor luate de administratorul insolvabilității, administratorul autorizat Balan Vladimir a prezentat instanței referință. Prin aceasta a invocat că ***** anterior a înaintat cerere de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție, astfel contractul ***** din 11 septembrie 2007 este reziliat şi nu există temeiuri pentru admiterea cererii formulate. La referință a anexat un înscris, în copia neautentificată, susținând că aceasta reprezintă declarația de reziliere a contractului din numele ***** în adresa S.R.L. „ECOSEM GRUP” şi administratorului Balan Vladimir.

7. Pe baza art. 323, art. 324, art. 357 alin. (1)-(4), art. 359, art. 361, art. 488 alin. (1) din Codul civil, reprezentantul reclamantei și-a exprimat dezacordul cu poziția expusă de administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir, precum că contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 este reziliat. Totuși, chiar dacă ***** ar fi expediat o asemenea declarație, aceasta nu este valabilă deoarece nu are forma cerută de lege, adică forma autentică. Mai mult, circa 2 ani, S.R.L. „ECOSEM GRUP” nu și-a expus acordul referitor la rezoluțiunea contractului și nu a realizat acțiuni în acest sens. Pentru a exclude oricare dubii, prin cererile din 18 septembrie 2024, 15 octombrie 2024 și 07 noiembrie 2024, reclamanta a comunicat despre retragerea eventualelor cereri depuse anterior privind rezoluțiunea contractului încheiat cu debitorul. Prin urmare, această declarație este ineficientă.

8. În contextul celor expuse *supra* şi în temeiul prevederilor art. 1, 5, 50 din Legea insolvabilităţii nr. 149 din 29 iunie 2012, art. 5, 7, 116, 117-118, 119, 138, 166-167 din Codul de procedură civilă art. 323-324, 357-361, 448, 533 din Cod civil, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată și constatarea ineficienţei declaraţiei de reziliere din 02 februarie 2022, pretins înaintată de *****.

9. În cadrul ședinței de judecată din 15 aprilie 2025, administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir şi Rucan Andrian, acționând în interesele administratorului statutar al S.R.L. „ECOSEM GRUP”, Rucan Minodora, au înaintat o acțiune reconvențională împotriva ***** cu privire la declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și a cererii-declarației de rezoluțiune a contractului.

10. În motivarea acesteia au menționat că ***** a depus la data de 02 februarie 2022 declarație scrisă, prin care a notificat S.R.L. „ECOSEM GRUP” despre rezoluțiunea contractului

de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007. Pe baza pct. 6.2.3 din Planul de restructurare a S.R.L. „ECOSEM GRUP” și a art. 921 alin. (1) din Codul civil, declarația de de rezoluțiune produce efecte din momentul recepției acesteia de S.R.L. „ECOSEM GRUP”. Deponenții acțiunii reconvenționale susțin că exigențele stabilite de legiuitor pentru operarea rezoluțiunii au fost îndeplinite, în condițiile în care declarația din 02 februarie 2022 a fost scrisă de reclamantă, a fost recepționată de pârât, a fost acceptată și manifestată disponibilitatea pârâtului de ai transfera ***** mijloacele bănești rezultate din rezoluțiunea contractului, după prezentarea datelor bancare necesare.

11. Au mai susținut că deși, aparent, contractul nominalizat a fost semnat în numele S.R.L. „ECOSEM GRUP” de către Rucan Andrian, potrivit explicațiilor ultimului, acesta nu a semnat un asemenea act juridic. Din înscrisurile prezentate nu se confirmă că același contract ar fi fost semnat și de către *****, fiind aplicată o altă semnătură sau o imitație a semnăturii acesteia. Astfel, reclamanții invocă art. 357 alin. (1), (2) din Codul civil și susțin că contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 este lovit de nulitate absolută. În consecință, și declarația de rezoluțiune din 02 februarie 2022, ca act subsecvent acestui contract, este lovită de nulitate.

12. Totodată, contrar art. 206 alin. (1) din Codul civil și art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în contractul de investiție în construcție nu este indicat nici care bun imobil constituie obiectul său.

13. Prin urmare, au solicitat respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă ***** privind constatarea ineficienței declarației de reziliere din 02 februarie 2022 a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007; declararea nulă a contractului de investiției în construcție ***** din 11 septembrie 2007, încheiat între S.R.L. „ECOSEM GRUP” și *****, precum și cererea-declarație de reziliere a acestui contract din 02 februarie 2022; întoarcerea părților la poziția inițială.

*14. În ședința de judecată, reprezentantul *****, avocatul Dragoș Chetraru* a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.

15. Cu referire la acțiunea reconvențională, a menționat că lipsa unui număr cadastral în contractul de investiție nu împiedică determinarea concretă a obiectului lui, deoarece în contract și anexele la acesta este specificat clar amplasarea complexului, numărul casei în complex, etajul, numărul apartamentului și chiar suprafața. Mai mult, la data încheierii contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, nu putea fi atribuit viitorului bun imobil un număr cadastral, deoarece înregistrarea în registrul public a construcțiilor viitoare a fost reglementată abia prin Legea nr. 163 din 09 iulie 2008.

16. Referitor la argumentele privind semnarea contractului de persoane necunoscute, relevă că acestea nu pot fi reținute. În acest caz, societatea pârâtă nu a încheiat doar contractul nemijlocit, dar a mai efectuat și alte acțiuni, precum: a recepționat de la investitor mijloace bănești, a solicitat achitarea restanțelor acumulate la achitarea contractului, a intervenit cu modificarea condițiilor contractuale, pe tot parcursul procesului de insolvabilitate administratorul insolvabilității nu a negat valabilitatea contractului, a admis în tabelul creanțelor creanța ***** cu statut garantat, a pretins și a primit de la ***** plata restanțelor în baza contractului în folosul debitorului, a pretins și a primit de la ***** plata sumelor adiționale pentru construcția

apartamentului, stabilite potrivit planului de restructurare. Consideră că acțiunile enumerate reprezintă manifestarea exteriorizată clară și indubitabilă a voinței ambelor părți de a încheia actul juridic și/sau de a confirma valabilitatea acestuia.

17. Prin urmare, solicită respingerea acțiunii reconvenționale, ca fiind neîntemeiată și abuzivă.

18. În ședința de judecată, administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP", Balan Vladimir și reprezentantul administratorului statutar, Rucan Andrian au susținut acțiunea reconvențională și au solicitat admiterea acesteia, cu respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

19. Au reiterat că contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 este nul, întrucât nu a fost încheiat de S.R.L. „ECOSEM GRUP" și *****, semnăturile aplicate pe contractul propriu-zis și pe anexele acestuia nefiind ale persoanelor indicate. Evidențiază că, la același contract există două anexe, iar fiecare dintre anexe au conținut diferit în două versiuni, fiind prevăzute termene diferite de transmitere a bunului, semnături și ștampile distincte. Potrivit anexei nr. 1 (varianta I), apartamentul contractat de ***** se află în casa nr. 2, are 3 camere și suprafața de 77,3 mp, însă potrivit anexei nr. 1 (varianta II), apartamentul are suprafața de 81,5 mp. Pe parcursul examinării cauzei, părțile nu s-au expus referitor la obiectul contractului de investiție, iar reclamantul nu a concretizat care apartament dorește să-l primească în folosință sau în proprietate.

20. În acest context, invocă că respingerea demersului privind efectuarea unei expertize grafoscopice pentru a stabili dacă părțile litigiului au semnat contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 a îngrădit dreptul S.R.L. „ECOSEM GRUP" la un proces echitabil și a limitat societatea în folosirea unui mijloc de apărare important.

21. Mai notează că, în condițiile pct. 6.2.3 din Planul de restructurare al S.R.L. „ECOSEM GRUP", confirmat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 iulie 2018, creditorul-investitor recunoscut în calitate de creditor garantat de instanța de insolvabilitate este în drept să renunțe la executarea în continuare a contractului încheiat prin depunerea unei declarații de rezoluțiune. În acest sens, creditorul care a reziliat contractul de investiție sau a renunțat la executarea lui în condițiile Planului de restructurare urmează să-i fie achitate mijloacele încasate de la noul cumpărător, în mărimea proporțională dintre prețul cu care a contractat creditorul care a reziliat contractul și prețul cu care a încheiat contractul noul cumpărător. În orice caz, achitarea integrală a creanței creditorului care a reziliat contractul va avea loc odată cu achitarea integrală a prețului bunului de noul cumpărător.

22. Menționează că exigențele stabilite de legiuitor pentru operarea rezoluțiunii contractului au fost îndeplinite, deoarece declarația din 02 februarie 2022 a fost scrisă de reclamantă, a fost recepționată de societatea pârâtă, a fost acceptată și manifestată disponibilitatea pârâtului de a-i transfera ***** mijloacele bănești rezultate din rezoluțiunea contractului după prezentarea datelor bancare. Argumentele reclamantei potrivit cărora rezoluțiunea contractului de investiție putea avea loc doar printr-un act autentificat notarial sunt vădit neîntemeiate, mai ales pe baza faptului că, de fapt, reclamanta nu invocă că nu ar fi semnat o asemenea declarație sau că voința i-a fost afectată de dol, violență sau alte circumstanțe. În

esență, argumentele acesteia se fundamentează pe motive care nu pot fi reținute de instanța de judecată.

23. Susțin că, la caz, având în vedere că exigențele stabilite de lege pentru operarea rezoluțiunii contractului au fost îndeplinite, circumstanțele invocate de reclamant precum că declarația de rezoluțiune ar fi ineficientă nu pot fi reținute.

24. Mai mult, reprezentanții S.R.L. „ECOSEM GRUP" susțin că în condițiile în care contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 este nul, și declarația de rezoluțiune din 02 februarie 2022 – ca act subsecvent, este lovită de nulitate absolută.

25. Dintr-o altă perspectivă, reprezentanții S.R.L. „ECOSEM GRUP" susțin că în contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 nu este indicat care bun imobil urmează să fie transmis în urma efectuării lucrărilor de construcție, în special – nu specifică numărul cadastral al încăperii ce constituie obiect al construcției. Astfel, rezultă că actul juridic a fost încheiat cu încălcarea art. 206 din Codul civil, art. 2 și 29 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998.

Motivarea instanței:

26. Audiind explicațiile participanților la proces, studiind cererea de chemare în judecată și acțiunea reconvențională, înscrisurile anexate, verificând argumentele expuse, instanța consideră întemeiat să admită cererea de chemare în judecată depusă de ** împotriva S.R.L. „ECOSEM GRUP" cu privire la constatarea ineficienței cererii-declarației de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție și să respingă acțiunea reconvențională înaintată de administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP", Balan Vladimir și Rucan Andrian acționând în interesele administratorului statutar al S.R.L. „ECOSEM GRUP", Rucan Minodora, cu privire la declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și a cererii-declarației de rezoluțiune a contractului, din următoarele motive.***

27. În ședința de judecată s-a stabilit și din materialele cauzei rezultă că, în procedura Judecătoriei Chișinău (sediul central) se află spre examinare cauza de insolvabilitate intentată în privința S.R.L. „ECOSEM GRUP" în planul procedurii de restructurare.

28. La data de 07 martie 2025, avocatul Dragoș Chetraru a depus în interesele *****, în adresa Judecătoriei Chișinău (sediul central), cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „ECOSEM GRUP" cu privire constatarea ineficienței cererii-declarației de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007.

29. În cadrul ședinței de judecată din 15 aprilie 2025, administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP", Balan Vladimir și Rucan Andrian, acționând în interesele administratorului statutar al S.R.L. „ECOSEM GRUP", Rucan Minodora, au înaintat o acțiune reconvențională împotriva ***** cu privire la declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și a cererii-declarației de rezoluțiune a contractului din 02 februarie 2022, cu repunerea părților în situația inițială.

30. Instanța de judecată menționează că ambele acțiuni vizează raportul juridic dintre ***** și S.R.L. „ECOSEM GRUP" și au ca obiect declarația de rezoluțiune înaintată la data de 02 februarie 2022. Totodată, prin acțiunea reconvențională, a fost formulată și pretenția privind declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007,

încheiat între părți. La momentul intentării cauzei și pe parcursul examinării acesteia, fiecare dintre părți și-a argumentat poziția și, după caz, a prezentat probele care au considerat că justifică pretenţiile şi obiecţiile formulate.

31. În acest context, referitor la contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, instanța menționează că pe parcursul examinării cauzei, prin încheierea din 10 octombrie 2025, s-a respins cererea înaintată de administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir cu privire la efectuarea expertizei judiciare, ca fiind neîntemeiată. Instanța își reiterează aprecierea expusă în această încheiere și evidențiază că în cadrul ședinței de judecată din 15 aprilie 2025, reprezentantul *****, avocatul Dragoș Chetraru a prezentat instanței originalul contractului de investiție în construcție *****/11.09.2007 și anexele aferente (anexa 1 și 2). Totodată, pe parcursul examinării cauzei în fond, reprezentanții S.R.L. „ECOSEM GRUP” nu au prezentat niciun înscris contradictoriu sau alte probe materiale care să susțină existența unor neconcordanțe ori suspiciuni privind semnăturile aplicate pe contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007.

32. În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

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

34. Având în vedere cele expuse, instanța își va raporta analiza la copia autentificată în modul stabilit de lege a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, care este identică cu originalul documentului prezentat în ședința de judecată. Totodată, având în vedere că pretențiile părților în proces se exclud în parte, instanța își va expune concluziile în următoarea consecutivitate logică, în limitele pretenţiilor și argumentelor invocate de părți, după cum stabilește art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

35. Cu referire la nulitatea contractului de investiție în construcție ** din 11 septembrie 2007.***

36. Prin acțiunea înaintată și potrivit argumentelor prezentate în ședința de judecată de reprezentanții S.R.L. „ECOSEM GRUP”, contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 este nul deoarece nu a fost încheiat de S.R.L. „ECOSEM GRUP” și *****, semnăturile aplicate pe contractul propriu-zis și pe anexele acestuia nefiind ale persoanelor indicate. Un alt temei de nulitate este faptul că actul juridic contestat nu are un obiect determinat.

37. Instanța de judecată stabilește că, la data de 11 septembrie 2007, între S.R.L. „ECOSEM GRUP”, în persoana directorului general Andrian Rucan, în calitate de executor, și Natalia Dodon, în calitate de client, a fost încheiat contractul de investiție în construcție *****.

38. Potrivit pct. 1.1. din contract, executorul s-a angajat să construiască, din contul investițiilor clientului și să predea în proprietate un bun imobil, conform anexei nr. 1, iar clientul s-a obligat să plătească construirea imobilului conform anexei nr. 2 și să primească imobilul în proprietate.

39. Potrivit anexei nr. 1 la contract, executorul și-a asumat obligația să construiască din contul investițiilor clientului să să-i transmită în proprietate un apartament cu 3 camere, cu suprafața totală de 81,5 mp, nr. ***** etajul part, casa 2, conform planului general al proiectului „Complex de case locative din str. *****” din mun. Chișinău.

40. Potrivit anexei nr. 2 la contract, părțile au stabilit că costul total al apartamentului, indicat în anexa nr. 1, constituie 22412 euro. Prețul unui mp constituie 275 euro.

41. Referitor la temeiurile de nulitate invocate, instanța notează că, conform art. 7 alin. (1) din Codul civil, 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.

42. Astfel, conformitatea actului juridic cu legea urmează să fie apreciată în raport cu momentul încheierii contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007. Instanța menționează că la data încheierii actului juridic contestat, condițiile de constituire a acestui raport juridic stabileau următoarele.

43. Conform art. 666 alin. (1), (2) din Codul civil (în vigoare la 11 septembrie 2007), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

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

45. Conform art. 200 alin. (1) din Codul civil, manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei.

46. Conform art. 206 din Codul civil, 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.

47. Instanța de judecată reține că voința Nataliei Dodon și a S.R.L. „ECOSEM GRUP”, în persoana directorului general Andrian Rucan, de a încheia contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 s-a manifestat prin consimțământ, exprimat prin semnarea propriu-zisă a actului juridic.

48. Instanța notează că contractul ***** din 11 septembrie 2007 a avut ca obiect un bun imobil viitor, și anume un apartament cu 3 camere, cu suprafața totală de 81,5 mp, nr. ***** etajul part, casa 2, conform planului general al proiectului „Complex de case locative din str. *****” din mun. Chișinău. Potrivit pct. 2 din anexa nr. 1 la contract, însăși S.R.L. „ECOSEM GRUP” s-a obligat să construiască și să transmită bunul viitor în proprietatea clientului în semestrul I al anului 2010.

49. Astfel, la momentul încheierii contractului de investiție în construcție, legea stabilea expres posibilitatea încheierii unui act juridic al cărui obiect îl constituie un bun viitor. Părțile contractului contestat au făcut uz nemijlocit de art. 206 alin. (3) din Codul civil și l-au determinat

prin adresa de amplasare, etaj, numărul preconizat în proiect, suprafața și divizarea spațiului în camere. În aceste circumstanțe, instanța constată că obiectul actului este determinat și nu poate reține argumentele reprezentanților S.R.L. „ECOSEM GRUP”, care pretind imposibilitatea identificării obiectului contractului ***** din 11 septembrie 2007. Mai mult, deși la moment bunul imobil este identificat printr-un număr cadastral, acesta încă este înregistrat în Registrul bunurilor imobile ca fiind un bun viitor.

50. Totodată, având în vedere obiectul contractului contestat și argumentele reprezentanților S.R.L. „ECOSEM GRUP”, instanța menționează și prevederile art. 29 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care, în redactarea în vigoare la 11 septembrie 2007, stabilea că documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conţină descrierea lui) sau dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea, să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conţină numele părţilor, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial şi ştampilate.

51. În analiza motivelor de nulitate invocate de S.R.L. „ECOSEM GRUP”, în aspect general, instanța va reitera constatările care susțin că obiectul contractului ***** din 11 septembrie 2007 este determinat.

52. Totuși, se impune mențiunea că Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 are un domeniu de aplicare specific. Astfel, legea și, în mod special, articolul 29 din Lege, nu sunt motive de nulitate absolută a contractului contestat, dar reglementează modul de creare şi de ţinere a cadastrului bunurilor imobile și enumeră exigenţele faţă de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor.

53. Totodată, instanța reține că însuși comportamentul debitorului S.R.L. „ECOSEM GRUP” pe parcursul executării contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 confirmă validitatea acestuia. Astfel, din materialele cauzei rezultă că S.R.L. „ECOSEM GRUP” a recepționat de la ***** mijloacele bănești în contul contractului, a solicitat achitarea restanțelor acumulate, a intervenit cu modificarea condițiilor contractuale și a acceptat plata sumelor adiționale pentru construcția apartamentului, stabilite potrivit Planului de restructurare. Mai mult, potrivit tabelului definit al creanțelor, creanța ***** are statut de creditor garantat, cu suma de 22 303 euro, garantată prin apartamentul nr. 64 – obiect al contractului contestat. Aceste acțiuni constituie manifestarea exteriorizată, clară și indubitabilă a voinței debitorului de a recunoaște existența și valabilitatea contractului.

54. În plus, instanța relevă că, inclusiv pe parcursul derulării procesului, S.R.L. „ECOSEM GRUP” a înaintat somații de achitare conform Planului procedurii de restructurare, solicitând de la ***** executarea obligațiilor contractuale. Or, conform art. 698 alin. (1) din Codul civil, un contract nu poate fi rezolvit, reziliat ori modificat decît prin acordul părților dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Executarea de bună voie și acceptarea prestațiilor contractuale de către debitor pe o perioadă îndelungată, inclusiv în cadrul procedurii de insolvabilitate, este incompatibilă cu invocarea ulterioară a nulității aceluiași contract. Conform principiului general nemo auditur propriam turpitudinem allegans, partea care a executat și a beneficiat de contract nu poate invoca, cu bună-credință, nulitatea acestuia. Această conduită a debitorului constituie

un argument suplimentar decisiv în respingerea pretenției de nulitate a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007.

55. Sintetizând cele menționate, instanța determină că solicitarea S.R.L. „ECOSEM GRUP” privind nulitatea contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 nu este întemeiată. Astfel, urmează să fie respinsă integral.

56. Cu referire la nulitatea cererii-declarației de rezoluțiune a contractului din 02 februarie 2022.

57. Prin acțiunea înaintată și potrivit argumentelor prezentate în ședința de judecată de reprezentanții S.R.L. „ECOSEM GRUP”, cererea-declarație de rezoluțiune a contractului din 02 februarie 2022 este nulă, deoarece este un act subsecvent contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007.

58. Din perspectiva unui temei juridic al acestei pretenții, instanța reține prevederile art. 331 alin. (1) din Codul civil, care stabilesc că actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.

59. Însă, având în vedere netemeinicia solicitării privind constatarea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, instanța stabilește că și solicitarea privind admiterea pretenției accesorii referitoare la nulitatea cererii-declarației de rezoluțiune din 02 februarie 2022 urmează să fie respinsă.

60. Cu referire la constatarea ineficienței cererii-declarației de rezoluțiune din 02 februarie 2022.

61. Prin acțiunea înaintată și potrivit argumentelor prezentate în ședința de judecată de reprezentantul *****, cererea-declarație de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, semnată de ***** la data de 02 februarie 2022 și adresată S.R.L. „ECOSEM GRUP”, este ineficientă, deoarece nu are forma cerută de lege, pentru o perioadă de circa 2 ani S.R.L. „ECOSEM GRUP” nu și-a expus acordul referitor la rezoluțiunea contractului și nu a realizat acțiuni în acest sens, iar ulterior ***** a comunicat despre retragerea eventualelor cereri depuse anterior privind rezoluțiunea contractului încheiat cu debitorul.

62. În acest sens, instanța notează că conform art. 357 alin. (1)-(3) din Codul civil, 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. Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență. Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces.

63. Conform art. 359 din Codul civil, un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic.

64. Instanța de judecată observă că actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Însă, pentru ca aceasta să producă efecte juridice, manifestarea de voință urmează îndeplinească condițiile de valabilitate. În situațiile în care nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic, efectele juridice avute în vedere de autorul său ar putea să nu se producă.

65. Reprezentantul ***** susține că declarația de rezoluțiune este ineficientă, deoarece pretinsa manifestare de voință îndreptată pentru încetarea contractului nu a întrunit toate condițiile prevăzute de lege. Astfel, raportul juridic dintre părțile litigante nu a fost afectat și este în continuare valabil.

66. Instanța menționează că, în această cauză, declarația de rezoluțiune din 02 februarie 2022, fără a fi nulă sau anulabilă, nu a produs efecte juridice între părți, din următoarele considerente.

67. Cu titlu preliminar, instanța notează cadrul normativ special aplicabil raportului juridic dintre părți. Conform art. 1170 alin. (1) din Codul civil, dispozițiile art. 1171-1176 se aplică contractului de vînzare-cumpărare prin care vînzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire („bun imobil în construcție") și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare. Contractul de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 se încadrează în această categorie, deoarece are ca obiect construirea și transmiterea în proprietate a unui apartament, iar raportul juridic dintre părți este guvernat, în mod corespunzător, de dispozițiile art. 1170-1176 din Codul civil.

68. Conform art. 1176 alin. (1) din Codul civil, în cazul în care în privința vînzătorului a fost intentat proces de insolvabilitate înainte de justificarea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a cumpărătorului conform art. 1174 alin. (6), cumpărătorul are opțiunea: a) să ceară justificarea înregistrării provizorii a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil și cotei-părți din părțile comune în starea în care se află, sau b) să declare rezoluțiunea vînzării-cumpărării și să ceară restituirea sumelor plătite și a altor sume la care este îndreptățit. Dispozițiile legale privind obligațiile de alternativă se aplică în mod corespunzător.

69. Din materialele cauzei rezultă că, în urma intentării procesului de insolvabilitate în privința S.R.L. „ECOSEM GRUP", ***** a solicitat validarea în calitate de creditor garantat, fiind inclusă în tabelul definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului. Prin această solicitare, creditorul și-a exercitat opțiunea prevăzută de art. 1176 alin. (1) lit. a) din Codul civil, optând pentru menținerea contractului și justificarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Această opțiune, odată exercitată, a determinat cadrul în care urma să fie executat raportul contractual dintre părți pe durata procedurii de insolvabilitate.

70. Referitor la forma declarației de rezoluțiune, instanța reține că, potrivit art. 323 alin. (1) din Codul civil, actul juridic prin care se modifică ori se stinge un alt act juridic trebuie să întrunească condițiile de formă ale actului juridic pe care îl modifică ori îl stinge, dacă din lege sau contract nu rezultă altfel. Totodată, conform pct. 6.2.3 din Planul de restructurare a S.R.L. „ECOSEM GRUP", confirmat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02 iulie 2018, creditorul-investitor recunoscut în calitate de creditor garantat este în drept să renunțe la executarea în continuare a contractului încheiat, prin depunerea unei declarații de rezoluțiune. Planul de restructurare nu a impus o formă autentică (notarială) pentru declararea rezoluțiunii, stabilind doar cerința depunerii unei declarații scrise. Prin urmare, instanța constată că forma scrisă a declarației de rezoluțiune din 02 februarie 2022 corespunde cerințelor Planului de

restructurare, iar argumentul reclamantei privind nulitatea pentru lipsa formei autentice nu poate fi reținut în sine ca temei al ineficienței.

71. Totuși, instanța constată că declarația de rezoluțiune din 02 februarie 2022 este ineficientă în sensul art. 357 alin. (1) și art. 359 din Codul civil, deoarece nu și-a produs efectele juridice avute în vedere de autorul său, din următoarele motive:

72. Mai întâi, instanța reține că rezoluțiunea contractului în cadrul procedurii de restructurare nu operează prin simpla depunere a declarației de către creditor, ci presupune parcurgerea unei proceduri complexe, reglementate de Planul de restructurare confirmat de instanța de insolvabilitate. Conform pct. 6.2.3 din Planul de restructurare al S.R.L. „ECOSEM GRUP", confirmat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 02 iulie 2018, creditorul-investitor care renunță la executarea contractului urmează să primească mijloacele bănești încasate de la noul cumpărător, în mărimea proporțională dintre prețul contractat de creditorul care a reziliat contractul și prețul contractat de noul cumpărător, achitarea integrală urmând să aibă loc odată cu achitarea integrală a prețului bunului de noul cumpărător. Această procedură presupune, în mod necesar, acțiuni consecutive din partea debitorului: acceptarea și înregistrarea rezoluțiunii, recalcularea creanței creditorului din garanție imobiliară în creanță bănească, identificarea unui nou cumpărător pentru bunul imobil eliberat, modificarea corespunzătoare a tabelului creanțelor și, în cele din urmă, achitarea sumelor cuvenite creditorului din prețul obținut.

73. Instanța observă că, pe parcursul procedurii de restructurare, administrarea masei debitoare a S.R.L. „ECOSEM GRUP" se realizează de către administratorul statutar, Rucan Minodora, debitorul fiind restabilit în dreptul de administrare, în timp ce administratorului insolvabilității, Balan Vladimir, i-au fost atribuite doar funcții de supraveghere. Această structură de administrare dual implică faptul că producerea efectelor rezoluțiunii presupunea participarea concertată a ambilor administratori ai debitorului: administratorul statutar, ca organ de administrare a masei debitoare și parte la raportul contractual, urmând să accepte rezoluțiunea, să procedeze la repunerea părților în situația anterioară și să identifice un nou cumpărător, iar administratorul insolvabilității, în calitate de supraveghetor al procedurii de restructurare, urmând să asigure conformitatea acestor acte cu prevederile Planului confirmat și cu interesele masei creditorilor.

74. Or, din materialele cauzei rezultă că rezoluțiunea contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, declarată prin cererea din 02 februarie 2022, nu a parcurs niciuna din etapele procedurale prevăzute de Plan. Pe de o parte, administratorul insolvabilității Balan Vladimir, care exercită funcțiile de supraveghere, a comunicat că nu dispune de competența de a decide asupra unor asemenea solicitări. Pe de altă parte, administratorul statutar al debitorului nu a procedat la recalcularea creanței, nu a identificat un nou cumpărător și nu a inițiat niciun demers în vederea restituirii sumelor cuvenite creditorului. Declarația de rezoluțiune a rămas, astfel, un act unilateral al creditorului, fără a fi integrat în mecanismul procedurii de restructurare prevăzut de Planul confirmat.

75. Concomitent, însăși creditorul, *****, și-a retras declarația de rezoluțiune înainte ca aceasta să fi fost acceptată și procesată de către ambii administratori ai debitorului. Conform art. 200 alin. (2) din Codul civil, manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte

poate fi retrasă dacă retragerea parvine celeilalte părți cel tîrziu în momentul în care parvine manifestarea de voință. Cu toate acestea, chiar și în ipoteza în care declarația de rezoluțiune ar fi parvenit debitorului, aceasta nu a fost acceptată și nu a intrat în mecanismul de executare a Planului de restructurare. Prin cererile din 18 septembrie 2024, 15 octombrie 2024 și 07 noiembrie 2024, creditorul a comunicat în mod explicit despre retragerea eventualelor cereri depuse anterior privind rezoluțiunea contractului și a solicitat transmiterea în proprietate a apartamentului. Această retragere a survenit într-un stadiu în care efectele rezoluțiunii nu se produseseră – creanța garantată a creditorului nu fusese modificată în tabelul creanțelor, niciun nou cumpărător nu fusese identificat, nicio sumă nu fusese calculată sau achitată, iar raportul contractual a continuat să producă efecte în forma sa inițială. Retragerea declarației în aceste condiții confirmă că actul unilateral al creditorului nu și-a produs efectele juridice avute în vedere.

76. În ceea ce privește impactul asupra procedurii de insolvabilitate, instanța relevă că menținerea contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 în vigoare corespunde opțiunii inițiale exercitate de creditorul ***** conform art. 1176 alin. (1) lit. a) din Codul civil și prevederilor Planului de restructurare. Producerea efectelor rezoluțiunii ar fi presupus transformarea creanței garantate într-o creanță bănească, cu consecințe directe asupra rangării creanțelor și distribuției în cadrul masei debitoare – efecte care nu s-au produs și nici nu au fost solicitate ori reflectate în cadrul procedurii de insolvabilitate. Dimpotrivă, pe tot parcursul procedurii, creditorul a continuat să figureze în tabelul creanțelor cu statut de creditor garantat, iar S.R.L. „ECOSEM GRUP" nu a contestat acest statut și nu a solicitat modificarea tabelului creanțelor în sensul transformării creanței garantate într-o creanță bănească rezultată din rezoluțiune.

77. Prin urmare, în condițiile în care declarația de rezoluțiune din 02 februarie 2022 nu a fost acceptată și procesată de ambii administratori ai debitorului în cadrul procedurii prevăzute de Planul de restructurare, iar creditorul și-a retras declarația înainte de producerea oricăror efecte juridice – instanța constată, în temeiul art. 357 alin. (1) și art. 359 din Codul civil, că cererea-declarație de rezoluțiune din 02 februarie 2022 este ineficientă, neproducând efecte juridice între părți. Astfel, pretențiile reprezentantului ***** formulate în acest sens sunt întemeiate și urmează să fie admise.

78. În concluzie, după analiza fiecărei pretenții formulate de părțile la proces, instanța conchide că urmează să admită cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva S.R.L. „ECOSEM GRUP” în planul procedurii de restructurare cu privire la constatarea ineficienței cererii-declarației de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și să respingă acțiunea reconvențională înaintată de administratorul insolvabilității S.R.L. „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir și Rucan Andrian acționând în interesele administratorului statutar al S.R.L. „ECOSEM GRUP” în planul procedurii de restructurare, Rucan Minodora, cu privire la declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și a cererii-declarației de rezoluțiune a contractului, ca fiind neîntemeiată.

79. Referitor la compensarea cheltuielilor de judecată, instanța notează că, la depunerea acțiunii reconvenționale, S.R.L. „ECOSEM GRUP” nu a achitat taxa de stat, în temeiul art. 86

alin. (2) din Codul de procedură civilă. Având în vedere concluzia instanței privind respingerea acțiunii reconvenționale, instanța va dispune încasarea, nu mai târziu de 6 luni din data pronunțării prezentei hotărâri, din contul S.R.L. „ECOSEM GRUP” în planul procedurii de restructurare în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 250 lei.

80. În conformitate cu art. 1 alin. (4), art. 5 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, art. 239-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de insolvabilitate

h o t ă r ă ș t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, în planul procedurii de restructurare, cu privire la constatarea ineficienței cererii-declarației de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007.

Se constată ineficiența cererii-declarației de rezoluțiune a contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007, semnată de ***** la data de 02 februarie 2022 și adresată societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”.

Se respinge acțiunea reconvențională înaintată de administratorul insolvabilității societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, Balan Vladimir și Rucan Andrian acționând în interesele administratorului statutar al societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, în planul procedurii de restructurare, Rucan Minodora, cu privire la declararea nulității contractului de investiție în construcție ***** din 11 septembrie 2007 și a cererii-declarației de rezoluțiune a contractului, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează nu mai târziu de 6 luni din data pronunțării respectivei hotărâri din contul societății cu răspundere limitată „ECOSEM GRUP”, în planul procedurii de restructurare, în beneficiul statului taxa de stat în cuantum de 250 (două sute cinci zeci) lei.

Hotărârea este definitivă și poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile de la pronunțare, prin intermediul instanței emitente.

Președintele ședinței,
judecătorul **Arhip Alexandru**