dosarul nr. 2c-23/2022 /2-22028525-38-2c-01032022/

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

20 septembrie 2023 mun. Orhei

Judecătoria Orhei sediul central
Instanța de judecată în componența:
Președintele ședinței, judecător - Vitalie Pîslariuc
Grefieri - Diana Cupcea, Natalia Șova

Cu participarea: reprezentantul reclamantului SRL ”Lider Tur”, cod fiscal *****, sediu mun. Orhei, str. *****, avocatul Maxim Belinschi, împuternicit în baza mandatului nr. *****din 28 ianuarie 2022;

reprezentantului pârâtului SA ”Elcom”, în proces de lichidare, cod fiscal *****, sediu mun. Orhei, str.*****, avocata Doga Cristina, împuternicită în baza mandatului nr. *****din 04 mai 2022;

În lipsa: reprezentantului intervenientului accesoriu ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA, avocatul Macovei Artur, împuternicit în baza mandatului nr. *****din 01 martie 2023;

***Procedura de citare legală a fost îndeplinită*,**

Examinând în ședință publică, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul SRL ”Lider Tur” împotriva pârâtului SA ”Elcom” (în proces de lichidare), cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, compensarea cheltuielilor suportate și încasarea cheltuielilor de judecată.

A c o n s t a t a t:

Argumentele părții reclamante,

La data de 01 martie 2022 reclamantul SRL ”Lider Tur” s-a adresat cu cererea de chemare în judecată împotriva pârâtului SA ”Elcom” (în proces de lichidare), cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, compensarea cheltuielilor suportate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii partea reclamantă SRL ”Lider Tur” a indicat, că la 20.01.2020**,** în baza procesului-verbal nr. ***** privind desfășurarea licitației "cu strigare”, petrecute în cadrul în proces de lichidare SA ”Elcom”, de către SRL ”Lider Tur” a fost adjudecat bunul imobil cu nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., cu suprafața utilă *****m.p., situat la etajele 1 şi 2 din construcția amplasată în mun.. Orhei, str.*****, pentru care s-a achitat suma de ***** lei.

Relatează partea reclamantă, că în procesul-verbal nu este nici o mențiune despre faptul că vor fi probleme cu conexiunea la sursa de energie electrică, or bunul imobil până a fi procurat de SRL ”Lider Tur ” a fost prezentat drept un bun imobil fără vicii de ordin juridic sau material, asigurându-se că bunul imobil are conexiuni la toate utilitățile necesare.

Invocă reclamantul, că la 01.02.2020 administratorul procesului de insolvabilitate al SA "Elcom”, a expediat în adresa SRL ”Lider Tur” o scrisoare prin care convinge conducerea SRL ”Lider Tur” despre faptul că bunul imobil înstrăinat prin licitație este liber de orice sarcină şi nu conține vicii ascunse.

Menționează de asemenea partea reclamantă, că la 11.03.2020, de către administratorul SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate, a fost eliberat certificat prin care se confirmă achitarea integrală de către SRL "Lider Tur” a prețului în sumă de ***** lei, pentru bunul imobil adjudecat.

Susține SRL ”Lider Tur”, că la 16.04.2020 a expediat în adresa administratorului procesului de insolvabilitate SA "Elcom” o notificare privitor la vicii materiale ascunse, prin care informează despre faptul că bunul imobil procurat nu este conectat corespunzător la sursa de energie electrică, fiind necesare lucrări de conectare calificate la reţeau electrică, iar transformatorul de la care este conectată toată reţeau electrică, funcţionează foarte prost şi poate ieşi din funcţiune în orice moment, iar pentru remedierea situaţiei sunt necesare mijloace financiare suplimentare.

De asemenea prin notificare dată s-a făcut referire şi la contoarele electrice a construcţiei cu nr. cadastral *****, care au rămas la locul unde se aflau de până la divizarea bunului imobil, ne-fiind mutate în bunul imobil ce l-a procurat SRL ”Lider Tur”, aşa cum au fost instalate contoarele de apă şi gaz. Astfel, dat fiind faptul că contoarele electrice ale bunului imobil ce aparţine lui SRL ”Lider Tur” se află amplasate în spaţiul altui bun imobil, proprietarul bunului imobil SRL ”Lider Tur” nu are acces la contoarele ce deservesc bunul său imobil, nu le poate verifica şi nu le poate accesa.

Relatează partea reclamantă, că la 30.04.2020 administratorul SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate prin răspunsul la notificare SRL ”Lider Tur”, a informat despre faptul că SA ”Elcom” va notifica creditorii, instanţa de insolvabilitate şi toţi furnizorii de utilităţi publice despre transmiterea drepturilor şi obligaţiilor de furnizare către noul

proprietar, şi Solicită SRL ”Lider Tur”: - în termen de 30 de zile din ziua încetării stării de urgență să fie reperfectate cu furnizorii de utilităţi publice (gaz, apă canalizare) contractele corespunzătoare; - în termen de 10 zile să fie achitate toate utilitățile publice livrate de SRL ”Elcom” către SRL ”Lider Tur”; - în termen de 10 zile din ziua încetării stării de urgență, să fie semnat contractul de livrare a energiei electrice din partea SA ”Elcom”, şi în acest sens, să fie delimitată primirea energiei electrice doar în baza unui contor, ce ar viza proprietatea SRL "Lider Tur”.

Totodată indică partea reclamantă, că la 01.08.2020 între SRL ”Lider Tur” şi SRL ”Elcom” a fost semnat Acordul adițional nr. 07/10 din 01.08.2020 la procesul-verbal nr. ***** privind desfășurarea licitației repetate ”cu strigare” din 21.01.2020, prin care SRL ”Elcom” permite SRL "Lider Tur” să traseze cabluri electrice pe clădirea cu nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru clădirea cu nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020, cu aplicarea ștampilei pe acesta, fără a impune careva plăţi sau obligațiuni pentru aceasta.

La aceste capitol susține reclamantul, că potrivit Acordului încheiat, SRL "Lider Tur” a suportat cheltuieli de aproximativ 100 000,00 lei pentru trasarea cablurilor electrice cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020, din care documentai se confirmă suma de 38 060,00 lei.

De asemenea indică partea reclamantă, că la data de 03 august 2020, în baza procesului-verbal privind desfășurarea licitației ”cu strigare”, de către ÎCS "*****” SRL a fost adjudecat bunul imobil cu nr. cadastral *****, din construcția amplasată în mun. Orhei, str.*****. Accesul spre postul de transformare a energiei electrice (transformator) are loc prin bunul imobil, ce aparține ÎCS "*****” SRL, dar reprezentanții acestei companii refuză să acorde accesul reprezentanților SRL "Lider Tur” spre postul de transformare a energiei electrice, deşi acesta nu le aparține cu drept de proprietate, şi este destinat pentru deservirea tuturor încăperilor aflate în clădire.

Mai invocă reprezentantul SRL "Lider Tur”, că la 18.08.2021 administratorul SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate a expediat o notificare în adresa SRL "Lider Tur”, precum şi altor proprietari de imobile care la fel au fost procurate prin licitație de la SRL "Elcom”, prin care îi informează despre faptul că livrarea energiei electrice va fi sistată odată cu lichidarea SA "Elcom”, şi în acest sens se propune reamplasarea postului de transformare cu transmiterea ulterioară către Operatorul de Reţea Premier Energy Distribution, iar în caz de refuz, reţelele menționate vor fi expuse la vânzare prin intermediul licitației cu strigare.

De asemenea la 29.03.2021 lichidatorul SA "Elcom” a informat SRL "Lider Tur” despre faptul că Premier Energy va prelua stația de transformatoare doar după ce va fi

schimbat locul de aflare, fiind asigurat accesul către ea la un loc accesibil, conform tuturor cerințelor şi normelor în vigoare.

Consideră partea reclamantă, că prin acest răspuns, de fapt lichidatorul SA ”Elcom” recunoaște că până la momentul schimbării locului de aflare şi acces la stația de transformatoare, aceasta activa ilegal, contrar cerințelor şi normelor de accesibilitate şi securitate.

Susține partea reclamantă, că înainte de a participa la licitație, administratorul SA "Elcom” în proces de insolvabilitate a prezentat bunul imobil ca având toate utilitățile necesare *(gaz, electricitate, canalizare, apă) și nu* s-a făcut mențiunea despre faptul că bunul imobil ce urma a fi înstrăinat prin licitație SRL "Lider Tur”, are sau poate avea probleme cu conectarea la sursa de energie electrică, şi că pentru remedierea situației ar fi nevoie de investiții importante de bani de ordinul zecilor şi sutelor de mii de lei. Unicul viciu invocat a fost lipsa căii de acces spre bunul imobil, dar această problemă a fost soluționată prin instituirea servituții în privința unor încăperi din bunul imobil cu nr. Cadastral ***** (*ce aparține la moment lui ÎCS ”BM *****" SRL).*

La acest capitol partea reclamantă invocă și faptul, că în procesul-verbal privind desfășurarea licitației "cu strigare”, nu este nici o mențiune despre faptul că vor fi probleme cu consumul energiei electrice şi cu conectarea bunului imobil la sursa de energie electrică.

Astfel menționează partea reclamantă, nu a fost informată despre faptul că bunul imobil are şi poate avea probleme cu conectarea la sursa de energie electrică. Iar decizia de a procura bunul imobil menționat de către SRL "Lider Tur” a survenit ca urmare a prezentării bunului imobil fără vicii ascunse de ordin juridic sau tehnic.

Susține SRL "Lider Tur”, că administratorul SA "Elcom” în proces de insolvabilitate apriori știa de apariția problemei cu conectarea la sursa de energie electrică a bunului imobil, dar în mod deliberat şi intenționat a ascuns acest fapt de la SRL "Lider Tur”.

Ca urmare SRL "Lider Tur” menționează că a adresat cătr SA ”Elcom” o notificare prin care i-am solicitat, asigurarea conectării constante şi neîntrerupte a bunului imobil, la sursa de energie electrică şi instalarea contorului de consuma energiei electrice cu suportarea cheltuielilor materiale corespunzătoare. Asigurarea din contul SA ”Elcom” a cheltuielilor puse în sarcina SRL "Lider Tur”, ce ţin de reamplasarea postului de transformare a energiei electrice, cu transmiterea ulterioară a acestuia către Operatorul de Reţea pentru a asigura separarea rețelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul. La 29.11.2021 administratorul SA ”Elcom” a expediat răspuns la notificarea expediată din care rezultă că, SA ”Elcom” refuză, să asigure conectarea constantă şi neîntreruptă a bunului imobil, la sursa de energie electrică ,cu suportarea cheltuielilor materiale

corespunzătoare. Să asigure din contul SA ”Elcom” cheltuielile puse în sarcina SRL ”Lider Tur”, ce ţin de reamplasarea postului de transformare a energiei electrice, cu transmiterea ulterioară a acestuia către Operatorul de Reţea

Suplimentar evidențiază partea reclamantă faptul, că potrivit răspunsului SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate din 29.11.2021, au fost informați destinatarii scrisori, inclusiv pe SRL ”Lider Tur”, despre faptul că ÎCS Premier Energy prin scrisoarea din 12.01.2021 a informat SA ”Elcom” în proces de lichidare despre faptul, că operatorul sistemului de distribuție a energiei electrice (ICS Premier Energy SRL) este obligat să primească instalațiile electrice cu titlu gratuit, cu condiția efectuării de către proprietar a lucrărilor necesare pentru a asigura corespunderea acestora la condițiile de securitate.

La fel, prin răspunsul lichidatorului SA ”Elcom” expediat în adresa SRL "Lider Tur” din de 29.03.2021, s-a adus la cunoștință că ÎCS Premier Energy a informat lichidatorul SA "Elcom” despre faptul necesității schimbării (ridicării) staţiei de transformatoare la un loc accesibil, conform tuturor normelor în vigoare, şi atunci stația va fi preluată în mod gratuit de către furnizorul de energie electrică.

Astfel, consideră că prin aceste 2 scrisori administratorul SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate recunoaște că postul de transformare a energiei electrice ce a deservit bunul imobil ce a aparținut SA ”Elcom” şi ulterior înstrăinat mai multor companii, a activat ilegal şi nu corespundere condițiilor de securitate şi accesibilitate.

Invocă partea reclamantă, că necorespunderea funcționării postului de transformare a energiei electrice condițiilor de securitate, reprezintă un viciu material al bunului, iar responsabilitatea pentru aceste neajuns revine proprietarului care a înstrăinat bunul imobil - SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate şi nu a remediat din contul propriu acest neajuns.

Prin acțiunea înaintată reclamantul SRL ”Lider Tur”, solicită:

1) Obligarea SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate să asigure toate condițiile şi premisele necesare pentru conectarea constantă şi neîntreruptă a bunului imobil din mun. Orhei, str.*****, nr. cadastral *****, la sursa de energie electrică şi să asigure instalarea contorului de consum a energiei electrice cu suportarea cheltuielilor materiale corespunzătoare, inclusiv, *suportarea cheltuielilor ce ţin de: reamplasarea postului de transformare a energiei electrice, cu transmiterea ulterioară a acestuia către Operatorul de Reţea ICA Premier Energy Distribution, pentru a asigura separarea rețelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul, nr. cadastral *****, întru asigurarea cu energie electrică a bunului imobil ce aparține SRL ”Lider Tur*”; *trasarea cablurilor electrice prin bunul imobil nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a*

*energiei electrice pentru imobilul nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020;*

2) Obligarea SA ”Elcom” în proces de lichidare, să compenseze SRL ”Lider Tur” suma de 38 060,60 lei, suportată de SRL ”Lider Tur” pentru trasarea cablurilor electrice pe clădirea nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru clădirea nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020;

3) Încasarea din contul SA ”Elcom” în proces de lichidare, a cheltuielilor de judecată suportate de SRL ”Lider Tur”, inclusiv cheltuielile pentru asistență juridică.

Obiecțiile părții pârâte,

Partea pârâtă SA ”Elcom” în proces de lichidare, prin intermediul reprezentantului, avocata Doga Cristina a depus referință prin care și-a expus dezacordul cu acțiunea înaintată și a solicitata respingerea acesteia integral.

Indică reprezentantul părții pârâte, că solicitarea de a obliga pârâta în asigurarea instalării contorului de consum a energiei electrice în imobilul nr. cadastral *****, nu îşi are valoare juridică de revendicare.

Menționează partea pârâtă, că potrivit Scrisorii/somației nr.05-11/EL/2i-41/18 din 05.11.202, de către lichidatorul Cenei Igor, noii proprietari a bunurilor imobile din adresa str. Mihai Eminescu 10, inclusiv şi reclamanta au fost informați, că ținând cont de faptul, că transformatorul face parte din masa patrimonială a întreprinderii în proces de lichidare, iar deciziile față de patrimoniu sunt luate doar către adunarea creditorilor, la adunarea creditorilor întreprinderii s-a decis, că bunurile date fac parte din condominiu şi toate părțile în proces urmează să suporte cheltuielile proporțional în vederea folosirii acestor bunuri, şi s-a votat suportarea cheltuielilor de către pârâtă în scopul transmiterii gratuite a rețelelor către distribuitorul de energie electrică cu solicitarea compensării parțiale de către rezidenții zonei în dependență de valoarea bunului şi puterea de consum efectivă sau solicitată. Astfel, toţi rezidenții în afară de reclamantă, au semnat Acordul din 01.03.2022, care prevede permisiunea tranzitării, conectarea, efectuarea lucrărilor de conectare şi restituirea cheltuielilor conform deciziei adunării creditorilor al pârâtei.

Totodată relatează partea pârâtă, că potrivit Acordului din 18.08.2021, S.R.L. “Imunotehnomed” s-a angajat de a efectua lucrările de reamplasare a postului de transformare, iar drept dovadă a reamplasării acestuia sunt acordurile din 01.03.2022, care permite conectarea cu suportarea cheltuielilor proporționale de reamplasare a transformatorului şi conectare.

Comunică reprezentantul SA ”Elcom”, că prin Hotărârea Judecătorie Orhei (sediul Telenești) nr. 2i-41/18 din 02.05.2018, s-a intentat procesul de insolvabilitate faţă de SA ”Elcom”; s-a desemnat administratorul insolvabilității în funcție şi s-a dispus înlăturarea

conducătorului debitorului de la gestionarea întreprinderii, cu aplicarea sechestrului pe bunurile debitorului şi pe corespondenţa comercială; s-a suspendat urmărirea individuală ale creditorilor şi executarea silită asupra bunurilor debitorului şi s-a pus sub interdicție înstrăinarea de către debitorul SA „Elcom” a bunurilor sale. Prin încheierea Judecătorie Orhei (sediul Telenești) nr. 21-41/2018 din 08.09.2018, s-a dispus intrarea în faliment şi dizolvarea debitorului SA „Elcom”, atribuțiile de administrare fiind transmise către lichidator.

Susține partea pârâtă, că în conformitate cu decizia creditorilor SA „Elcom” si comunicatului informativ din Monitorul Oficial al RM nr. 1-2 (7330-7331) din 03.01.2020, a fost anunțată desfășurarea licitației cu strigare din 20.01.2020, la care au fost înregistrați 4 participanți, inclusiv şi SRL „Lider-Tur”. Până la înregistrare în calitate de ofertant, toţi potențialii cumpărători au avut posibilitate de a face cunoștință cu starea obiectului expus la licitație, deoarece obiectul (lotul) se valorifică de către lichidator în starea existentă la preturile stabilite de către creditori, conform rezultatelor evaluării. La licitația din 20.01.2020, prin Procesul-verbal nr. L-09/F-l din 20.01.2020 privind desfășurarea licitației și prin Procesul-verbal nr. EL-09/R-l din 20.01.2020 privind rezultatul licitației, ofertantului „Lider - Tur” S.R.L., i-a fost adjudecat lotul: EL-01 - Construcție cu funcții comasate (Bloc administrativ) nr. cadastral ***** şi cota proporțională a terenului aferent din nr. cadastral *****, la suma totală de ***** lei.

Astfel relatează partea pârâtă, că reclamanta de venit proprietară a bunului imobil nr. cadastral *****, în urma petrecerii licitației, petrecute în scopul valorificării masei debitoare a SA „Elcom” în vederea realizării procedurii de lichidare.

Relevă, că până la desfășurarea licitației SRL „Lider-Tur” a făcut cunoștință cu componența lotului şi modul de conectare a utilităților publice a obiectului menționat şi iau fost prezentate: lista locatarilor a bunului imobil component al lotului cu indicarea sumelor de locaţiune încasate; planul şi componența lotului din rezultatele evaluării şi extras din registrul bunurilor imobile.

Menționează reprezentantul părții pârâte, că reclamanta până a deveni proprietar al bunurilor a fost locatar a bunurilor imobile ale SA „Elcom” termen de 3 ani şi a cunoscut despre starea bunului și modul de alimentare cu energie electrică.

De asemenea invocă, că SA „Elcom” a înstrăinat la licitație bunuri imobile, dar nu afaceri în derulare

Menționează pârâta, că prin actul de primire-predare nr. PP-01 din 12.03.2020 a bunurilor adiacente bunului imobil transmis conform Actului nr. EL-01, SA „Elcom” a transmis toate contoarele interioare ale evidentei energiei electrice, conform actului de constatare a indicilor contoarelor de apă, gaz, energie electrică din 11.03.2020.

Consideră partea pârâtă, că nu poate fi reținute afirmațiile reclamantului precum că

prin răspunsurile din 29.11.2021 şi din 29.03.2021, lichidatorul SA „Elcom” recunoaște că postul de transformare a energiei electrice ce a deservit bunul imobil în speţă, a activat ilegal şi nu corespunde condiţiilor de Securitate şi accesibilitate. Menționează că postul de transformare a energiei electrice ce a deservit bunul imobil în speţă ce a aparținut SA „Elcom” şi ulterior înstrăinat „Lider Tur” SRL, a activat şi activează în baza actelor legale, de care însuși reclamantul „Lider Tur” SRL s-a folosit de când era locatar şi se folosește în continuare de când deține dreptul de proprietate a bunului imobil în speţă.

Cu referire la pretenția reclamantului privind compensarea cheltuielilor în cuantum de 38 060,60 lei pentru trasarea cablurilor electrice, la fel partea pârâtă a invocat faptul, că reclamantul „Lider Tur” SRL nu a probat în nici un mod suportarea cheltuielilor menționate, la fel nu este argumentat de ce pretinsele cheltuieli ar urma a fi încasate din contul pârâtului.

În ședință de judecată reprezentantul părții reclamante SRL ”Lider Tur”, avocatul Maxim Belinschi, a susținut acțiunea pe deplin şi a solicitat admiterea acesteia integral în baza motivelor de fapt și de drept invocate.

Reprezentantului părții pârâte SA ”Elcom”, în proces de lichidare, avocata Doga Cristina, a relatat temeiurile de fapt și de drept indicare în referință și a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantului intervenientului accesoriu ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA, fiind legal citat, în ședința de judecată nu s-a prezentat și nu a informat instanța despre motivele imposibilității prezentării.

Aprecierea instanţei,

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, apreciind probele administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia, că cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul SRL ”Lider Tur” împotriva pârâtului SA ”Elcom” (în proces de lichidare), cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, compensarea cheltuielilor suportate și încasarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod 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.

Conform dispozițiilor art. 118 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (…) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea

justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art. 130 al Cod de procedură civilă, prevede că, instanța 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, astfel încît fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu dispozițiile art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Conform art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin.(1) Cod de procedură civilă.

Circumstanțe de fapt și normele de drept reținute,

Instanța reține că, prin acțiunea înaintată partea reclamantă SRL ”Lider Tur”, solicită:

1) Obligarea SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate să asigure toate condițiile şi premisele necesare pentru conectarea constantă şi neîntreruptă a bunului imobil din mun. Orhei, str.*****, nr. cadastral *****, la sursa de energie electrică şi să asigure instalarea contorului de consum a energiei electrice cu suportarea cheltuielilor materiale corespunzătoare, inclusiv, *suportarea cheltuielilor ce ţin de: reamplasarea postului de transformare a energiei electrice, cu transmiterea ulterioară a acestuia către Operatorul de Reţea ICA Premier Energy Distribution, pentru a asigura separarea rețelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul, nr. cadastral *****, întru asigurarea cu energie electrică a bunului imobil ce aparține SRL ”Lider Tur*”; *trasarea cablurilor electrice prin bunul imobil nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020;*

2) Obligarea SA ”Elcom” în proces de lichidare, să compenseze SRL ”Lider Tur” suma de 38 060,60 lei, suportată de SRL ”Lider Tur” pentru trasarea cablurilor electrice pe clădirea nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru clădirea nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020;

3) Încasarea din contul SA ”Elcom” în proces de lichidare, a cheltuielilor de judecată suportate de SRL ”Lider Tur”, inclusiv cheltuielile pentru asistență juridică.

În motivarea pretențiilor partea reclamantă a invocat existența viciilor materiale ascunse.

La caz, în conformitate cu materialele cauzei, s-a stabilit că potrivit notificării din 02.01.2020 locatarii bunului imobil SA ”Elcom”, inclusiv și SRL ”Lider Tur” au fost informați despre faptul că la 20.01.2020, se va petrece licitația ”cu strigare”, la care vor fie expuse spre vânzare în vederea valorificării masei debitoare, bunurile debitorului SA ”Elcom”, în proces de faliment. În anexă fiind prezentat planul loturilor expuse spre vânzare și comunicatul informativ, ce urma a fi publicat în Monitorul Oficial din 03.01.2020. (f.d. 16-18, 19)

Potrivit comunicatului informativ, SA ”Elcom”, în proces de faliment, a anunțat pentru 20 ianuarie 2020, ora 10:30, desfășurarea licitației ”cu strigare”, a bunurilor imobile, în loturi separate: Lot EL -01; Lot EL -02; Lot EL -03; Lot EL -04; Lot EL -05; Lot EL -06; fiecare lot constituit din construcții (indicate) cu cota de teren (nr. *****, cu suprafața *****ha), proporțional construcției, situate în mun. Orhei, str.*****.

Potrivit comunicatului Lot EL -01 constituie – construcție cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., suprafața utilă *****m.p., prețul inițial –***** lei. (f.d. 17, 18)

Conform procesului –verbal nr. ***** privind desfășurarea licitației ”cu strigare”, din 20 ianuarie 2020 și procesului –verbal nr. EL-09/R-1 cu privire la rezultatul licitației, din 20 ianuarie 2020, se constată că pentru Lotul nr. EL-01, s-au înregistrat 4 ofertanți. Licitația fiind câștigată de ofertantul nr. 4, SRL ”Lider Tur”, la prețul de ***** lei. (f.d. 20, 21)

Conform actului nr. EL -01 din 11 martie 2020, de ridicare a bunurilor adjudecate la licitația din 20 ianuarie 2020, a fost transmis dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat, cumpărătorului SRL ”Lider Tur” și anume teren nr. cadastral *****, (7,30 % cota-parte) și construcție, nr. cadastral ***** (1,0 cotă parte), situată în mun. Orhei, str.*****. (f.d. 22)

Ca urmare în speță instanța reține, că bunul imobil construcția cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., suprafața utilă

*****m.p., (Lot EL -01) a fost înstrăinată la licitației, organizată în cadrul procedurii de insolvabilitate a debitorului SA ”Elcom”, în proces de faliment.

Totodată conform înscrisurilor din dosar, se constată că prin notificarea din 16 aprilie 2020 SRL ”Lider Tur” a informat lichidatorul SA ”Elcom”, despre faptul că rețeaua de energie electrică este în stare critică, iar transformatorul de la care este conectată toată rețeaua electrică, funcționează în condiții deplorabile, este uzată. De asemenea a fost invocat și faptul, că contoarele electrice ce se atribuie construcției procurate nr. cadastral *****, au rămas instalate în locul în care se aflau până la divizare, adică în construcția nr. cadastral *****. motiv din care a solicita lichidatorului SA ”Elcom”, întreprinderea actiniilor necesare pentru schimbarea/instalarea contoarelor electrice din construcția nr. cadastral *****, în construcția procurată de SRL ”Lider Tur”, nr. cadastral *****. (f.d. 28-29)

Potrivit Acordului privind tranzitarea energiei electrice din 04.06.2020, încheiat între SA ”Premier Energy Distribution” în calitate de distribuitor a energie electrice, SA ”Elcom”, în calitate de Locator și SRL ”Lider-Tur”, în calitate de Beneficiar, a fost convenit că instalațiile electrice ale SRL ”Lider-Tur” vor fi alimentate prin instalațiile de alimentare, și anume transformatorul PT-470, care este în gestiunea SA ”Elcom”. (f.d. 33)

De asemenea conform Acordului adițional nr. 07/10 din 01.08.2020 la procesul-verbal ***** privind desfășurarea licitației repetate ”cu strigare” din 20 ianuarie 2020, Vânzătorul (SA ”Elcom”) a oferit Cumpărătorului (SRL ”Lider-Tur”) permisiunea de a trasa cablurile electrice pe clădirea nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru clădirea cu nr. cadastral *****. (f.d. 34)

Totodată conform înscrisurilor din dosar, instanța reține, că la data de 16 decembrie 2020 între SRL ”Premier Energy” în calitate de Furnizor și SRL ”Lider-Tur”, în calitate de Consumator, a fost încheiat contractul nr. *****, privind furnizarea energiei electrice. (f.d. 35-40)

Ulterior prin notificarea prealabilă din 10 septembrie 2021 SRL ”Lider Tur” a solicitat lichidatorul SA ”Elcom”: **1)** Să asigure conectarea constantă şi neîntreruptă a bunului imobil din mun. Orhei, str.*****, nr. cadastral *****, la sursa de energie electrică; **2)** să asigure din contul SA ”Elcom” instalarea contorului de consum a energiei electrice în incita bunului imobil nr. cadastral *****, cu suportarea cheltuielilor corespunzătoare; **3)** să suporte din contul SA ”Elcom” cheltuielile ce ţin de reamplasarea postului de transformare a energiei electrice, cu transmiterea ulterioară a acestuia către Operatorul de Reţea ICA Premier Energy Distribution, pentru a asigura separarea rețelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul, nr. cadastral *****, întru asigurarea cu energie electrică a bunului imobil ce aparține SRL ”Lider Tur”; **4)**

Supă caz să suporte SA ”Elcom” cheltuielile de trasarea cablurilor electrice prin bunul imobil nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020; (f.d. 53-55).

Conform art. 1108 Cod civil, (1) 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.

Conform art. 1117 Cod civil, (1) Vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale. (2) Este fără vicii materiale bunul care, la transferarea riscurilor, are caracteristicile convenite. Îndeosebi se consideră convenite caracteristicile: a) care corespund descrierii date de vînzător şi, după caz, pe care le are bunul prezentat de către vînzător cumpărătorului drept mostră sau model; b) corespunzătoare scopului special pentru care cumpărătorul solicită bunul, care, fiind aduse la cunoştinţa vînzătorului la încheierea contractului, au fost acceptate de către vînzător. (3) În cazul în care nu s-a convenit asupra caracteristicilor, bunul nu are vicii dacă: 1) corespunde destinaţiei stabilite în contract; 2) corespunde utilizării obişnuite şi prezintă caracteristici care există în mod obişnuit la bunuri de acelaşi fel şi pe care cumpărătorul le poate aştepta ţinînd cont de felul bunului. La aceste caracteristici se includ şi cele pe care cumpărătorul le poate aştepta conform declaraţiilor publice privind caracteristicile specifice ale bunului făcute de vînzător, producător sau reprezentantul acestuia, îndeosebi prin publicitate sau etichetare, cu excepţia cazului în care vînzătorul demonstrează că: a) nu era sau nu ar fi putut, în mod rezonabil, să cunoască declaraţia în cauză; b) declaraţia a fost rectificată înainte de încheierea contractului; sau c) decizia de achiziţionare a bunului nu ar fi putut fi influenţată de declaraţie. (...) (7) Dispoziţiile alin. (3) nu se aplică în cazul vînzării silite.

Prezentul articol stipulează expres obligația vânzătorului de a preda bunul fără vicii materiale. Viciile mărfii constituie lipsa unei însuşiri inerente mărfii predate, care o face improprie destinaţiei ori folosirii normale sau îi micşorează valoarea sau valoarea de întrebuinţare.

Totodată scopul şi sensul articol dat, este de a stabili criteriile cu ajutorul cărora se determină dacă bunul este sau nu fără vicii, în dependență de faptul dacă părțile au convenit sau nu caracteristicile bunului.

Conform prevederilor aliniatului doi din prezentul articol este considerat fără vicii materiale bunul care în momentul transferului riscurilor corespunde caracteristicilor convenite de părţi.

În speță instanța reține, că SRL ”Lider Tur” a cumpărat bunul, – construcție cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p.,

suprafața utilă *****m.p., la licitația licitației ”cu strigare”, din 20 ianuarie 2020, desfășurată în cadrul procesului de insolvabilitate a debitorului SA ”Elcom”, în proces de faliment, în baza procesului –verbal nr. EL-09/F-1 privind desfășurarea licitației ”cu strigare”, din 20 ianuarie 2020 și procesului –verbal nr. EL-09/R-1 cu privire la rezultatul licitației, din 20 ianuarie 2020, potrivit căruia licitația a fost câștigată de SRL ”Lider Tur”, la prețul de ***** lei. (f.d. 20, 21)

Conform art. 1177 Cod civil, (1) Vînzarea la licitaţie poate fi benevolă şi silită. (2) Vînzarea silită este supusă regulilor stipulate de prezenta secţiune, în măsura în care nu există reglementări speciale.

Conform art. 1181 Cod civil, Vînzarea la licitaţie este încheiată prin adjudecarea bunului de către adjudecător ultimului ofertant. Înscrierea în registrul adjudecătorului a numelui sau a denumirii adjudecatarului şi a ofertei acestuia face proba vînzării, dar, dacă lipseşte o asemenea înscriere, este admisă proba cu martori.

Conform art. 117 al. (12) din Legea insolvabilității, nr. 149 din 29.06.2012, bunurile înstrăinate de administratorul insolvabilităţii/lichidator în exerciţiul atribuţiilor sunt libere, în temeiul prezentei legi, de orice grevare, precum ipotecă, garanţie reală mobiliară, rezervă a proprietăţii sau alt drept de retenţie de orice fel ori măsuri asigurătorii, şi conţin garanţie contra evicţiunii.

Conform art. 121 din Legea insolvabilității, nr. 149 din 29.06.2012, (1) După semnarea procesului-verbal al licitaţiei, lichidatorul ridică bunurile adjudecate spre a le remite adjudecatarului. În momentul semnării actului de ridicare a bunurilor adjudecate, dreptul de proprietate asupra lor trece la adjudecatar, iar cheltuielile de păstrare şi de transportare a bunurilor, de perfectare a titlurilor de proprietate le suportă noul proprietar. (2) În cazul în care rezultatele licitaţiei sînt contestate din motivul încălcării procedurii de înscriere sau de desfăşurare, bunurile adjudecate nu se vor ridica. În astfel de situaţii, ridicarea bunurilor se operează după soluţionarea litigiilor. Dacă, după ridicarea bunurilor, rezultatele licitaţiei sînt anulate, adjudecatarul (cumpărătorul) este obligat să restituie bunurile. (3) Ridicarea bunurilor adjudecate o efectuează lichidatorul în prezenţa cumpărătorului. În cazul împiedicării acţiunilor de ridicare a bunurilor, lichidatorul va proceda la ridicarea lor forţată. (…) (6) Ridicarea bunurilor adjudecate se consemnează într-un act, întocmit în 4 exemplare. Unul rămîne lichidatorului care a ridicat bunurile, două se remit contra semnătură cumpărătorului şi un exemplar se depune în instanţă de insolvabilitate. (7) În timpul ridicării bunurilor adjudecate sau în cel mult 48 de ore după semnarea actului de ridicare, lichidatorul este obligat să remită cumpărătorului toate documentele referitoare la bunurile ridicate. (8) În temeiul actului de ridicare a bunurilor adjudecate, debitorul şi cumpărătorul efectuează înregistrările contabile aferente comercializării lor. (9) Procesul-verbal al licitaţiei, actul de ridicare a bunurilor

adjudecate şi certificatul de achitare integrală, eliberat de lichidator, sînt acte translative de proprietate, care servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate în numele adjudecatarului (cumpărătorului) în toate registrele de evidenţă a bunului adjudecat.

În speță instanța reține, că SRL ”Lider Tur” a cumpărat bunul, – construcție cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., suprafața utilă *****m.p., la licitația licitației ”cu strigare”, din 20 ianuarie 2020.

Ca urmare bunul - construcția cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., suprafața utilă *****m.p., a fost înstrăinat de către SA ”Elcom” și respectiv procurat de către SRL ”Lider Tur”, în cadrul unei proceduri de vânzare silită, prevăzută de Legea insolvabilității. Or, conform art. 1 din Legea insolvabilității, nr. 149 din 29.06.2012, (1) Scopul prezentei legi este instituirea cadrului juridic privind stabilirea unei proceduri colective pentru satisfacerea creanţelor creditorilor din contul patrimoniului debitorului prin aplicarea faţă de acesta a procedurii de restructurare sau a procedurii falimentului şi prin distribuirea produsului finit. În același timp falimentul urmează a fi definit ca procedura propriu-zisă de lichidare concursuală şi proporţională a patrimoniului unui debitor insolvabil cu scopul satisfacerii creanţelor creditorilor săi.

În circumstanțele relatate se atestă că între părți nu a fost încheiat un ”contract” de vânzare—cumpărare, în care părțile ar fi convenit expres caracteristicile bunului ce ar viza utilitățile și rețelele de comunicație.

De asemenea nici din conținutul comunicatului informativ privind anunțarea licitației, nu sunt menționate careva caracteristici privitor la, starea, utilitățile, rețelele de comunicație etc. a bunului. Or, potrivit comunicatului, Lot EL -01 constituie – construcție cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., suprafața utilă *****m.p., prețul inițial –***** lei. (f.d. 17, 18)

Conform art. 1117 Cod civil, (1) Vînzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale. Iar conform aliniatului 3, în cazul în care nu s-a convenit asupra caracteristicilor, bunul nu are vicii dacă: 1) corespunde destinaţiei stabilite în contract; 2) corespunde utilizării obişnuite şi prezintă caracteristici care există în mod obişnuit la bunuri de acelaşi fel şi pe care cumpărătorul le poate aştepta ţinînd cont de felul bunului. La aceste caracteristici se includ şi cele pe care cumpărătorul le poate aştepta conform declaraţiilor publice privind caracteristicile specifice ale bunului făcute de vînzător, producător sau reprezentantul acestuia, îndeosebi prin publicitate sau etichetare, cu excepţia cazului în care vînzătorul demonstrează că: a) nu era sau nu ar fi putut, în mod rezonabil, să cunoască declaraţia în cauză; b) declaraţia a fost rectificată înainte de

încheierea contractului; sau c) decizia de achiziţionare a bunului nu ar fi putut fi influenţată de declaraţie. (...)

Totodată conform art. 1117 al. (7) Cod civil, dispoziţiile alin. (3) nu se aplică în cazul vînzării silite.

Circumstanță în care instanța nu poate reține argumentele părții reclamante care a invocă faptul că, bunul a fost prezentat bunul imobil ce are toate utilitățile necesare (gaz, electricitate, canalizare, apă). Or, conform art. 118 al. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanța reține și faptul, că în baza contractului de locațiune nr. E*****, din 01 iunie 2018, SRL ”Lider Tur” a deținut în locațiune, încăperea, bun imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa mun. Orhei, str.*****. Încăpere/bun în care este amplasat transformatorul PT-470, ce asigură alimentarea cu energie electrică a întregului complex situat pe adresa mun. Orhei, str.*****, ce aparținea SA ”Elcom”. Circumstanță ce denotă că SRL ”Lider Tur”, cunoșteau modul de alimentare cu energie electrică și anume, că construcțiile din complexul situat pe adresa mun. Orhei, str.*****, ce aparținea SA ”Elcom”, se alimentau de la transformatorul dat.

De asemenea în viziunea instanței, faptul că după înstrăinarea construcțiilor situat pe adresa mun. Orhei, str.*****, ce aparținea SA ”Elcom”, în cadrul procedurii de insolvabilitate, pe loturi separate, care au fost procurat de diferiți cumpărători, a apărut necesitatea reamplasării transformatorul PT-470, nu poate apreciat ca viciu material ascuns.

E de menționat că viciile materiale nu trebuie confundată cu starea tehnică, existența defectelor, neajunsurilor, pe care le are un bun în momentul vânzării.

La aceste capitol instanțe reiterează, că potrivit materialelor cauzei, se atestă, că SA ”Elcom”, în proces de faliment, a desfășurat licitația publică ”cu strigare”, a bunurilor imobile, situate în mun. Orhei, str.*****, în loturi separate, dintre care și Lot EL -01 constituie – construcție cu funcții comasate (Bloc administrativ), nr. cadastral *****, suprafața la sol *****m.p., suprafața utilă *****m.p., în starea în care se aflau bunurile date. Iar, până la înregistrare în calitate de ofertant, potențialii cumpărători au avut posibilitate de a face cunoștință cu starea obiectului expus la licitație. Or. conform art. 1124 Coc civil, cumpărătorul trebuie să verifice, personal sau printr-un terţ, bunul în cel mai scurt timp permis de împrejurări. Nerespectarea acestei cerinţe decade cumpărătorul din dreptul de a invoca viciul în condiţiile art. 907, completat cu dispoziţiile art. 1125.

Privitor la compensarea sumei de 38 060,60 lei, instanța suplimentar reține, că partea reclamantă nu a prezentat care probe ce ar confirma suportarea cheltuitor pentru trasarea cablurilor electrice.

În circumstanțele expuse instanța ajunge la concluzia netemeinicii pretențiilor reclamantului SRL ”Lider Tur”, privind: obligarea SA ”Elcom” în proces de insolvabilitate să asigure toate condițiile şi premisele necesare pentru conectarea constantă şi neîntreruptă a bunului imobil din mun. Orhei, str.*****, nr. cadastral *****, la sursa de energie electrică şi să asigure instalarea contorului de consum a energiei electrice cu suportarea cheltuielilor materiale corespunzătoare, inclusiv, *suportarea cheltuielilor ce ţin de: reamplasarea postului de transformare a energiei electrice, cu transmiterea ulterioară a acestuia către Operatorul de Reţea ICA Premier Energy Distribution, pentru a asigura separarea reţelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul, nr. cadastral *****, întru asigurarea cu energie electrică a bunului imobil ce aparţine SRL ”Lider Tur*”; *trasarea cablurilor electrice prin bunul imobil nr. cadastral *****, cu scopul separării reţelei de furnizare a energiei electrice pentru imobilul nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020;* precum și obligarea SA ”Elcom” în proces de lichidare, să compenseze SRL ”Lider Tur” suma de 38 060,60 lei, suportată de SRL ”Lider Tur” pentru trasarea cablurilor electrice pe clădirea nr. cadastral *****, cu scopul separării rețelei de furnizare a energiei electrice pentru clădirea nr. cadastral *****, conform proiectului nr. *****AEE din 08/2020.

Reieșind din faptul, că acțiunea înaintată SRL ”Lider Tur” împotriva pârâtului SA ”Elcom” este neîntemeiată, instanța ajunge la concluzia de a respinge solicitarea părții reclamante privind compensarea cheltuielilor de judecată. Or, conform art. 94 Cod de procedură civilă, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art. 94, 236 – 241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H o t ă r ă ş t e

Se respingea ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul SRL ”Lider Tur” împotriva pârâtului SA ”Elcom” (în proces de lichidare), cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, compensarea cheltuielilor suportate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Orhei sediul central.

Preşedintele şedinţei, judecătorul /semnătura/ Vitalie Pîslariuc
Copia corespunde originalului Vitalie Pîslariuc