Dosarul nr. 2-26317/2021

2-2467757-12-2-12112021

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

23 octombrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
în componența:

Președintele ședinței, judecătorul	Victor Sîrbu
Grefier	Valeria Căinăreanu
Cu participarea:	
Avocatul reclamantului	Isaie Cireș
	Radu Cotorobai
Reprezentantul reclamantului	Aurel Balan
Avocatul pârâtului	Adrian Cebotari
Pârâtului	Vera *****
Reprezentantul intervenientului accesoriu	Mihail Miron

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Ciocîrlia-AF” către SRL „Nicoli-Florin”, ***** Vera și SRL „Guzun Transport”, intervenient accesoriu BC „OTP Bank” SA cu privire la încălcarea dreptului de preemțiune, anularea contractului, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și compensarea cheltuielilor de judecată, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 11.11.2021, SRL „Ciocîrlia-AF” a depus acțiune în instanța de judecată către SRL „Nicoli-Florin”, ***** Vera și SRL „Guzun Transport”, intervenient accesoriu BC „OTP Bank” SA cu privire la încălcarea dreptului de preemțiune, anularea contractului, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii înaintate reclamanta a indicat că, deține în coproprietate, în cote de câte ½ cu pârâta SRL „Nicoli-Florin”, terenul cu nr. cadastral ***** amplasat pe adresa or. Chișinău, *****, cu suprafața 0.1834 ha (în continuare Terenul comun) (se anexează extras din registrul bunurilor imobile). Pe terenul comun sunt construite 7 construcții care constituie proprietatea exclusivă a coproprietarilor de teren.

Astfel, indică că, în proprietatea reclamantei sunt, construcția cu nr. cadastral *****.03; construcția cu nr. cadastral *****.04; construcția cu nr. cadastral *****.05; construcția cu nr. cadastral *****.07; în proprietatea pârâtei SRL „Nicoli-Florin”;

construcția cu nr. cadastral *****.01; construcția cu nr. cadastral *****.02; și construcția cu nr. cadastral *****.06.

Notează că, începând cu anul 2018, pârâta a intenționat să vândă cota-parte din terenul comun și construcțiile de pe teren care sunt în proprietatea exclusivă a acesteia, iar în virtutea regimului juridic de proprietate comună pe cote-părți, reclamanta este îndreptățită să exercite dreptul de cumpărare a ½ cotă-parte din terenul comun, în mod prioritar față de orice altă persoană (dreptul de preemțiune).

Menționează că, reclamanta este dispusă să încheie o tranzacție de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din terenul comun, precum și a construcțiilor pârâtei-coproprietar de pe teren, însă la valoarea reală a terenului și construcțiilor de pe acesta.

Susține că, din cauza relațiilor ostile dintre reprezentații părților, pe de o parte, și din cauza că SRL „Guzun Transport" este un cumpărător decis, pârâta SRL „Nicoli-Florin" nu și-a dorit să vândă cota-parte din teren și construcțiile sale de pe teren reclamantei de SRL „Ciocîrlia-AF", și a încercat prin mai multe metode să obstrucționeze dreptul de preemțiune a reclamantei la cumpărare. Faptul că SRL „Guzun Transport" este un cumpărător „preferat" de SRL „Nicoli-Florin" îl deduce din mai multe împrejurări, inclusiv că, reprezentații primei se află în relații amicale cu reprezentanții SRL „Nicoli-Florin", iar reprezentanții pârâtul SRL „Guzun Transport" începând cu a două jumătate a anului 2019 se află/lucrează zilnic în perimetrul terenului comun, precum și că, Guzun Igor - administratorul și asociatul unic al SRL „Guzun Transport" are interes să cumpere întreg terenul, fapt afirmat chiar de către acesta, și manifestat în acțiuni de încălcare a dreptului de folosință a terenului comun de către coproprietar.

Notează că, la 27 iunie 2018, pârâta a adresat reclamantei o notificare prin care a informat despre intenția de a vinde cota-sa-parte din terenul comun, și a cerut reclamantei să accepte sau să o refuze în termen de o lună de la data recepționării sale. Așa-zisa oferta de vânzare, și exercitare a dreptului de preemțiune, includea și construcțiile care sunt în proprietatea exclusivă a pârâtei, și anume: Construcția cu număr cadastral *****.1 cu suprafața de 170m^2; Construcția cu număr cadastral *****.2 cu suprafața de 160m^2; Construcția cu număr cadastral *****.6 cu suprafața de 112,8m^2.

Atrage atenția că, prețul (de pornire) propus al construcțiilor și a 16 cotei-parte din terenul comun în oferta din 27 iunie 2018, constituia 300 000 (trei sute de mii) EURO, care este un preț intenționat exagerat pentru ca partea reclamantă să nu aibă interes de a o accepta. Totuși, chiar dacă SRL „Ciocîrlia-AF" nu a acceptat oferta pârâtei, ultima nu putea înstrăina imobilele, întrucât era ireal să se realizeze acest lucru în condițiile prețului de vânzare exagerat și în condițiile în care, în baza dreptului de preemțiune, nu putea înstrăina la un preț mai mic unor terți.

Deci indică că, prima tentativă de a vinde cota-parte din terenul comun a pârâtei cu obstrucționarea dreptului de cumpărare preferențial al reclamantei, a eșuat.

Comunică că, peste aproape 3 luni, pe data de 3 septembrie 2018, pârâta a trimis o nouă notificare prin care a propus reclamantei SRL „Ciocîrlia-AF" să cumpere (în mod preferențial) ½ cotă-parte din terenul comun și a construcțiilor de pe acest teren, dar de această dată la un preț diminuat aproape de 2 ori, și anume 154 656 (una sută cincizeci și patru mii șase sute cincizeci și șase) EURO. Chiar și așa, prețul invocat în cea de a doua

„ofertă” depășea valoarea reală a 16 cotă-parte din terenul comun și construcțiile pârâtului la un loc, și, la fel ca în cazul anterior, SRL „Nicoli-Florin” nu a avut nici o intenție de înstrăina reclamantului în mod preferențial 16 cota-parte din terenul comun și construcțiile, și nici nu a putut să înstrăineze în aceleași condiții bunurile.

Indică că, prin scrisoarea nr. 0210 din 2 octombrie 2018, reclamanta și-a exprimat dezacordul cu privire la prețul de vânzare care era exagerat.

Atrage atenția că, la 20 noiembrie 2020, pârâta SRL „Nicoli-Florin” a expediat reclamantei o a treia notificare cu semnătura autentificată notarial despre vânzarea a 16 cotă-parte din terenul comun, cu construcțiile sale de pe teren inclusiv, cu propunerea de cumpărare în condiții de prioritate față de SRL „Ciocîrlia-AF” la prețul de 150 000 (una sută cincizeci mii) EURO. Termenul de declarare a acceptului sau de refuz al cumpărării din notificare constituia o lună de zile de la data primirii acesteia. Drept răspuns la oferta din 20 noiembrie 2020, reclamanta nu și-a dat acordul la înstrăinarea a 16 cotă-parte din terenul comun. Răspunsul a fost expediat la adresa notarului Ala Reștenicov, și a fost recepționat pe data de 18 decembrie 2020.

Ulterior, notarul a expediat scrisoarea nr. 21 din 18 decembrie 2020, drept răspuns la scrisoarea reclamantei nr. 08 din 16 decembrie 2020, notarul a comunicat că încheierea contractului de vânzare-cumpărare a 16 cotă-parte din terenul comun este stabilită pentru data de 24 decembrie 2020, și a informat repetat despre faptul că SRL „Ciocîrlia-AF” are dreptul să cumpere bunul în condițiile ofertei din 20 noiembrie 2020. Cu toate acestea, nici de această data pârâta nu a vândut vreunui terț ½ cota-parte din terenul comun.

Astfel reieșind din cele expuse de către partea reclamantă susține că, este evident că ofertele din 27 iunie 2018, 3 septembrie 2018 și 20 noiembrie 2020 au fost adresate de către pârâtă reclamantei în mod artificial pentru a crea o aparență de respectare a dreptului de preemțiune a coproprietarului SRL „Ciocîrlia-AF”, însă fără o intenție reală, având în vedere că prețul de vânzare era majorat astfel încât să fie dezavantajos și inacceptabil pentru reclamantă. însă, chiar și așa, pârâta nu a putut să încheie o tranzacție de vânzare a ½ cotă-parte din terenul comun la valoarea reală a bunului, întrucât, aceasta ar fi fost lovită de nulitate deoarece, încălcând dreptul de preemțiune a coproprietarului, actul juridic de înstrăinare contravine legii. în cele din urmă, pârâta SRL „Nicoli-Florin” nu a putut vinde ½ cotă-parte din teren și construcțiile acesteia direct cumpărătorului, fără a crea condiții egale de cumpărare coproprietarului (reclamanta).

Concomitent menționează că, intenția de înstrăinare a ½ cotă-parte din terenul comun al părților de pe șos. *****, precum și construcțiile SRL „Nicoli-Florin”, cu eludarea dreptului de preemțiune a coproprietarului SRL „Ciocîrlia-AF”, a fost realizată prin încheierea unui contract simulat de vânzare-cumpărare a părții sociale (de 100%) a SRL „Nicoli-Florin” (în continuare: contract de vânzare a părții sociale).

Precizează că, pentru a afla detaliile tranzacției, pe data de 7 septembrie 2021, a depus la Agenția Servicii Publice o interpelare prin care a solicitat să i se elibereze o copie a contractului de înstrăinare a cotei-sociale a SRL „Nicoli-Florin”. Prin scrisoarea departamentului înregistrare și licențiere a unităților de drept nr. ***** din 23 septembrie 2021, li s-a comunicat că eliberarea copiei contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** încheiat la data de 25 martie 2021 între ***** Vera și SRL „Guzun Transport” privind

înstrăinarea părții sociale este nevoie de consimțământul subiecților de date cu caracter personal, de aceea o copie a contractului nu li s-a eliberat.

Accentuează că, contractul de vânzare-cumpărare a cotei sociale a SRL „Nicoli-Florin" este unul aparent (simulat) pentru că ascunde o contract de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din terenul comun și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 (contractul ascuns). Cu privire la caracterul simulat al contractului ne expunem în continuare.

Mai menționează că, în cererea de chemare în judecată, SRL „Nicoli-Florin" intenționa să vândă cota-parte a sa din terenul deținut în coproprietate cu SRL „Ciocîrlia-AF", însă, din cauza relațiilor ostile dintre SRL „Nicoli-Florin" și reprezentanții reclamantei, și din considerentul că prima intenționa să vândă cota-parte din terenul comun împreună cu construcțiile sale de pe teren anume către SRL „Guzun Transport", aceasta a întreprins măsuri ca să împiedice realizarea dreptului de preemțiune la cumpărare la prețul real al tranzacției care este unul mult mai mic decât cele propuse reclamantei. Indirect dar explicit, din mai multe împrejurări, și anume: notificările de exercitare a dreptului de preemțiune la cumpărarea cotei-parte din terenul comun și a construcțiilor pârâtei la preț exagerat din acțiunile co-pârâtei SRL „Nicoli-Florin" este evident că intenția din start a fost de a înstrăina cota-parte din teren și construcțiile de pe acesta ale pârâtei, nu și cota socială a firmei; pârâta SRL „Nicoli-Florin" a publicat anunț despre vânzarea imobilelor sale de pe șos. *****la prețul de 85 000 EURO, ceea denotă un preț cu mult mai redus decât cel propus reclamantei (se anexează capturi de ecran de pe site-ui agenției imobiliare a companiei Pro Imobil); Nu există nici un interes economic în încheierea tranzacției de cumpărare a cotei sociale a S.R.L. „Nicoli-Florin" având în vedere că aceasta nu înregistra profituri. Unicul activ al SRL „Nicoli-Florin" este te cotă-parte din dreptul de proprietate a terenului de pe șos. *****, or. Chișinău și construcțiile de pe acest teren a pârâtei; Guzun Igor, administratorul SRL „Guzun Transport", și-a declarat interesul de a cumpăra terenul în întregime.

Cu referire la interesul SRL „Guzun Transport" de a cumpăra terenul comun cu tot cu construcții susține că, sunt concludente mai multe fapte ale co-pârâților.

Menționează că, în temeiul legii, dar și a principiului bunei-credințe în raporturile juridice civile, co-proprietarii au obligația de a se folosi de teren în așa mod încât să nu aducă atingere celorlalți coproprietari. Acest lucru este totalmente ignorat de către reprezentanții pârâtului SRL „Nicoli-Florin" și SRL „Guzun Transport", care manifestă un comportament abuziv în raport cu coproprietarul terenului - SRL „Ciocîrlia-AF", prin utilizarea de către primul în mod practic exclusiv a terenului comun.

Ca exemplu menționează că, în construcția cu nr. cadastral *****.06, care reprezintă proprietatea exclusivă a pârâtului, se desfășoară activitate comercială - servicii de spălătorie auto, și, după spălare, autovehiculele sunt parcate pe întreg terenul cu nr. cadastral ***** fie de către reprezentanții pârâtului, fie de către terți cu acordul acestuia, astfel încât este obstrucționat dreptul de folosință față de teren a coproprietarului SRL „Ciocîrlia-AF", precum și accesul la construcțiile cu nr. cadastrale *****.03; *****.04; *****.05 și *****.07 în vederea întreținerii, administrării și folosinței acestora.

Suplimentar specifică că, aceste acte abuzive ale administrației pârâtului, au generat

nenumărate conflicte între părți, adresări la poliție, etc., și, în pofida acestor fapte, pârâtul continuă să utilizeze abuziv, în dauna reclamantului terenul comun.

Mai mult decât atât indică că, pârâtul chiar împiedică reclamantul să efectueze lucrările de instalare a rețelei de alimentare cu apă la construcția cu nr. cadastral *****.07, ignorând obligația de respect reciproc.

Comunică că, problemele la utilizarea terenului comun și accesul la construcțiile de pe teren în proprietatea reclamantei sunt create intenționat de către parați, și reprezintă o evidentă hărțuire a coproprietarului cu scopul de a-l determina la înstrăinarea a ½ cota-parte din terenul comun situat pe șos. ***** și construcțiile de pe acest teren din proprietatea reclamantei. Mai susține că, Guzun Igor, administratorul SRL „Guzun Transport" a menționat că, o soluție în ceea ce privește problema folosinței terenului comun ar fi ca acesta să cumpere imobilul în întregime.

Reieșind din cele expuse mai sus reclamanta consideră că, este evident că de vânzarea-cumpărarea a ½ cotă-parte din terenul și a construcțiilor de pe teren din proprietatea pârâtei, anume între co-pârâții SRL „Nicoli-Florin" și SRL „Guzun Transport", sunt interesați ambele părți, și în mod special ultima care este interesată în cumpărarea imobilelor reclamantei. Totodată, din considerentele menționate supra, este evident că contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 25 martie 2021 este unul simulat, actul juridic ascuns (real) fiind vânzarea-cumpărarea a ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor proprietate exclusivă a SRL „Nicoli-Florin" care a avut loc cu încălcarea dreptului de preemțiune al reclamantei.

În susținerea cererii de chemare în judecată partea reclamantă face trimitere la prevederile art. 1089 alin. (1) Cod Civil, Simulația unui contract poate fi absolută sau relativă.

Potrivit alin. (3) din acest articol, Simulația este relativă atunci când părțile încheie contractul cu intenția ca ei aparent să producă efecte Juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).

Art. 1091 alin. (2) Cod Civil, prevede că: terții pot invoca împotriva părților existența contractului secret dacă acesta le vatămă drepturile.

În baza prevederilor legale invocate, precum și a circumstanțelor de fapt la care a făcut trimitere mai sus în cererea de chemare în judecată, constată că prin contractul nr. ***** din 25 martie 2021 (contractul aparent) co-pârâții SRL „Guzun Transport" și ***** Vera au simulat vânzarea-cumpărarea cotei-părți de ½ din dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral ***** situat pe șos. *****, or. Chișinău, precum și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 (contractul secret).

În atare situație indică că, consecințele juridice produse de încheierea contractului secret de vânzare-cumpărare a ½ cotă- parte din teren și a construcțiilor de pe acest teren a pârâtei SRL „Nicoli-Florin", cu încălcarea dreptului preferențial la cumpărare a reclamantei.

În acest sens partea reclamantă mai face trimitere și la prevederile art. 552 alin. (1) Cod Civil, în cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vânzării la licitație, ceilalți coproprietari au un drept de preempțiune în privința cotei-părți care se vinde. Dispozițiile art. 1143-1150 rămân aplicabile.

Potrivit art. 1143 alin. (1) Cod Civil, dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului.

Specifică că, la cazul de față, bunurile imobile: terenul cu nr. cadastral ***** și construcțiile cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06, situate pe șos. *****, or. Chișinău, au fost vândute co-pârâtului SRL „Guzun Transport" sub masca unui contract simulat de vânzare-cumpărare a părții sociale a SRL „Nicoli-Florin" (simulația s-a produs atât în privința obiectului contractului, cât și a părților), ceea ce constituie o încălcare a dreptului de preemțiune al reclamantei.

În astfel de condiții, reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF" este în drept să cumpere aceste imobile în condițiile vânzării către „Guzun Transport" (contractul de vânzare-cumpărare ***** din 25 martie 2021).

Precum și art. 1146 alin. (6) Cod Civil, în cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobândire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător.

În temeiul acestei prevederi legale, reieșind din faptul că co-pârâții au încălcat dreptul de preemțiune al reclamantei, încheierea contractului de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, se dispune în baza hotărârii judecătorești care va ține locul unui contract de înstrăinare dintre SRL „Ciocîrlia-AF" și SRL „Nicoli-Florin".

Pe parcursul examinării cauzei partea reclamantă a depus cerere de concretizare a acțiunii.

În motivarea cererii de concretizare menționează că, la faza pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare a constatat unele chestiuni de fapt care atestă că acordul de vânzare-cumpărare a firmei SRL „Nicoli-Florin" nr. ***** din 25 martie 2021 încheiat între ***** Vera și SRL „Guzun Transport" este simulat, iar sub acest contract a fost ascunsă vânzarea-cumpărarea a ½ cotă-parte din terenul situat pe șos. *****, or. Chișinău și a construcțiilor de pe acesta.

Menționează că, SRL „Guzun Transport" nu a avut nici un interes în cumpărarea firmei SRL „Nicoli-Florin", faptul că prima se comportă ca un proprietar exercitând acte de administrare a imobilelor în nume propriu tot constituie o dovadă a faptului că firma SRL „Nicoli-Florin" nu a constituit o miză a contractului. Mai mult, bunurile SRL „Nicoli-Florin" au fost ipotecate în favoarea SRL „Guzun Transport"la BC „Mobiasbanca-OTP Group" SA pe 31 martie 2021, ceea ce nu are nici un sens economic pentru debitorul ipotecar.

Susține că, este clar interesul și scopul SRL „Guzun Transport" față de imobile dar nu față de firmă.

Atrage atenția că, prin notificările din 27 iunie 2018, 3 septembrie 2018 și 20

noiembrie 2020, SRL „Nicoli-Florin”, în persoana administratorului (și unic fondator) ***** Vera, a notificat SRL „Ciocîrlia-AF” despre intenția de a înstrăina anume ½ cota-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și construcțiile de pe acest teren cu nr. cadastrale *****.1, *****.2 și *****.6.

Specifică că, SRL „Nicoli-Florin”a notificat co-proprietara SRL „Ciocîrlia-AF” despre posibilitatea de a exercita dreptul de preemțiune față de imobile, pe data de 25 martie 2021 pârâta Vera ***** a înstrăinat întreaga întreprindere SRL „Nicoli-Florin” (nu doar imobilele), deși a putut, în condițiile în care notificarea despre posibilitatea exercitării dreptului de preemțiune ar fi fost reală, să înstrăineze oricărei persoane, la preț de 150 000 EURO, însăși imobilele.

Notează că, în condițiile încheierii contractului de vânzare-cumpărare a firmei SRL „Nicoli-Florin” nr. ***** din 25 martie 2021 între ***** Vera și SRL „Nicoli-Florin”, atestă că valoarea activelor transmise către SRL „Guzun Transport” este mai mare decât doar a imobilelor, deși prețul tranzacției este același ca și prețul cerut de către ***** Vera în numele SRL „Nicoli-Florin” pentru imobile.

Mai menționează că, în raportul său financiar pe anul 2020, SRL „Nicoli-Florin” a reflectat active în valoare de 2 165 780 (două milioane o sută șaizeci și cinci șapte sute optzeci) lei, dintre care terenul și construcțiile (poziția 070 și 080 la sfârșitul perioadei de gestiune) 1 997 070 (un milion nouă sute nouăzeci mii șaptezeci) lei reflectă valoarea imobilelor. Situația este identică și pentru anul 2021 la începutul perioadei de gestiune. Alte active decât imobilele au fost reflectate în rapoartele financiare cu valoarea de 168 710 (o sută șaizeci și opt mii șapte sute zece) lei - poziția 420 active circulante. Reieșind din acestea, din totalul activelor SRL „Nicoli-Florin”, 7,79% o alcătuiesc activele circulante, iar 92,21% - o constituie imobilele (terenul și construcțiile).

Potrivit pct. 24 din Standardul Național de Contabilitate „Prezentarea Situațiilor Financiare”, aprobat prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 118 din 06-08-2013, în funcție de gradul de lichiditate, activele se divizează în: active circulante, care reprezintă activele ce se așteaptă să fie consumate în ciclul normal de activitate, vândute sau primite în termen de 12 luni sau care reprezintă numerar; active imobilizate, care cuprind toate celelalte active, cu excepția celor circulante.

Având în vedere datele din rapoartele financiare al pârâtei SRL „Nicoli-Florin” pe anii 2020 și 2021, la data încheierii contractului de vânzare cumpărare a cotei sociale (100%) a SRL „Nicoli-Florin” nr. ***** din 25 martie 2021, în afară de teren și construcții, activele acestei entități erau formate și din alte active în valoare raportată de 168 710 lei.

În această ordine de idei consideră că, este evident este faptul că în prețul de 150 000 EURO se include și celelalte active decât imobilele, care formează 7,79% din acest preț. Proporțional, costul achitat pentru imobile este de 92,21% din 150 000 EURO, adică 138 315 EURO. Cu alte cuvinte, SRL „Guzun Transport”, la prețul de 150 000 EURO, a cumpărat de la SRL „Nicoli-Florin”, pe lângă teren și construcții, alte active la prețul proporțional de 11 685 EURO.

Astfel având în vedere că prețul real al terenului și al construcțiilor raportat la valoarea totală a activelor SRL „Nicoli-Florin”, este 138 315 EURO, atunci dreptul de

preemțiune a SRL „Ciocîrlia-AF” urma a fi propus pentru a fi exercitat la prețul real de vânzare - 138 315. Prețul propus de către SRL „Nicoli-Florin”prin notificarea din 20 noiembrie 2020 nu este prețul real al terenului la care acesta a fost ulterior vândut către SRL „Nicoli-Florin”.

Potrivit art. 1143 alin. (1) Cod Civil, dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului.

Art. 1145 alin. (1) Cod Civil, prevede că Persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemțiune oferta completă de vânzare a bunului.

În conformitate cu art. 1146 alin. (4) Cod Civil, în cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat în contract de vânzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Alin. (5) al aceluiași articol prevede că: în cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin.(4) și de dobândire de către titular a drepturilor si a obligațiilor de cumpărător.

Având în vedere, argumentele reclamantei consideră că, tranzacția ascunsă (reală) este vânzarea-cumpărarea a ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și construcțiile de pe acest teren cu nr. cadastrale *****.1, *****.2 și *****.6 dintre SRL „Nicoli-Florin” și SRL „Guzun Transport” la prețul de 138 315 EURO, dar nu 150 000 EURO așa cum s-a menționat în notificarea de preemțiune trimisă către SRL „Ciocîrlia-AF”, atestă o încălcare a dreptului preferențial a SRL „Ciocîrlia-AF” la cumpărarea cotei-părți din teren.

Atrage atenția că, în astfel de condiții, tranzacția reală/ascunsă de vânzare a ½ cotă-parte din terenul comun și a construcțiilor de pe teren la valoarea reală a bunului de 138 315 EURO, este lovită de nulitate întrucât aceasta încalcă dreptul de preemțiune a coproprietarului. Este un act juridic de înstrăinare ce contravine legii, în spiritul art. 334 alin. (3) Cod Civil, potrivită căruia Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sânt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Solicită partea reclamantă SRL „Ciocîrlia-AF”:

- constatarea caracterului simulat (simulația relativă) a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 25 martie 2021 de vânzare-cumpărare a cotei sociale a SRL „Nicoli-Florin”, încheiat între ***** Vera și SRL „Guzun Transport”;

- constatarea existenței contractului secret cu privire la vânzarea-cumpărarea bunului imobil - ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, încheiat între SRL „Nicoli-Florin” (vânzător) și SRL „Guzun Transport” (cumpărător);

- constatarea încălcării dreptului de preemțiune a SRL „Ciocîrlia-AF” la cumpărarea a ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău;

- anularea contractului secret de vânzare-cumpărare a bunului imobil – ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, încheiat între SRL „Nicoli-Florin” (vânzător) și SRL „Guzun Transport” (cumpărător), din motiv de nulitate virtuală, în baza art. 334 alin. (3) Cod Civil;

- emiterea hotărârii cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil – ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, între SRL „Nicoli-Florin” (vânzător) și SRL „Ciocîrlia-AF” (cumpărător) la prețul de 138 315 (o sută treizeci si opt mii trei sute cincisprezece) EURO, și dobândirea de către reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător;

- încasarea din contul co-pârâților în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecare a cauzei formate din plata taxei de stat și serviciile de asistență juridică.

La 15.04.2022, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), din partea reprezentantului pârâșilor, SRL „Nicoli-Florin” și ***** Vera avocatul Cebotari Adrian, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 79-81).

În motivarea referinței pârâtul menționează că, nu suynt de acord cu cererea de chemare în judecată considerând-o ca fiind neîntemeiată.

Susține că, potrivit afirmațiilor menționate în cererea de chemare în judecată, reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF” pretinde precum că fondatorul unic al SRL „Nicoli-Florin” a înstrăinat cota-parte a capitalului statutar cu încălcarea dreptului de preemțiune a co-poprietarului SRL „Ciocîrlia-AF”.

Menționează că, potrivit Extrasului cadastral, se atestă că SRL „Ciocîrlia-AF” și SRL „Nicoli-Florin” dețin în proprietate comună terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, șos. *****, pe care sunt amplasate mai multe construcții.

Notează că, în anul 2018, ***** Vera a decis să vândă cota-parte din capitalul social al SRL „Nicoli-Florin” și la 27.06.2018 a propus reclamantei să se folosească de dreptul de preemțiune, oferindu-i oferta și prețul. Atrage atenția că, în capitalul social al SRL „Nicoli-Florin” sunt plasate bunuri imobile și anume: ½ din terenul cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, șos. *****, construcția cu nr. cadastral *****.1 cu suprafața de 170 m.p., construcția cu nr. cadastral *****.2 cu suprafața de 160 m.p., construcția cu nr. cadastral *****.2 cu suprafața de 112, 8 m.p., iar în total 442,8 m.p.

Informează că, reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF” a refuzat să procure cota-parte al capitalului social al SRL „Nicoli-Florin”, invocând că prețul este exagerat și nu are posibilitate de a procura bunul. Ulterior pe parcursul anului 2018-2020, atât pârâtul ***** Vera cât și SRL „Nicoli-Florin”, au adresat mai multe propuneri către SRL „Ciocîrlia-AF”, privind exercitarea dreptului la preemțiune cu privire la procurarea cote-părți din bunurile imobile din litigiu.

Accentuează că, notificarea din 03.09.2018, cu prețul de vânzare a cotei-părți în sumă de 154 656 euro a fost refuzată de către reclamant, precum și notificarea din 20.11.2020, întocmită și autentificată notarial, unde prețul de vânzare a cotei-părți este de 150 000 euro, care a fost refuzată de reclamant.

Totodată comunică că, reclamantul prin răspunsul din 16.12.2020, a confirmat că permite vânzarea cotei-părți și nu are pretenții, cu condiția ca bunurile să fie vândute la prețul propus în Notificare și nu mai mic de 150 000 euro.

Afirmă că, la 18.12.2020, Notarul Public Reșetnicov Ala în mod repetat le-a explicat, deja în formă scrisă cu trimitere la articole din Codul civil privind dreptul la preemțiune asupra ½ cotă parte din terenul neproductiv și construcțiile cu nr. cadastral *****.1 cu suprafața de 170 m.p., construcția cu nr. cadastral *****.2 cu suprafața de 160 m.p., construcția cu nr. cadastral *****.2 cu suprafața de 112, 8 m.p. - total 442,8 m.p., careva răspuns la notificarea din 18.12.2020, reclamantul nu a prezentat.

Astfel, potrivit Contractului de vânzare-cumpărare din 25.03.2021, ***** Vera în calitate de vânzător și SRL „Guzun Transport" în calitate de cumpărător, a fost vândut capitalul social în mărime de 100% al SRL „Nicoli-Florin", cu prețul de 150 000 euro, ce constituiau conform cursului BNM, 3 174 465 Iei MD.

Suplimenta menționează că, conform Declarației persoanei fizice cu privire la impozitul pe venit pentru perioada fiscală A/2021, ***** Vera a declarat că a avut un venit/creștere de capital în mărime de 3 174 465 lei la data de 25.03.2021, pentru ce a achitat impozitul pe venit în mărime de 186 676, 04.

Mai indică că, reclamantul a invocat că, SRL „Nicoli-Florin" a publicat anunț despre vânzarea imobilelor sale de pe șos. *****, la preț de 85 000 euro. Această afirmație este nefondată, SRL „Nicoli-Florin" nu a plasat careva anunțuri privind vânzarea parțială a bunurilor sale, construcții cu suprafața de 272 m.p. și nici nu a plasat careva anunțuri pe diferite partale sau platforme privind vânzarea părții sociale a SRL „Nicoli-Florin" și nici a imobilelor separat.

Comunică că, în legătură cu litigiul dat, pârâtul ***** Vera a fost nevoită să angajeze un avocat în vederea apărării drepturilor acesteia în prezentul proces.

Pentru reprezentarea pârâtei ***** Vera în judecată, inclusiv în vederea întocmirii cererilor, demersurilor, referinței, prezentării de acte, aceasta a suportat cheltuieli în sumă de 10 000 lei, achitați avocatului. Astfel, în conformitate cu art. 96 CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Mai susține că, cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat. Conform pct. 15-17 din recomandarea privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică, aprobată prin decizia Consiliului Uniunii avocaților din RM nr. 2 din 30 martie 2012, pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidențiază

necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaților (copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidență, emisă pentru clienți-persoane juridice și în alte cazuri stabilite de legislație; listă detaliată a actelor/acțiunilor efectuate de avocat și a timpului aferent acestora (cu tariful și orarul).

Subsecvent menționează că, pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Totodată accentuează că, în jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că, partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.

Astfel, cheltuielile suportate în vederea beneficierii serviciilor de avocat în mărime de 10 000 lei, sunt total probate, reale și necesare.

Reieșind din cele menționate solicită respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată cu încasarea din contul reclamantei SRL „Ciocîrlia-AF” în beneficiul pârâtului ***** Vera a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

În ședința de judecată avocații reclamantului Isaie Cireș, Cotorobai Radu și administratorul Balan Aurel, au susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate.

În ședința de judecată avocatul pârâtului Cebotari Adrian, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate în referință.

Pârâtul SRL „Nicoli-Florin”, fiind înștiințat despre derularea procesului, în ședința de judecată nu s-a prezentat, din care considerente instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Pârâtul SRL „Guzun Transport”, fiind înștiințat despre derularea procesului, în ședința de judecată nu s-a prezentat, din care considerente instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În ședința de judecată pârâtul ***** Vera, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată reprezentantul intervenientului accesoriu Miron Mihail, a lăsat la discreția instanței soluționarea litigiului,

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, apreciind în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă probele administrate, judecătorul ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ciocîrlia-AF" către SRL „Nicoli-Florin", ***** Vera și SRL „Guzun Transport", intervenient accesoriu BC „OTP Bank" SA cu privire la încălcarea dreptului de preemțiune, anularea contractului, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și compensarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform art. 117 alin (1) Cod de procedură civilă, „Probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei."

Art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel."

Conform art. 121 Cod de procedură civilă, „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", iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede „Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.".

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă „Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată."

În conformitate art. 240 alin. (1) 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 și admisibilitatea acțiunii."

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede „Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii."

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin notificarea din 27.06.2018, se atestă că SRL „NICOLI-FLORIN" și-a exprimat intenția de a înstrăina cota-parte de 1/2 din terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,183 ha, și construcții aferente nr. cadastrale *****.01, *****.02 și *****.06. Totodată, coproprietarului SRL „CIOCÎRLIA-AF" i-a fost adus la cunoștință dreptul de preempțiune, în conformitate cu art. 351 și 352 Cod civil, fiind invitat să-și exercite dreptul preferențial de cumpărare în termen de 1 lună de la recepționarea notificării. S-a indicat că prețul de pornire al bunurilor imobile supuse înstrăinării este stabilit la suma de 300 000 euro, iar în lipsa

unui răspuns în termenul indicat, se consideră accept tacit pentru vânzarea către terți.

Prin notificarea din 03.09.2018, se atestă că SRL „NICOLI-FLORIN”, în calitate de coproprietar al cotei-părți de 1/2 din bunul imobil cu nr. cadastral *****, și-a exprimat intenția de a înstrăina cota sa, inclusiv construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02 și *****.06. S-a indicat că, bunurile imobile sunt oferite spre vânzare la un preț total de 154 656,00 euro, cu achitarea integrală la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, fiind prevăzută și încheierea antecontractului cu plata avansului de 15 000 euro până la data de 15.10.2018, iar contractul definitiv urmând a fi încheiat în termen de cel mult 2 luni de la expedierea notificării. Totodată, coproprietarului i-a fost acordat un termen de 1 lună de la recepționarea notificării pentru exercitarea sau renunțarea la dreptul de preempțiune, în temeiul art. 352 alin. (2) și art. 794 Cod civil.

Prin scrisoarea din 02.10.2018, se atestă că SRL „CIOCÎRLIA-AF” a contestat prețul propus pentru vânzare, calificând oferta ca fiind inechitabilă, a indicat că prețul de piață estimat al bunului ar fi de aproximativ 130 000 euro (inclusiv TVA), comparativ cu prețul de 154 656 euro indicat în notificare.

Prin scrisoarea din 20.11.2020, se atestă că SRL „NICOLI-FLORIN”, în calitate de coproprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****, a notificat SRL „CIOCÎRLIA-AF” despre intenția de a înstrăina cota-parte de 1/2 din terenul cu suprafața de 0,183 ha, împreună cu părțile componente, respectiv cote-părți din construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, ***** și *****. S-a indicat că, prețul propus pentru vânzare este de 150 000 euro, fiind oferită coproprietarului posibilitatea de a exercita dreptul de preempțiune în termen de o lună de la primirea notificării, inclusiv prin adresare la notarul indicat pentru perfectarea tranzacției.

Prin scrisoarea din 01.12.2020, se atestă că SRL „NICOLI-FLORIN” a comunicat SRL „CIOCÎRLIA-AF” despre existența erorii tehnice în notificarea din 20.11.2020, privind nr. cadastrale ale construcțiilor, și a transmis versiunea corectată a ofertei, considerată recepționată la data de 23.11.2020. S-a indicat intenția de înstrăinare a cotei-părți de 1/2 din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,183 ha, împreună cu părțile componente construcțiile cu numerele cadastrale *****.01, *****.02 și *****.06. Totodată, s-a stipulat că se menține prețul de vânzare de 150 000 euro și condițiile privind exercitarea dreptului de preempțiune în termen de o lună, cu posibilitatea înstrăinării către terți în cazul neexercitării acestui drept.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a părții sociale din 25.03.2021, se atestă că ***** Vera în calitate de vânzător a înstrăinat către SRL „GUZUN TRANSPORT”, cota de 100% din capitalul social al SRL „NICOLI-FLORIN”. Prețul tranzacției este stabilit la suma de 150 000 euro, urmând a fi achitat prin transfer bancar până la data de 09.04.2021.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 12.04.2021, se atestă că bunului imobil cu nr. cadastral *****, este compus din teren cu suprafața de 0,183 ha și construcții individualizate cu nr. cadastral *****.01 - *****.07, este înregistrat dreptul de proprietate în cote-părți în favoarea SRL „CIOCIRLIA-AF” și SRL „NICOLI-FLORIN”.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 05.05.2023, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral *****, este compus din teren cu suprafața de 0,183 ha și construcții nr. cadastrale *****.01–*****.07. Se atestă că dreptul de proprietate asupra bunului este deținut în cote-părți de către SRL „NICOLI-FLORIN” și SRL „CIOCÎRLIA-AF”.

Conform art. 334 Cod civil, (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Conform art. 552 Cod civil, (1) În cazul vînzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vînzării la licitație, ceilalți coproprietari au un drept de preemțiune în privința cotei-părți care se vinde. Dispozițiile art. 1143-1150 rămîn aplicabile. (2) În cazul vînzării la licitație, coproprietarul sau organizatorul licitației va notifica pe ceilalți coproprietari cu cel puțin 10 zile înainte de data vînzării. La preț egal, coproprietarii vor avea dreptul de preemțiune la adjudecarea cotei-părți.

Conform art. 1146 Cod civil, (1) Dreptul de preemțiune se exercită pe calea unei declarații adresate persoanei obligate. Pentru validitatea declarației nu este necesară respectarea formei stabilite de lege față de contractul de vînzare-cumpărare. (2) După primirea de către titularul dreptului de preemțiune a ofertei conform art. 1145 alin. (1) sau a exemplarului contractului conform art. 1145 alin. (2), dreptul de preemțiune poate fi exercitat în termen de o lună în cazul bunurilor imobile și în termen de 10 zile în cazul altor bunuri. În cazul în care dreptul de preemțiune este instituit de lege, orice clauză prin care se modifică termenul de exercitare a dreptului de preemțiune este nulă. (3) În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat ca urmare a comunicării ofertei conform art. 1145 alin. (1), declarația de exercitare se consideră acceptare a ofertei de vînzare. Dacă pentru validitatea contractului de vînzare-cumpărare legea cere respectarea unei anumite forme, persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune sînt obligați unul față de altul să încheie contractul în acea formă. În caz de neexecutare nejustificată a acestei obligații de către una dintre părți, cealaltă parte poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre judecătorească care să țină loc de contract. (4) În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vînzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vînzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Cu toate acestea, vînzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemțiunii. (5) În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobîndire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător. Dreptul la acțiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin. (3) se prescrie în termen de 6 luni.

Conform art. 1089 Cod civil, (1) Simulația unui contract poate fi absolută sau relativă. (2) Simulația este absolută atunci cînd părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice. (3) Simulația este relativă atunci cînd părțile încheie contractul

cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).

Conform art. 1091 Cod civil, (1) Contractul secret nu poate fi invocat de părți, de către succesorii lor universali, cu titlu universal sau cu titlu particular și nici de către creditorii înstrăinătorului aparent împotriva terților care, întemeindu-se cu bună-credință pe contractul aparent, au dobîndit drepturi de la dobînditorul aparent. (2) Terții pot invoca împotriva părților existența contractului secret dacă acesta le vatămă drepturile.

Conform art. 1143 Cod civil, (1) Dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vîndă sau a vîndut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vînzare oferite terțului. (2) Titularul dreptului de preemțiune poate renunța la el. În acest caz, se aplică dispozițiile legale privind remiterea de datorie.

Conform art. 1145 Cod civil, (1) Persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemțiune oferta completă de vînzare a bunului. (2) Dacă contractul de vînzare-cumpărare a fost încheiat cu un terț, persoana obligată trebuie să îi remită neîntîrziat titularului dreptului de preemțiune un exemplar al contractului. Obligația de remitere poate fi executată și de terț.

Conform art. 1146 Cod civil, (3) În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat ca urmare a comunicării ofertei conform art. 1145 alin. (1), declarația de exercitare se consideră acceptare a ofertei de vînzare. Dacă pentru validitatea contractului de vînzare-cumpărare legea cere respectarea unei anumite forme, persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune sînt obligați unul față de altul să încheie contractul în acea formă. În caz de neexecutare nejustificată a acestei obligații de către una dintre părți, cealaltă parte poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre judecătorească care să țină loc de contract. (4) În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vînzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vînzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Cu toate acestea, vînzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemțiunii. (5) În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobîndire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător. Dreptul la acțiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin. (3) se prescrie în termen de 6 luni.

Conform art. 1147 Cod civil, (1) Dacă terțul a cumpărat bunul care face obiectul dreptului de preemțiune împreună cu alte bunuri contra unui preț total, titularul dreptului de preemțiune trebuie să plătească o parte proporțională din prețul total. Persoana obligată poate cere ca dreptul de preemțiune să se extindă asupra tuturor bunurilor care nu pot fi separate fără a-l dezavantaja. (2) Dacă terțului i s-a amînat achitarea prețului de cumpărare, titularul dreptului de preemțiune poate beneficia de o amînare dacă oferă o garanție a plății sumei amînate. (3) Garanția poate consta în constituirea unui drept de gaj

sau ipotecă de rangul întîi asupra bunului care face obiectul contractului de vînzare-cumpărare ori rezerva proprietății în folosul persoanei obligate pînă la plata sumei care beneficiază de amînare.

În speță, în prezenta cauză obiectul îl constituie pretențiile reclamantei SRL „Ciocîrlia-AF” privind constatarea caracterului simulat al contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 25 martie 2021 de înstrăinare a cotei sociale (100%) a SRL „Nicoli-Florin”, încheiat între ***** Vera și SRL „Guzun Transport”, cu încălcarea dreptului preferențial de cumpărare al coproprietarului, anularea contractului, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Cu titlu preliminar instanța reține că, SRL „Ciocîrlia-AF” și SRL „Nicoli-Florin” dețin în proprietate comună pe cote-părți ½ fiecare, din terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1834 ha amplasat pe în mun. Chișinău, șos. *****. Pe terenul cu nr. cadastral ***** sunt amplasate construcțiile cu nr. cadastrale *****.03, *****.04, *****.05 și *****.07 care se află în proprietatea reclamantei SRL „Ciocîrlia-AF”, iar construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02 și *****.06 se află în proprietatea SRL „Nicoli-Florin”.

Instanța reține, că pe parcursul anilor 2018-2020, SRL „Nicoli-Florin” a notificat în coproprietarul SRL „Ciocîrlia-AF” despre intenția de a înstrăina cota sa parte din terenul comun împreună cu construcțiile aferente.

Astfel, prin notificarea din 27.06.2018, s-a propus un preț de 300 000 euro, prin notificarea din 03.09.2018 prețul a fost diminuat la 154 656 euro, iar prin notificarea din 20.11.2020, prețul propus a fost de 150 000 euro, în toate notificările obiectul ofertei a fost constituit din ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02 și *****.06.

În urma examinării notificărilor SRL „Ciocîrlia-AF” nu a acceptat ofertele, prin scrisoarea din 02.10.2018 a indicat prețul ca fiind exagerat, iar prin scrisoarea din 16.12.2020, reclamanta nu și-a exprimat acordul de a exercita dreptul de preemțiune, însă a menționat că permite vânzarea cotei-părți cu condiția ca bunurile să fie vândute la prețul propus în notificare și nu mai mic de 150 000 euro. Instanța reține împrejurare ca fiind deosebit de semnificativă din perspectiva evaluării comportamentului procesual ulterior al reclamantei, întrucât prin declarația reclamantei a recunoscut că nu dispune de intenția de a achiziționa cota-parte la prețul oferit, s-a limitat la a condiționa tranzacția cu terții de respectarea prețului în mărime de 150 000 euro.

La 25.03.2021, între ***** Vera în calitate de vânzător și SRL „Guzun Transport” în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, fiind înstrăinată cota de 100% din capitalul social al SRL „Nicoli-Florin”, la prețul de 150 000 euro.

Reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF” susține că contractul este simulat, în realitate ascunde vânzarea-cumpărarea a ½ cotă-parte din terenul comun și a construcțiilor proprietate exclusivă a SRL „Nicoli-Florin”, tranzacție care a fost realizată cu încălcarea dreptului de preemțiune.

Instanța consideră necesar să delimiteze natura juridică a operațiunilor invocate în prezenta cauză, vânzarea-cumpărarea părți sociale și vânzarea-cumpărarea bunului imobil

aflat în proprietate comună pe cote-părți.

Subsecvent, contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 25.03.2021 are ca obiect înstrăinarea cotei de 100% din capitalul social al SRL „Nicoli-Florin”, care a aparținut lui ***** Vera.

Conform art. 24 din Legea nr. 135 din 14.06.2007 privind societățile cu răspundere limitată, (1) partea socială reprezintă o fracţiune din capitalul social al societăţii al cărei cuantum se stabileşte în funcţie de cuantumul aportului şi include toate drepturile şi obligaţiile asociatului. Partea socială este divizibilă, dacă actul de constituire nu prevede altfel.

Conform art. 25 din Legea nr. 135 din 14.06.2007 privind societățile cu răspundere limitată, (1) Partea socială sau o fracțiune a părții sociale poate fi înstrăinată liber persoanei afiliate asociatului, celorlalți asociați și societății, dacă actul de constituire nu prevede altfel. (1^1) În cazul dobîndirii părții sociale prin succesiune, succesorul dobîndește de drept calitatea de asociat de la data operării modificărilor în Registrul de stat al persoanelor juridice dacă actul de constituire nu prevede că dobîndirea acestei calități este condiționată de acordul asociaților. În cazul în care actul de constituire prevede că dobîndirea de către succesor a calității de asociat este condiționată de acordul asociaților, iar acordarea unei astfel de calități succesorului îi este refuzată, atunci orice asociat sau societatea sînt obligați să dobîndească partea socială a succesorului la un preț nu mai mic decît cel mai mare preț dintre prețurile oferite de asociat/asociați sau de societate și prețul determinat pe baza valorii activelor nete la data prezentării de către succesor a actului ce atestă dreptul asupra părții sociale dobîndite prin succesiune. Valoarea activelor nete se confirmă de către un auditor. La acordul părților, prețul părții sociale va fi determinat de un evaluator. Cheltuielile pentru confirmarea valorii activelor nete de către auditor sau, după caz, cheltuielile pentru evaluare vor fi suportate de către societate. La dobîndirea părții sociale de la succesor de către asociat/asociați sau societate, prevederile art. 24 alin. (5) și ale art. 26 alin. (2)–(6) se aplică în mod corespunzător. (1^2) În cazul în care, în termen de 3 luni de la data prezentării de către succesor a actului ce atestă dreptul asupra părții sociale dobîndite prin succesiune, niciunul dintre asociați și nici societatea nu dobîndesc partea socială, succesorul dobîndește de drept calitatea de asociat, fiind în drept să solicite operarea modificărilor în Registrul de stat al persoanelor juridice în conformitate cu art. 30. (2) Asociatul nu poate înstrăina partea socială pînă la vărsarea integrală a aportului subscris, cu excepţia cazului de succesiune. (3) În cazul vînzării părţii sociale unor alte persoane decît cele menţionate la alin.(1), asociaţii au dreptul de preemţiune. În acest caz, vînzarea se face în condiţiile alin.(4)-(9). (4) Asociatul care intenţionează să vîndă parţial sau integral partea socială transmite o ofertă scrisă administratorului societăţii. Acesta aduce oferta la cunoştinţa tuturor asociaţilor în termen de 15 zile de la data transmiterii. (5) Asociaţii trebuie să-şi formuleze în scris acceptarea şi să o transmită administratorului în termen de 15 zile de la data primirii ofertei. Asociatul indică mărimea fracţiunii din partea socială pe care intenţionează să o dobîndească. (6) Dacă există mai mulţi solicitanţi, fiecare dobîndeşte o fracţiune a părţii sociale în mărimea solicitată. În cazul dezacordului dintre ei, partea socială se distribuie proporţional părţii sociale deţinute de fiecare solicitant. (7) Dacă, în

termen de 30 de zile de la data transmiterii ofertei, asociaţii sau societatea nu au cumpărat partea socială, aceasta poate fi vîndută unui terţ la un preţ nu mai mic decît cel indicat în ofertă. (8) În cazul vînzării părții sociale sau a unei fracțiuni din aceasta fără respectarea dreptului de preemțiune conform procedurii prevăzute de prezentul articol, fiecare asociat poate exercita dreptul de preemțiune și valorifica mijloacele juridice de apărare conform art. 795 alin. (4) și (5) din Codul civil. Dispozițiile art. 792[1]–797 din Codul civil rămîn aplicabile în măsura în care nu contravin dispozițiilor prezentei legi. (9) Actul juridic de înstrăinare a părții sociale se încheie în formă scrisă. (10) Orice clauză contrară prevederilor alin.(2)-(9) este nulă. (11) Asociatul poate renunța la dreptul de preemțiune în raport cu o anumită vînzare de către un alt asociat, fie în cadrul adunării generale a asociaților, fie prin declarație scrisă.

Instanța atestă că, bunurile imobile înregistrate în patrimoniul SRL „Nicoli-Florin”, ½ cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și construcțiile cu nr. cadastrale *****.01, *****.02 și *****.06, nu au fost și nu au putut fi obiect al contractului nr. ***** din 25.03.2021, întrucât proprietarul bunurilor este SRL „Nicoli-Florin”, ca persoană juridică cu patrimoniu propriu, distinct de patrimoniul asociaților.

În speță, analizând pretențiile reclamantei privind constatarea simulației a contractului nr. ***** din 25.03.2021, instanța reține că, potrivit art. 1089 alin. (1) și (3) Cod civil, simulația contractului poate fi absolută sau relativă, simulația este relativă atunci cînd părțile încheie contractul cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).

Totodată, conform art. 1091 alin. (2) Cod civil, terții pot invoca împotriva părților existența contractului secret dacă acesta le vatămă drepturile.

În context, pentru a fi reținută existența simulației, este necesară întrunirea cumulativă a condițiilor, și anume existența a 2 acte juridice, încheiate între aceleași părți, cu privire la același obiect, actul aparent fiind menit să creeze o falsă aparență în fața terților, în timp ce actul secret exprimă voința reală a părților.

Totodată, probarea simulației revine părții care o invocă, în conformitate art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Instanța remarcă că, partea reclamanta nu a prezentat probe care să ateste existența contractului secret de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile între SRL „Nicoli-Florin” și SRL „Guzun Transport”. Or, la materialele cauzei nu au fost anexate probe care să demonstreze că părțile contractului nr. ***** din 25.03.2021 au convenit în secret asupra vânzării directe a ½ cotă-parte din terenul comun și a construcțiilor aferente, cu eludarea formei juridice a înstrăinării părții sociale.

Subsecvent, partea reclamantă își fundamentează argumentele pe prezumții, cum ar fi relațiile amicale dintre reprezentanți, interesul declarat al lui Guzun Igor de a achiziționa terenul în întregime, publicarea anunțului de vânzare la un preț de 85 000, comportamentul abuziv al pârâților în utilizarea terenului comun și lipsa interesului economic în cumpărarea SRL „Nicoli-Florin”.

Instanța apreciază că, argumentele enunțate de partea reclamantă nu constituie o probă plauzibilă care să răstoarne prezumția de valabilitate a contractului contestat. Mai mult, prezumțiile invocate de partea reclamantă nu sunt sprijinite de probe și nu pot fi

reținute de către instanță pentru a constata simulația contractului.

Instanța subliniază că, distincția juridice dintre cele 2 operațiuni constă în faptul că la înstrăinarea părții sociale se produce modificarea componenței asociaților societății, fără ca dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile din patrimoniul societății să se transmită altei persoane.

Potrivit art. 552 alin. (1) Cod civil, (1) în cazul vînzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vînzării la licitație, ceilalți coproprietari au un drept de preemțiune în privința cotei-părți care se vinde. Dispozițiile art. 1143-1150 rămîn aplicabile.

Or, în speță, prin contractul nr. ***** din 25.03.2021, nu s-a vândut cota-parte din terenul sau construcțiile SRL „Nicoli-Florin", dar s-a vândut partea socială de 100% din capitalul social al SRL „Nicoli-Florin", de către asociatul ***** Vera.

Instanța apreciază că, reclamanta nu a probat în conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, faptul că prin contractul de vânzare-cumpărare a părții sociale s-a simulat în realitate vânzarea-cumpărare a bunurilor imobile. Subsecvent, argumentele invocate de partea reclamantă privind relațiile amicale dintre părți, interesul administratorului SRL „Guzun Transport" pentru terenul în litigiu, comportamentul pârâților în utilizarea terenului și structura activelor SRL „Nicoli-Florin", nu ating pragul probatoriu necesar pentru constatarea simulației.

Mai mult, instanța observă că notificările adresate de SRL „Nicoli-Florin" către SRL „Ciocîrlia-AF" în anii 2018-2020, aveau ca obiect oferta de vânzare a cotei-părți din terenul comun și a construcțiilor, nu demonstrează că la încheierea contractului nr. ***** din 25.03.2021, intenția reală a părților contractante a fost identică cu obiectul notificărilor. Or, faptul că SRL „Nicoli-Florin" a încercat inițial posibilitatea vânzării directe a cotei-părți din teren și construcții, iar ulterior fondatorul a optat pentru vânzarea întregii părți sociale, nu constituie o dovadă a simulației, dar reflectă o reorientare a modalității de vânzare.

La fel, instanța remarcă că, între notificarea din 20.11.2020, cu prețul de 150 000 euro și încheierea contractului de cesiune a părții sociale din 25.03.2021, la preț de 150 000 euro, au trecut aproximativ 4 luni, perioadă în care reclamanta nu și-a exercitat dreptul de preemțiune, ce a creat pentru pârât alte mecanisme juridice de valorificare a investiției sale.

Cu privire la argumentul reclamantei privind ipotecarea bunurilor SRL „Nicoli-Florin" la BC „Mobiasbanca-OTP Group" SA la 31.03.2021, instanța consideră că împrejurare dată nu confirmă simulația. Or, ipotecarea bunurilor constituie o operațiune economică care rezultă din activitatea economică a părții.

Cu privire la argumentul părții reclamante prin care stabilește valoarea reală a imobilelor la suma de 138 315 euro, instanța remarcă că calcul nu are suport juridic. Or, prețul părții sociale nu se stabilește prin raportare la valoarea contabilă a activelor societății, dar rezultă din acordul părților, în funcție de elementele care determină valoarea agentului economic. Astfel, valoarea contabilă a activelor nu urmează a fi confundă cu valoarea de piață. Prin urmare, calcul efectuat de reclamantă nu dovedește existența simulației și nu poate justifica concluzia că a fost încălcat dreptul de

preemțiune.

Cu privire la pretențiile reclamantei sub aspectul nulității invocate în temeiul art. 334 alin. (3) Cod civil, instanța reține că anularea actului juridic pe motiv de nulitate presupune constatarea faptului că actul juridic a cărui nulitate se solicită contravine dispoziției legale imperative.

În speță, instanța a constatat că nu a fost demonstrată existența contractului secret de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. Subsecvent, nu se poate reține încălcarea normei imperative prin încheierea contractului de cesiune a părții sociale, care nu este supus dreptului de preemțiune prevăzut de art. 552 Cod civil.

Prin urmare, cererea de anulare este neîntemeiată, întrucât existența contractului nu a fost probată.

Totodată, pretențiile reclamantei privind emiterea hotărârii de constatare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile între SRL „Nicoli-Florin" și SRL „Ciocîrlia-AF", în temeiul art. 1146 alin. (4)-(6) Cod civil, sunt neîntemeiate.

Or, nu sunt întrunite condițiile art. 1146 Cod civil pentru substituirea reclamantei în drepturile și obligațiile cumpărătorului. În speță, terțul SRL „Guzun Transport" nu a dobândit cota-parte din terenul comun și construcțiile aferente, dar partea socială a asociatului. Iar, în lipsa vânzării cotei-părți din bunul imobil, dreptul de preemțiune al reclamantei nu a fost încălcat, iar cererea de constatare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare în beneficiul reclamantei nu poate fi admisă.

Instanța observă, art. 1146 Cod civil presupune ca titularul dreptului de preemțiune să fie substituit în drepturile și obligațiile cumpărătorului din contract de vânzare-cumpărare a cotei-părți din bunul comun. În speță, cumpărătorul SRL „Guzun Transport" nu a dobândit cota-parte din bunul imobil, dar partea socială din capitalul social al SRL „Nicoli-Florin", astfel încât substituirea ar presupune transferul părții sociale, iar nu al cotei-părți din teren.

Instanța mai reține că, SRL „Nicoli-Florin" a respectat obligația de notificare a SRL „Ciocîrlia-AF" cu privire la intenția de vânzare a cotei-părți din bunul imobil, au fost înaintate 3 notificări în perioada 2018.2020. Totodată, reclamanta a refuzat ofertele, întrucât a consderat prețul exagerat.

Mai mult, notarul a notificat partea reclamantă despre posibilitatea exercitării dreptului de preemțiune, prin scrisoarea din 18.12.2020, fără ca SRL „Ciocîrlia-AF" să-și exprime intenția de a cumpăra bunurile la prețul oferit.

Prin urmare, instanța va respinge acțiunea formulată de SRL „Ciocîrlia-AF"cu privire la constatarea caracterului simulat (simulația relativă) a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 25 martie 2021 de vânzare-cumpărare a cotei sociale a SRL „Nicoli-Florin", încheiat între ***** Vera și SRL „Guzun Transport"; constatarea existenței contractului secret cu privire la vânzarea-cumpărarea bunului imobil - 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, încheiat între SRL „Nicoli-Florin" (vânzător) și SRL „Guzun Transport" (cumpărător); constatarea încălcării dreptului de preemțiune a S.R.L. „Ciocîrlia-AF" la cumpărarea a 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și

*****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău; anularea contractului secret de vânzare-cumpărare a bunului imobil - 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, încheiat între SRL „Nicoli-Florin" (vânzător) și SRL „Guzun Transport" (cumpărător), din motiv de nulitate virtuală, în baza art. 334 alin. (3) Cod Civil; emiterea hotărârii cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil - 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, între SRL „Nicoli-Florin" (vânzător) și SRL „Ciocîrlia-AF" (cumpărător) la prețul stipulat în contractul nr. ***** din 25 martie 2021, și dobândirea de către reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF" a drepturilor și obligațiilor de cumpărător; încasarea din contul pârâților în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecare a cauzei formate din plata taxei de stat și serviciile de asistență juridică.

Cu privire la cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig 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 pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Conform, prevederilor art. 96 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Alin. (1^1) cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut cîștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În conformitate cu art.82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art.90 Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: a) sumele plătite martorilor, interpreților, experților și specialiștilor; b) cheltuielile de efectuare a cercetărilor la fața locului; c) cheltuielile de înștiințare și chemare a părților în judecată; d) cheltuielile de transport și de cazare suportate de părți și de alți participant la proces în legătură cu prezentarea lor în instanță; e) cheltuielile suportate de cetățenii străini și de apatrizi în legătură cu plata interpretului dacă tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte nu prevăd altfel; f) cheltuielile de căutare a pîrîtului; g) cheltuielile de efectuare a expertizei; h) cheltuielile de executare a actelor judiciare; i) cheltuielile de asistență juridică; j) cheltuielile de declarare a insolvabilității; k) compensațiile pentru timpul de muncă pierdut; 1) alte cheltuieli necesare, suportate de instanță și de participanții la proces.

Instanța reține că, pârâta ***** Vera a solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

Onorariul de avocat solicitat în sumă de 10 000 lei este confirmat prin contractul de asistență juridică și bonul de plată.

Prin urmare, în condițiile în care cererea de chemare în judecată a fost respinsă, reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF" în calitate de parte care a pierdut procesul, urmează să

compenseze pârâtei ***** Vera cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10 000 lei, ca fiind reale, necesare și rezonabile, în raport cu litigiul dedus judecății, luând în considerare complexitatea cauzei, durata procesului, volumul de muncă depus de avocat, întocmirea referinței și participarea la ședințele de judecată.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Ciocîrlia-AF" către SRL „Nicoli-Florin", ***** Vera și SRL „Guzun Transport", intervenient accesoriu BC „OTP Bank" SA cu privire la constatarea caracterului simulat (simulația relativă) a contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 25 martie 2021 de vânzare-cumpărare a cotei sociale a SRL „Nicoli-Florin", încheiat între ***** Vera și SRL „Guzun Transport"; constatarea existenței contractului secret cu privire la vânzarea-cumpărarea bunului imobil - 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, încheiat între SRL „Nicoli-Florin" (vânzător) și SRL „Guzun Transport" (cumpărător); constatarea încălcării dreptului de preemțiune a S.R.L. „Ciocîrlia-AF" la cumpărarea a 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău; anularea contractului secret de vânzare-cumpărare a bunului imobil - 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, încheiat între SRL „Nicoli-Florin" (vânzător) și SRL „Guzun Transport" (cumpărător), din motiv de nulitate virtuală, în baza art. 334 alin. (3) Cod Civil; emiterea hotărârii cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil - 1/2 cotă-parte din terenul cu nr. cadastral ***** și a construcțiilor cu nr. cadastrale *****.01; *****.02 și *****.06 situate pe șos. *****, or. Chișinău, între SRL „Nicoli-Florin" (vânzător) și SRL „Ciocîrlia-AF" (cumpărător) la prețul stipulat în contractul nr. ***** din 25 martie 2021, și dobândirea de către reclamanta SRL „Ciocîrlia-AF" a drepturilor și obligațiilor de cumpărător; încasarea din contul pârâților în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecare a cauzei formate din plata taxei de stat și serviciile de asistență juridică - se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la SRL „Ciocîrlia-AF" în beneficiul lui ***** Vera cheltuielile judiciare suportate pentru asistența juridică în mărime de 10 000 (zece mii) lei.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, de la data pronunţării dispozitivului hotărârii.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**