Dosarul nr. 2-18467/2021
2-21114363-12-2-30072021

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

28 martie 2025 *****

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
instanța compusă din
președintele ședinței, judecător Igor Pulbere
grefier Mădălina Ungureanu

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „NIC Builds and CO" către SRL „OWL Trans" în proces de insolvabilitate și Ciobanu Alexandru, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Zlotescu Vitalie, Zlotescu Elena, notarul Oleg Gladîș și notarul Valentin Golubciuc, cu privire la declararea nulității contractelor, revendicarea bunurilor, rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, -

a c o n s t a t a t

La 28 iulie 2021, SRL „Nicanor Construct", ulterior SRL „NIC Builds and CO", a înaintat cererea de chemare în judecată către SRL „OWL Trans" în proces de insolvabilitate și Ciobanu Alexandru, solicitând declararea nulității unei serii de contracte de vânzare-cumpărare și revendicarea bunurilor imobile. În susținerea acțiunii, reclamanta a invocat că a fost deposedată prin fraudă de mai multe bunuri imobile situate în orașul *****, *****. Acestea includ terenuri pentru construcții și case de locuit individuale care au fost înstrăinate prin contracte simulate către SRL „OWL Trans", iar ulterior transferate către Ciobanu Alexandru în scopul sustragerii acestora din patrimoniul reclamantei.

Reclamanta a subliniat că contractul de vânzare-cumpărare din 02 iunie 2020, autentificat de notarul Oleg Gladîș cu numărul 5526, prin care SRL „Nicanor Construct" ar fi vândut către SRL „OWL Trans" o cotă de 30% din terenul cu numărul cadastral ***** și casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.*****, precum și o cotă de 45% din același teren și casa cu numărul cadastral *****.*****, reprezintă un act simulat care nu a avut intenția reală de transfer al proprietății.

Ulterior, la doar trei zile distanță, prin contractul din 05 iunie 2020, SRL „OWL Trans" a transmis aceleași bunuri către Ciobanu Alexandru, ceea ce confirmă caracterul fraudulos al întregii scheme. Reclamanta a argumentat că rapiditatea cu care s-au succedat aceste tranzacții, precum și legăturile între părți, demonstrează că scopul real a fost sustragerea bunurilor din patrimoniul său pentru a evita recuperarea acestora de către creditori sau pentru a prejudicia interesele economice ale societății.

Un aspect similar s-a produs și cu imobilul situat pe strada ***** din *****. Prin contractul din 30 iulie 2020, autentificat de notarul Valentin Golubciuc cu numărul 1-17, SRL „Nicanor Construct" ar fi transmis către SRL „OWL Trans" terenul cu numărul cadastral **********și construcția aferentă. La rândul său, prin contractul din 04 august 2020, SRL „OWL Trans" a înstrăinat același bun către Ciobanu Alexandru.

Reclamanta a evidențiat că SRL „OWL Trans" se află în procedură de insolvabilitate, ceea

ce face imposibilă recuperarea bunurilor direct de la aceasta. Mai mult, a invocat că toate aceste tranzacții au fost efectuate fără acordarea unui preț real și că documentele contabile nu reflectă plăți efective pentru bunurile transferate.

Reclamanta și-a fundamentat acțiunea pe teoria simulației contractuale și a fraudei la lege. În susținerea pretențiilor sale, SRL „Nicanor Construct" a prezentat instanței o serie de probe documentare menite să demonstreze caracterul fictiv al tranzacțiilor și comportamentul dolosiv al pârâților. Elementul central al argumentației reclamantei l-a constituit invocarea unei înțelegeri de barter între părți, care ar fi stat la baza contractelor contestate.

Potrivit susținerilor reclamantei, în perioada 2019-2020 au fost încheiate mai multe contracte de vânzare-cumpărare care purtau un caracter simulat, cu scopul de a ascunde contractul secret în care părțile și-ar fi asumat obligații reciproce de schimb: SRL „OWL Trans" urma să livreze materiale de construcție către SRL „Nicanor Construct", iar în schimb aceasta din urmă să transmită în proprietate o parte din imobilele pe care le construiește.

Pentru fundamentarea acestor circumstanțe, reclamanta a atașat la cererea de chemare în judecată acte care atestă că administratorul societății este Chiriac Nicanor, persoana care a semnat atât contractele contestate, cât și cererea de judecată. Contractele litigioase au fost prezentate instanței în copie. Primul contract de vânzare-cumpărare din 02 iunie 2020, autentificat de notarul Oleg Gladîș cu numărul 5526, detaliază tranzacția prin care SRL „Nicanor Construct" ar fi înstrăinat către „OWL Trans" SRL două bunuri imobile: cota-parte de 30% din terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** cu suprafața de ***** ha și casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.***** cu suprafața de *****, precum și cota-parte de 45% din același teren și casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.***** cu suprafața de *****, toate situate în *****, extravilan. Reclamanta a atras atenția instanței asupra clauzei contractuale de la punctul 3, care stabilește că prețul de vânzare al imobilului este de 175 000 euro, ceea ce conform cursului oficial al BNM la acea dată constituia 3 407 163 lei. Potrivit aceleiași clauze, prețul imobilului a fost „achitat integral de către Cumpărător Vânzătorului până la semnarea prezentului contract". Consideră această prevedere contractuală decisivă argumentației privind simulația, reclamanta susținând că în realitate nicio plată nu a avut loc.

Al doilea contract contestat, din 30 iulie 2020, autentificat de notarul Valentin Golubciuc cu numărul 1-17, consemnează vânzarea de către „Nicanor Construct" SRL către „OWL Trans" SRL a terenului pentru construcții cu numărul cadastral **********cu suprafața de ***** ha și a construcției aferente - casa de locuit individuală cu numărul cadastral********** cu suprafața de *****, situate pe *****. Punctul 4 al acestui contract stipulează că prețul de 82 000 euro a fost achitat „în numerar până la semnarea prezentului contract". Caracterul fraudulos al schemei a fost susținut prin prezentarea contractelor ulterioare prin care SRL „OWL Trans" a transmis imediat aceleași bunuri către Ciobanu Alexandru. Astfel, la doar trei zile după prima achiziție, prin contractul din 05 iunie 2020 autentificat cu numărul 5735, „OWL Trans" SRL a vândut lui Ciobanu Alexandru casa de locuit cu terenul aferent cu numărul cadastral *****.***** și casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.*****. Similar, prin contractul din 04 august 2020, la doar cinci zile după achiziție, „OWL Trans" SRL a înstrăinat către același Ciobanu Alexandru imobilul de pe *****.

Pentru a demonstra caracterul interpus al lui Ciobanu Alexandru și participarea sa conștientă la schema frauduloasă, reclamanta a invocat faptul că acesta este o persoană apropiată persoanelor care conduc SC „OWL Trans" SRL, rapiditatea suspectă cu care s-au succedat tranzacțiile constituind un indiciu suplimentar al înțelegerii prealabile între părți.

Consideră probele contabile prezentate esențiale în demontarea aparenței create prin

contractele notariale. Actul de verificare a decontărilor reciproce pentru anul 2020 între „OWL Trans” SRL și „Nicanor Construct” SRL, anexat la dosar, reflectă evidența contabilă a ambelor companii și arată numeroase livrări de materiale de la „OWL Trans” către „Nicanor Construct”, dar și intrări de mijloace fixe reprezentând probabil imobilele transferate. Elementul principal al acestui document îl constituie concluzia că, potrivit evidenței „OWL Trans” SRL, la 31 decembrie 2020 aceasta avea datorii de 2 761 906,60 lei în folosul „Nicanor Construct” SRL. Această recunoaștere contabilă a unei datorii substanțiale la sfârșitul anului 2020 contrazice direct clauzele contractuale privind achitarea integrală a prețului și susține teza că tranzacțiile au avut la bază nu plăți efective, ci o înțelegere de compensare reciprocă a obligațiilor.

Evidențiază situația de insolvabilitate a SRL „OWL Trans” ca un alt element probator important. Extrasul de pe portalul judecătoresc privind Hotărârea Judecătoriei Chișinău din 01 iulie 2021 în dosarul nr. 2i-319/2021 atestă că „OWL Trans” SRL a depus propria cerere introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate, care a fost admisă de instanță. Hotărârea constată insolvabilitatea debitorului SRL „OWL Trans” și dispune intentarea procedurii de insolvabilitate, numind în calitate de administrator al insolvabilității pe Ion Popa, deținătorul autorizației nr. 63 din 14 ianuarie 2015. Conform aceleiași hotărârii, societatea debitoare a recunoscut datorii totale în sumă de 55 379 262,57 lei, dintre care restanțe față de bugetul de stat de 4 506 522,71 lei și alte obligații de bază și majorări de întârziere.

Pentru reclamant, intrarea în insolvabilitate a SRL „OWL Trans” imediat după obținerea imobilelor demonstrează caracterul premeditat al întregii scheme: societatea a obținut bunurile prin înțelegerea de barter, le-a transmis rapid unei persoane interpuse pentru a le scoate din masa debitoare, apoi a intrat în procedura de insolvabilitate pentru a se sustrage de la executarea obligațiilor asumate de livrare a materialelor de construcție.

Extrasele din Registrul bunurilor imobile din 27 iulie 2021 au confirmat istoricul tranzacțiilor și situația juridică actuală a imobilelor. Primul extras arată că, după transmiterea de la „Nicanor Construct” SRL către „Owl Trans” SRL și apoi către Ciobanu Alexandru, o parte din bunuri au fost deja înstrăinate către terțe persoane. Astfel, la 01 martie 2021, Ciobanu Alexandru a vândut către Zlotescu Elena și Zlotescu Vitalie Petru casa cu numărul cadastral *****.***** și cota-parte de 45% din teren. Al doilea extras confirmă că imobilul de pe ***** rămâne în proprietatea lui Ciobanu Alexandru, ceea ce teoretic ar permite revendicarea sa în cazul admiterii acțiunii.

În susținerea caracterului simulat și fraudulos al operațiunilor, reclamanta a invocat un complex de norme juridice. Fundamentul legal al acțiunii îl constituie art. 1089 Cod civil, care reglementează simulația contractuală. Potrivit acestei norme, simulația unui contract poate fi absolută sau relativă, iar simulația este absolută atunci când părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice. În speță, reclamanta susține că simulația este relativă, părțile ascunzând natura reală a actului printr-un act aparent deghizat și marchează adevăratele condiții ale actului real, care constă într-un acord de compensare reciprocă a obligațiilor din contractul verbal de barter. Art. 315 Cod civil, invocat de asemenea, stabilește că obiectul actului juridic trebuie să fie licit și determinabil, iar nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință. Reclamanta argumentează că întreaga schemă de transferuri succesive reprezintă un comportament ilicit menit să prejudicieze drepturile sale și ale altor creditori ai SRL „OWL Trans”.

În ceea ce privește elementul subiectiv al fraudei, reclamanta a invocat art. 341 Cod civil privind nulitatea actului juridic încheiat prin dol, susținând că încheierea contractelor a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al SRL „OWL Trans”. Potrivit susținerilor

reclamantei, „OWL Trans” ar fi trecut sub tăcere intenția reală de a nu executa obligațiile de livrare a materialelor de construcție și planul de a intra în insolvabilitate imediat după obținerea imobilelor. Reclamanta a argumentat că, în baza principiului bunei-credințe, „OWL Trans” trebuia să dezvăluie aceste împrejurări esențiale, iar dacă ar fi cunoscut adevăratele intenții ale cocontractantului, „Nicanor Construct” nu ar fi încheiat niciodată contractele de vânzare-cumpărare.

Referitor la dreptul de revendicare, reclamanta și-a fundamentat pretențiile pe art. 583 Cod civil, care prevede că în cazul în care bunul a fost dobândit în temeiul unui act juridic lovit de nulitate absolută sau relativă, proprietarul poate exercita acțiunea în revendicare. Deși recunoaște că bunul vândut cumpărătorului de bună-credință nu poate fi revendicat, reclamanta susține că în speță Ciobanu Alexandru nu poate invoca buna-credință, fiind o persoană interpusă care a participat conștient la schema frauduloasă.

Poziția pârâtului Ciobanu Alexandru a fost exprimată prin referința depusă la 13 octombrie 2021, în care acesta a susținut ferm că este un cumpărător de bună-credință care a achiziționat bunurile în mod legal, cu respectarea tuturor formalităților și cu achitarea integrală a prețului. În susținerea apărării sale, Ciobanu Alexandru a prezentat instanței un set consistent de documente justificative. Contractele de vânzare-cumpărare prin care a dobândit proprietatea - contractul nr. 5735 din 05 iunie 2020 pentru imobilele cu numerele cadastrale *****.***** și *****.*****, și contractul nr. 1-56 din 4 august 2020 pentru imobilul de pe ***** - conțin clauze clare privind achitarea integrală a prețului înainte de semnare.

Pentru a demonstra realitatea plăților, pârâtul a anexat dovezi contabile complete. Pentru imobilul de pe *****, a prezentat factura fiscală seria AAJ7464247 din 30 iulie 2020 în valoare de 1 616 490,60 lei și chitanța de plată nr. 75 din aceeași dată care confirmă achitarea exactă a sumei facturate. Pentru celelalte imobile, a prezentat factura fiscală seria AAJ5011100 din 03 iunie 2020 în valoare de 3 407 163 lei, corespunzând prețului contractual de 175 000 euro, însoțită de chitanțele nr. 93 din 14 mai 2020 și nr. 94 din 28 iunie 2020 care însumează 1.462.815 lei, demonstrând fluxuri financiare reale între părți.

Un element esențial al apărării sale l-a constituit prezentarea Declarației notariale autentificate nr. 1533 din 20 mai 2020, prin care un reprezentant al SRL „Nicanor Construct” a solicitat notarului radierea unei interdicții de înstrăinare asupra imobilului cu numărul cadastral *****.*****, invocând ca motiv „executarea obligației privind plata prețului în mărime de 75 000 Euro” de către SRL „OWL Trans”. Acest document, emis chiar de reclamant sub semnătură notarială, a fost invocat de pârât ca dovadă că „Nicanor Construct” recunoștea primirea plăților de la „OWL Trans” pentru tranzacțiile imobiliare din aceeași perioadă, contrazicând astfel teza simulației și neplății.

Pârâtul a argumentat că susținerile reclamantului privind caracterul simulat al contractelor sunt lipsite de suport juridic și probatoriu. A subliniat că a achiziționat bunurile la trei zile, respectiv cinci zile după ce acestea fuseseră vândute de „Nicanor Construct” către „OWL Trans”, într-un interval de timp care nu ridică suspiciuni de fraudă. Mai mult, a invocat că toate tranzacțiile au fost autentificate notarial, cu respectarea tuturor cerințelor legale.

Ciobanu Alexandru a respins categoric alegația că ar fi o persoană interpusă sau apropiată conducerii SRL „OWL Trans”, susținând că reclamantul nu a prezentat nicio probă concretă în acest sens, limitându-se la simple afirmații neîntemeiate. A subliniat că era un investitor activ pe piața imobiliară din ***** în acea perioadă, anexând și contractul nr. 1-963 din 20 august 2020 prin care a cumpărat un teren agricol de la o terță parte, pentru a demonstra că achizițiile de la „OWL Trans” nu erau evenimente izolate, ci parte a unei activități normale de investiții.

Poziția Agenției Servicii Publice, în calitate de intervenient accesoriu, a fost exprimată prin referința depusă la 29 septembrie 2021. Instituția publică nu s-a opus în principiu cererii reclamantului, dar a atras atenția asupra unor aspecte procedurale și tehnice privind operațiunile cadastrale solicitate. Agenția a subliniat că, pentru efectuarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, este necesară prezentarea unei hotărâri judecătorești irevocabile care să stabilească clar drepturile părților. A precizat că, în cazul admiterii acțiunii, operațiunile cadastrale vor implica radierea dreptului de proprietate al actualului titular și înscrierea dreptului reclamantului, operațiuni care trebuie efectuate cu respectarea strictă a procedurilor prevăzute de legislația cadastrală.

Prin referința depusă la 15 octombrie 2021, administratorul autorizat Ion Popa, în calitate de administrator al procedurii de insolvabilitate a SRL „OWL Trans”, a formulat o poziție detaliată față de pretențiile reclamantei. Administratorul a contestat caracterul simulat al contractelor, argumentând că reclamanta nu a demonstrat pretinsul comportament dolosiv al „OWL Trans”.

În susținerea poziției sale, administratorul a invocat că între cele două societăți au existat relații comerciale complexe, menționând existența unui contract de vânzare-cumpărare mărfuri nr. 6/2020 din 28 septembrie 2020, prin care „OWL Trans” s-ar fi obligat să livreze către „Nicanor Construct” materiale de construcție în valoare de 1 000 000 lei.

Administratorul a subliniat că, potrivit actelor de verificare contabilă privind decontările reciproce pe perioada 01 ianuarie 2020 – 31 decembrie 2020, între SRL „OWL Trans” și SRL „Nicanor Construct” există o datorie în sumă de 2 761 906,60 lei. În contextul acestor relații comerciale, administratorul a argumentat că transferul bunurilor imobile ar reprezenta o modalitate de compensare a obligațiilor reciproce între părți.

În ceea ce privește valoarea bunurilor transferate, administratorul a efectuat propriul calcul, susținând că valoarea totală a bunurilor cumpărate de „OWL Trans” este de 5 023 654 lei (3.407.163 lei + 1 616 491 lei), iar conform cererii de admitere a creanței și conform prezentei acțiuni, pretinsa datorie a „OWL Trans” față de „Nicanor Construct” este de 2 761 906,60 lei. Administratorul a considerat că această diferență demonstrează că nu există o îmbogățire nejustificată a „OWL Trans”.

Referitor la aspectele procedurale, administratorul a invocat că „Nicanor Construct” a depus o cerere de admitere a creanței în cadrul procesului de insolvabilitate intentat împotriva SRL „OWL Trans”, solicitând admiterea creanței în mărime de 2 761 906,60 lei în calitate de creanță chirografară de rangul V și includerea acesteia în tabelul definitiv al creanțelor. Această cerere a fost însă respinsă, „Nicanor Construct” fiind inclusă cu 0,00 lei în tabelul creanțelor SRL „OWL Trans”, fapt consemnat prin aplicarea semnăturii judecătorului instanței de insolvabilitate, echivalând cu o hotărâre judecătorească irevocabilă conform art. 143 alin. (8) din Legea insolvabilității.

Administratorul a mai invocat că, la încheierea contractelor contestate, SRL „Nicanor Construct” a fost reprezentată de administratorul acesteia, Nicanor Chiriac, căruia notarul i-a verificat capacitatea de exercițiu. Contractele întocmite au fost prezentate părților pentru a face cunoștință cu conținutul acestora, iar părțile au declarat că le-au înțeles conținutul și că cele expuse reprezintă voința lor.

În ceea ce privește plățile în numerar menționate în contracte, administratorul a invocat prevederile art. 6 din Legea nr. 845 din 03 ianuarie 1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi, însă fără a demonstra că această limită ar constitui temei de nulitate a actelor juridice civile.

În concluzie, administratorul insolvabilității SRL „OWL Trans” a solicitat respingerea acțiunii depuse de SRL „Nicanor Construct” împotriva SRL „OWL Trans” și Alexandru Ciobanu, cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, revendicarea bunurilor și rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, ca fiind neîntemeiată.

La 22 februarie 2023, reclamanta SRL „Nicanor Construct”, reprezentată de avocatul Ursu Vera, a depus o cerere de completare a acțiunii inițiale. Necesitatea acestei completări a fost determinată de identificarea unor aspecte care nu fuseseră incluse în cererea inițială din 28 iulie 2021, dar care erau strâns legate de schema frauduloasă invocată.

În cererea sa, reclamanta a explicat că între SRL „Nicanor Construct” și SRL „OWL Trans” fuseseră încheiate nu două, ci trei contracte de vânzare-cumpărare. Pe lângă contractele din 02 iunie 2020 și 30 iulie 2020 care făceau obiectul cererii inițiale, existase și un contract anterior din 19 mai 2020, autentificat de notarul Oleg Gladîș cu numărul 5089. Prin acest contract, „Nicanor Construct” transmisese către „OWL Trans” cota de 25% din terenul cu numărul cadastral ***** și casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.*****, pentru prețul de 75 000 euro.

Reclamanta a subliniat că, la fel ca în cazul celorlalte contracte, nici pentru această tranzacție SRL „OWL Trans” nu și-a onorat obligația contractuală de plată prevăzută la punctul 3 din contract. Mai mult, la doar trei zile după achiziția fictivă, prin contractul din 22 mai 2020 înregistrat cu numărul 5216, „OWL Trans” transmisese aceleași bunuri către Ciobanu Alexandru, confirmând astfel caracterul simulat al întregii scheme.

Un aspect procedural important invocat în cererea de completare a vizat imposibilitatea revendicării unor bunuri care fuseseră ulterior înstrăinate către terți de bună-credință. Reclamanta a recunoscut că bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** (45%) și *****.*****, care făceau obiectul contractelor contestate din 02 și 05 iunie 2020, fuseseră ulterior vândute de Ciobanu Alexandru către Zlotescu Elena și Zlotescu Vitalie prin contractul din 01 martie 2021. Având în vedere că nu existau dubii asupra bunei-credințe a acestor cumpărători ulteriori, reclamanta a invocat prevederile art. 582 Cod civil, potrivit căruia acțiunea în revendicare se respinge în cazul dobândirii de bună-credință.

În consecință, reclamanta și-a modificat strategia procesuală. Pentru bunurile care nu mai puteau fi revendicate fizic, a solicitat încasarea contravalorii acestora de la pârâți, invocând art. 333 Cod civil. Conform acestei norme, în cazul în care un act juridic este nul sau anulat, partea prejudiciată poate cere repararea prejudiciului, care reprezintă suma de bani care ar repune-o în situația în care s-ar fi aflat dacă actul juridic nu s-ar fi încheiat. Valoarea bunurilor imposibil de revendicat, conform contractului din 2 iunie 2020, era de 95 000 euro.

Pentru a susține noile pretenții, reclamanta a anexat la cererea de completare documentele probatorii relevante. A prezentat copia contractului de vânzare-cumpărare din 19 mai 2020 între „Nicanor Construct” și „OWL Trans”, prin care se transmitea prima tranșă de bunuri. De asemenea, a depus copia contractului din 22 mai 2020 prin care „OWL Trans” transmitea imediat aceleași bunuri către Ciobanu Alexandru, demonstrând rapiditatea suspectă a tranzacțiilor. Un al treilea document esențial l-a constituit contractul din 01 martie 2021, autentificat de notarul Marcel Conoval, prin care Ciobanu Alexandru vânduse către familia Zlotescu bunurile care făceau obiectul litigiului, acest act justificând modificarea pretențiilor din revendicare în încasarea prejudiciului.

Prin urmare, cererea de completare a cuprins următoarele solicitări suplimentare: declararea ca simulat a contractului din 19 mai 2020 între „Nicanor Construct” și „OWL Trans”; declararea ca simulat a contractului din 22 mai 2020 între „OWL Trans” și Ciobanu Alexandru; revendicarea bunurilor cu numerele cadastrale ***** (25%) și *****.***** din posesia lui

Ciobanu Alexandru; și încasarea sumei de 95 000 euro cu titlu de prejudiciu pentru bunurile imposibil de revendicat de la terții de bună-credință.

Prin încheierea din 22 februarie 2023, instanța a admis cererea de completare a acțiunii, constatând că aceasta a fost depusă în termenul legal și că pretențiile formulate sunt strâns legate de obiectul inițial al litigiului. Instanța a apreciat că includerea contractului din 19 mai 2020 și a celui din 22 mai 2020 în sfera contestației este justificată, acestea făcând parte din aceeași schemă de tranzacții simulate invocată de reclamant.

În ceea ce privește pretenția de încasare a contravalorii bunurilor înstrăinate către terți, instanța a solicitat părților să-și exprime poziția asupra aplicabilității art. 333 Cod civil în contextul nulității contractelor simulate. Reprezentantul reclamantei a argumentat că prejudiciul cauzat prin imposibilitatea revendicării bunurilor de la cumpărătorii de bună-credință constituie o consecință directă a simulației și fraudei comise de pârâți, care trebuie reparată prin plata echivalentului valoric.

Pârâtul Ciobanu Alexandru a contestat această interpretare, susținând că el însuși este un cumpărător de bună-credință care a plătit prețul integral pentru bunuri și că nu poate fi tras la răspundere pentru tranzacțiile ulterioare efectuate în mod legal. A invocat că vânzarea către familia Zlotescu s-a făcut la aproape un an după achiziția sa, într-un context de piață normală, și că nu există nicio legătură cauzală între pretinsa simulație inițială și această înstrăinare ulterioară.

În replică, reclamanta a subliniat că rapiditatea cu care „OWL Trans” a transmis bunurile către Ciobanu Alexandru - la doar trei zile după achiziția de la „Nicanor Construct” în cazul contractului din 19 mai 2020 - demonstrează că acesta nu poate invoca buna-credință. Înstrăinarea ulterioară către terți a fost doar o continuare a schemei frauduloase menită să facă imposibilă recuperarea bunurilor.

La 28 februarie 2023, lichidatorul Ion Popa, în calitate de lichidator al SRL „OWL Trans” în procedura falimentului, a depus o referință detaliată la cererea de completare formulată de reclamant. Lichidatorul și-a exprimat opoziția fermă față de noile pretenții, invocând multiple argumente juridice.

În ceea ce privește contractul din 19 mai 2020, lichidatorul a subliniat că, deși prin acest act SRL „OWL Trans” achiziționase de la „Nicanor Construct” cota de 25% din terenul cu numărul cadastral ***** și casa cu numărul cadastral *****.***** pentru prețul de 75 000 euro, conform punctului 3 al contractului, suma urma să fie achitată prin virament până la 31 mai 2020. Lichidatorul a atras atenția că reclamanta cunoștea toate aspectele acestei tranzacții încă de la momentul depunerii acțiunii inițiale din 28 iulie 2021, dar a ales să nu includă acest contract în cererea inițială.

Argumentul principal al lichidatorului a vizat prescripția dreptului de a cere anularea contractului pentru dol. Invocând prevederile art. 345 alin. (1) Cod civil, acesta a susținut că persoana îndreptățită are dreptul să invoce anulabilitatea actului juridic pentru temeiurile prevăzute la art. 339, 341 și 343 în termen de 6 luni de la data când a aflat sau trebuia să afle despre temeiul anulabilității. Or, reclamanta invocă aceleași temeiuri de anulabilitate - dolul și vicleniile prevăzute de art. 341 Cod civil - pe care le-a cunoscut cel târziu la 28 iulie 2021, când a depus acțiunea inițială.

Lichidatorul a calculat că între data cunoașterii temeiurilor anulabilității (28 iulie 2021) și data depunerii cererii de completare (28 februarie 2023) au trecut un an și șapte luni, depășindu-se astfel cu mult termenul legal de șase luni. A invocat prevederile art. 186 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit cărora cererile depuse în instanță peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri

judiciare, se examinează în fond doar după examinarea excepției de tardivitate.

În ceea ce privește contractul din 22 mai 2020 prin care „OWL Trans” transmisese către Ciobanu Alexandru aceleași bunuri și pretenția de revendicare aferentă, lichidatorul a argumentat că acestea sunt pretenții accesorii celei privind contractul din 19 mai 2020. Prin urmare, fiind accesorii unei pretenții tardive, ele urmează aceeași soartă juridică și trebuie respinse.

Referitor la pretenția de încasare a sumei de 95 000 euro cu titlu de prejudiciu, lichidatorul a susținut că aceasta este neîntemeiată, fiind accesorie pretenției din acțiunea inițială privind bunurile cu numerele cadastrale ***** (45%) și *****.*****. A reiterat argumentele din referința sa anterioară din 15 octombrie 2021 privind lipsa temeiului pentru această despăgubire.

Pârâtul Ciobanu Alexandru, prin avocat, și-a menținut poziția că toate achizițiile sale au fost efectuate legal și cu bună-credință. În ceea ce privește bunurile cu numerele cadastrale ***** (25%) și *****.*****, care făceau obiectul noilor pretenții, acesta a prezentat documente justificative similare cu cele depuse pentru celelalte tranzacții: contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial, facturile fiscale și chitanțele de plată.

A susținut că la data de 22 mai 2020, când a achiziționat aceste bunuri de la „OWL Trans”, nu avea cunoștință despre eventuale litigii sau probleme juridice și că a efectuat o verificare diligentă standard înainte de cumpărare. Faptul că ulterior, la 01 martie 2021, a vândut o parte din bunuri către familia Zlotescu demonstrează că a acționat ca un investitor imobiliar obișnuit, fără niciun scop fraudulos.

piratul a invocat, de asemenea, tardivitatea cererii de completare în ceea ce privește invocarea dolului, alăturându-se argumentelor lichidatorului privind prescripția de 6 luni prevăzută de art. 345 Cod civil. A subliniat că introducerea unor pretenții noi după aproape doi ani de la intentarea acțiunii îi prejudiciază grav dreptul la apărare, făcând dificilă administrarea probelor necesare pentru perioada mai îndepărtată.

În ceea ce privește despăgubirea solicitată pentru bunurile vândute familiei Zlotescu, Ciobanu Alexandru a argumentat că nu poate fi tras la răspundere pentru o tranzacție ulterioară efectuată legal, la aproape un an după achiziția sa, către cumpărători pe care reclamanta însăși îi recunoaște ca fiind de bună-credință.

Ceilalți intervenienți accesorii - notarii Oleg Gladîș și Valentin Golubciuc - nu s-au prezentat în instanță și nu au formulat poziții scrise, deși au fost legal citați în conformitate cu dispozițiile procedurale. Zlotescu Vitalie și Zlotescu Elena, care cumpăraseră ulterior o parte din imobile de la Ciobanu Alexandru, s-au prezentat personal în ședință și au solicitat respingerea cererii, susținând că au dobândit bunurile cu bună-credință.

Reprezentantul pârâtului Ciobanu Alexandru, avocatul Oleg Tănase, în pledoariile sale, a structurat apărarea pe trei piloni fundamentali: calitatea de cumpărător de bună-credință, inexistența temeiului legal pentru anularea contractelor și imposibilitatea revendicării bunurilor dobândite legal.

În ceea ce privește buna-credință, avocatul a subliniat că la data de 02 iunie 2020, când clientul său a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu SRL „OWL Trans”, a efectuat toate verificările necesare. SRL „OWL Trans” apărea în Registrul bunurilor imobile ca proprietar legitim al bunurilor pe care i le-a înstrăinat bunul imobil cu numărul cadastral ***** (teren) și *****.*****, *****.*****. Conform punctului 3 din contractul dintre „Nicanor Construct” și „OWL Trans”, prețul imobilului descris a fost achitat integral de către cumpărător vânzătorului până la semnarea prezentului contract. Această stare de fapt, raportată la art. 510 alin. (2) Cod civil, a avut efect translativ de proprietate de la reclamantă la SRL „OWL Trans”.

Avocatul a invocat că susținerea reclamantei despre contractul simulat este un argument

străin speței, întrucât: actul a produs efecte față de semnatari, cumpărătorul a devenit proprietar al bunurilor; bunul a intrat în circuitul juridic fiind înstrăinat către pârâtul Ciobanu Alexandru; reclamanta se apără invocând propria culpă. Potrivit art. 14 alin. (1) Cod civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.

A subliniat că reclamanta susținând caracterul simulat, nu a pus în vedere actul real încheiat sau actul aparent și actul ascuns. Pe cale de consecință, în limita art. 121-122 Cod procedură civilă, contractul de vânzare-cumpărare din 02 iunie 2020 este valabil încheiat și reflectă voința reală a părților, prețul este serios și real exprimat, conform punctului 3 din contract.

Referitor la contractele ulterioare, avocatul a demonstrat că întrucât SRL „OWL Trans" a devenit proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral ***** (teren) și *****.*****, *****.***** în condițiile legalității la 05 iunie 2020, s-a înstrăinat pârâtului Ciobanu Alexandru aceste bunuri prin contract de vânzare-cumpărare. La fel, la 22 mai 2020 SRL „OWL Trans" a înstrăinat, prin contract de vânzare-cumpărare, bunurile imobile cu numărul cadastral ***** (cota de 25%) și *****.***** către Ciobanu Alexandru. Similar, la 4 august 2020, SRL „OWL Trans" a înstrăinat bunurile imobile cu numărul cadastral **********și********** către același cumpărător.

Conform art. 1108 alin. (1) și (2) Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Până la încheierea contractului, în timpul îndeplinirii obligațiilor contractuale, precum și după plata prețului, cumpărătorul Ciobanu Alexandru s-a comportat cu bună-credință și diligență în dobândirea bunului. În corespundere cu art. 11 alin. (1) Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, buna-credința se prezumă până la proba contrară.

Avocatul a invocat Declarația notarială din 20 mai 2020, prin care s-a exprimat acordul de radiere a notării în legătură cu executarea obligației de plată, ca dovadă concludentă că plățile au fost efectuate.

Din cuprinsul cererii depuse, s-a invocat „simularea contractului" și în același timp „caracterul ilegal și anulabil", pretenții care nu pot să coexiste simultan. În speță, bunul imobil a fost procurat de la persoana înscrisă în Registrul de publicitate, care la data faptelor a fost SRL „OWL Trans". Potrivit art. 36 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrisurile în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 22 alin. 1 Legea cadastrului bunurilor imobile, registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă.

Din moment ce contractul a fost încheiat și autentificat notarial, în sensul art. 5 alin. 8 al Legii nr. 246 din 15 noiembrie 2018, acesta este legal, veridic și are forță probantă, iar Ciobanu Alexandru, la procurarea bunului, a rezultat din fapte probante, nefiind admisibile invocarea altor acțiuni decât cele legale.

Referitor la inexistența temeiului de anulare, avocatul a argumentat că potrivit art. 327 alin.

(2) Cod civil, actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă). În sensul legii, reclamanta invocând nulitatea contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile menționate, urma să indice norma legală care a fost desconsiderată de pârât la încheierea actului. Or, toate actele și acțiunile de bună diligență și prudență au fost îndeplinite in integrum.

Din perspectiva dobândirii cu bună-credință, avocatul a invocat Hotărârea nr. 1 din 7 iulie 2008 a Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la aplicarea de către instanțele de judecată a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil, care la punctul 1 prescrie că „prin nulitate a actului juridic se va înțelege sancțiunea ce intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de validitate a actului juridic, desființându-l. Momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic".

Avocatul a subliniat că în măsura în care reclamanta nu a probat că pârâtul a avut un comportament ilicit, a derogat de la norma juridică, instanța nu are temeiuri legale să intervină și să desființeze actul juridic, identificat pe Ciobanu Alexandru ca dobânditor, fără a încălca securitatea raportului juridic, conform art. 6 CEDO. Faptele descrise sunt confirmate și de jurisprudența europeană, care a menționat că „buna-credință constă în convingerea cumpărătorului că au devenit un contract cu adevăratul proprietar, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul încheierii contractului" (Hotărârea nr. 4.894/2004 a Curții de Casație și Justiție a României). Opus bunei-credințe este reaua-credință, ce reprezintă atitudinea persoanei care îndeplinește un act în fapt care contravine legii, fiind în același timp deplin conștientă de caracterul ilicit al conduitei sale.

În speță, bunurile imobile au fost achiziționate în condiții de legalitate conform art. 312-326 Cod civil, fără prezența ilicitului din partea pârâtului, cu persoana consemnată în registrul public, astfel că actul produce efecte juridice în temeiul principiului relativității efectelor contractului.

În ceea ce privește dobândirea cu bună-credință și excluderea revendicării, avocatul a invocat că potrivit art. 523 alin. (1) Cod civil, dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste până în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.

Dobândirea cu bună-credință a bunurilor imobile de către Ciobanu Alexandru exclude revendicarea acestora de la dobânditor. Conform art. 525 alin. (1) Cod civil, în sensul art. 524, dobânditor de bună-credință se consideră persoana înregistrată sau înregistrând provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții: în registru public nu există consemnări opozabile dobânditorului; din informațiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta nici un temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane; dobânditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informațiilor neradiate cuprinse în registru; dacă este cazul, dobânditorul nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobândește dreptul înregistrat.

Pretenția în anularea contractelor de vânzare-cumpărare urmărește privarea pârâtului Ciobanu Alexandru de proprietatea sa, ce a fost dobândită în mod legal și este protejată de art. 1 Protocol 1 CEDO. În privința acestor fapte din cererea de chemare în judecată, există jurisprudență constantă care confirmă principiul certitudinii juridice (art. 4 alin. (4) Cod civil) și

art. 6 CEDO. Caracterul ilegal al anulării unor contracte subsecvente în cazul dobânditorilor de bună-credință este confirmat în mod continuu și în practica judecătorească, inclusiv în Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-158/19 din 13 martie 2019, unde Curtea a statuat că înscrierea făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară.

Faptele enunțate în jurisprudența națională au fost evocate cu titlu de principiu și în jurisprudența CEDO în cauza Arzamazova v. Republica Moldova (cererea nr. 38639/14) sau Claudia Cornei versus Republica Moldova (cererea nr. 11735/09). Dreptul de proprietate este un drept real și este supus înregistrării în registrul bunurilor imobile, iar raportul la pretenția în rectificare, considerăm că aceasta este promovată în lipsa de temei.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt dobândite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținând cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazându-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurând astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Examinând materialele dosarului, probele administrate și argumentele părților prin prisma normelor de drept material și procesual aplicabile, instanța ajunge la următoarele concluzii:

Din probele administrate, instanța constată că în perioada mai-iulie 2020 au avut loc o serie de tranzacții imobiliare între SRL „Nicanor Construct”, SRL „OWL Trans” și persoana fizică Ciobanu Alexandru, care fac obiectul prezentului litigiu.

Prima tranzacție a avut loc la 19 mai 2020, când prin contractul de vânzare-cumpărare numărul 5089, autentificat de notarul Oleg Gladîș, SRL „Nicanor Construct” a transmis către SRL „OWL Trans” o cotă-parte de 25% din terenul pentru construcții cu numărul cadastral *****, având suprafața totală de ***** ha, situat în orașul *****, extravilan, împreună cu casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.*****, cu suprafața de ***** metri pătrați. Conform punctului 3 al contractului, prețul de vânzare a fost stabilit la 75 000 euro, echivalentul a 1 461 075 lei la cursul BNM din acea dată, urmând ca plata să fie efectuată prin virament până la 31 mai 2020.

Ceea ce se constată din documentele prezentate este că la doar trei zile după această achiziție, respectiv la 22 mai 2020, SRL „OWL Trans” a transmis exact aceleași bunuri către Ciobanu Alexandru, prin contractul de vânzare-cumpărare numărul 5216, autentificat de același notar Oleg Gladîș.

Ulterior, la 02 iunie 2020, prin contractul numărul 5526, autentificat tot de notarul Oleg Gladîș, SRL „Nicanor Construct” a vândut către SRL „OWL Trans” un ansamblu mai mare de bunuri imobile. Acestea cuprindeau o cotă-parte de 30% din terenul pentru construcții cu numărul cadastral ***** împreună cu casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.***** având suprafața de ***** metri pătrați, precum și o cotă-parte de 45% din același

teren împreună cu casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.***** cu suprafața de ***** metri pătrați. Punctul 3 al acestui contract stabilește prețul total la 175 000 euro, echivalentul a 3 407 163 lei, din care 80 000 euro pentru prima parte și 95 000 euro pentru a doua parte. Un aspect esențial al acestui contract îl constituie clauza conform căreia prețul imobilului a fost achitat integral de către cumpărător vânzătorului până la semnarea prezentului contract.

Instanța constată că la 05 iunie 2020, adică la doar trei zile după achiziție, prin contractul numărul 5735, SRL „OWL Trans" a transmis către Ciobanu Alexandru casa de locuit cu terenul aferent cu numărul cadastral *****.***** și casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.*****.

Seria tranzacțiilor a continuat la 30 iulie 2020, căind prin contractul numărul 1-17, autentificat de notarul Valentin Golubciuc, SRL „Nicanor Construct" a vândut către SRL „OWL Trans" terenul pentru construcții cu numărul cadastral **********cu suprafața de ***** ha situat pe strada ***** din orașul *****, împreună cu construcția aferentă, casa de locuit individuală cu numărul cadastral********** având suprafața de ***** metri pătrați. Conform punctului 4 al contractului, prețul de vânzare a fost stabilit la 82 000 euro, echivalentul a 1 616 491 lei, suma fiind declarată ca achitată de către cumpărător vânzătorului în numerar până la semnarea contractului.

La 04 august 2020, prin contractul numărul 1-56, la cinci zile după achiziție, SRL „OWL Trans" a vândut către Ciobanu Alexandru terenul și construcția de pe strada *****.

Ulterior, la 01 martie 2021, prin contract autentificat de notarul Marcel Conoval, Ciobanu Alexandru a vândut către Zlotescu Elena și Zlotescu Vitalie Petru casa cu numărul cadastral *****.***** și cota-parte de 45% din terenul cu numărul cadastral *****, aceștia devenind astfel dobânditori ai unei părți din bunurile litigioase.

Instanța constată că toate aceste tranzacții au fost efectuate într-o perioadă relativ scurtă de timp, bunurile fiind transferate de la SRL „OWL Trans" către Ciobanu Alexandru în interval de trei până la cinci zile de la achiziția acestora de către societatea comercială. Toate contractele conțin clauze privind achitarea integrală a prețului înainte de semnarea actului. Toate actele au fost autentificate notarial și înregistrate în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu prevederile legale.

Conform extraselor din Registrul bunurilor imobile actualizate la 27 iulie 2021, situația juridică actuală a bunurilor se prezintă astfel: bunurile cu numerele cadastrale ***** în cotă de 45% și *****.***** aparțin familiei Zlotescu, în timp ce bunurile cu numerele cadastrale ***** în cotă de 25%, *****.*****, **********și********** rămân în proprietatea lui Ciobanu Alexandru.

Un element probator esențial îl constituie Declarația notarială nr. 1533 din 20 mai 2020, prin care reprezentantul SRL „Nicanor Construct" a solicitat radierea interdicției de înstrăinare asupra unui imobil, invocând „executarea obligației privind plata prețului în mărime de 75 000 Euro" de către SRL „OWL Trans". Această declarație oficială, anterioară tranzacțiilor cu Ciobanu Alexandru, confirmă că între cele două societăți comerciale au existat plăți reale pentru imobilele transferate.

Instanța a luat act de interpelările adresate Serviciului Fiscal de Stat, ale cărui răspunsuri au confirmat că facturile fiscale prezentate de pârât sunt veridice și au fost incluse în raportările TVA ale SRL „OWL Trans". Serviciul Fiscal a confirmat că blanchetele facturilor aparțin contribuabilului „OWL Trans" SRL și că livrările către Ciobanu Alexandru au fost reflectate în declarațiile TVA depuse pentru perioadele respective.

Un aspect relevant îl constituie Hotărârea Judecătoriei Chișinău din 25 mai 2023 în dosarul de insolvabilitate nr. 2i-319-25/2021, prin care s-a respins cererea lichidatorului de validare a popririi împotriva lui Ciobanu Alexandru pentru o pretinsă datorie de 3 943 910 lei. Instanța de insolvabilitate a constatat că pârâtul a prezentat bonuri fiscale care dovedesc achitarea integrală a prețului pentru bunurile achiziționate și că neînregistrarea corectă în contabilitatea „OWL Trans" constituie o problemă internă a acestei societăți care nu poate fi opusă terților. Această hotărâre confirmă realitatea plăților efectuate de Ciobanu Alexandru către SRL „OWL Trans".

Din Actul de control fiscal nr. 5-730637 efectuat asupra persoanei fizice Alexandru Ciobanu rezultă că acesta a avut capacitatea financiară pentru efectuarea achizițiilor, înregistrând în perioada fiscală A/2020 intrări de mijloace bănești în conturile bancare de 11.185.069,44 lei. Serviciul Fiscal a documentat și alte tranzacții imobiliare efectuate de Ciobanu Alexandru în aceeași perioadă, confirmând activitatea sa constantă pe piața imobiliară.

Privind argumentul prescripției acțiunii, lichidatorul SRL „OWL Trans" și pârâtul Ciobanu Alexandru au invocat prescrierea dreptului la acțiune pentru contractul din 19 mai 2020, susținând că termenul de 6 luni prevăzut de art. 345 Cod civil pentru invocarea dolului ar fi fost depășit.

Instanța constată că acest argument trebuie respins din următoarele considerente. Reclamanta invocă două temeiuri juridice distincte pentru anularea contractelor: simulația, care constituie un temei de nulitate absolută, și dolul, care este un viciu de consimțământ ce atrage nulitatea relativă.

În ceea ce privește simulația, care reprezintă principalul argument al reclamantei, instanța reține că aceasta atrage nulitatea absolută a actului juridic simulat. Conform art. 331 alin. (1) Cod civil, dreptul la acțiunea în constatarea nulității absolute nu se prescrie. Prin urmare, capătul de cerere privind constatarea simulației și a nulității absolute a contractelor poate fi invocat oricând, indiferent de data la care au fost încheiate actele. Argumentul prescripției este inaplicabil acestui capăt principal de cerere.

În subsidiar, pentru capătul de cerere privind dolul, instanța reține că potrivit art. 345 alin. (1) Cod civil, termenul de prescripție pentru acțiunea în anulare a contractului pe motiv de dol este de 6 luni. Conform art. 345 alin. (2) Cod civil, termenul de prescripție începe să curgă din ziua în care partea îndreptățită a cunoscut sau, conform împrejurărilor, trebuia să cunoască despre existența temeiurilor de anulabilitate.

Reclamanta susține că a descoperit comportamentul dolosiv al SRL „OWL Trans" abia când aceasta și-a depus cererea de insolvabilitate la 18 iunie 2021, moment în care a devenit evident că societatea nu a intenționat niciodată să-și onoreze obligațiile din contractul secret de barter. Cererea de chemare în judecată fiind depusă la 28 iulie 2021, ar fi în interiorul termenului de 6 luni prevăzut de art. 345 Cod civil, calculat de la momentul descoperirii dolului.

Cu toate acestea, instanța constată că lichidatorul nu a făcut dovada momentului exact când reclamanta a aflat sau trebuia să afle despre pretinsul dol. Simpla împrejurare că reclamanta era parte la contract nu înseamnă automat că aceasta cunoștea caracterul dolosiv al comportamentului cocontractantului său. Descoperirea fraudei poate surveni ulterior încheierii contractului, în special în cazul schemelor complexe care implică mai multe tranzacții succesive.

În orice caz, instanța subliniază un aspect juridic esențial: faptul că pretențiile reclamantei privind dolul sunt respinse ca neîntemeiate pe fond nu echivalează cu constatarea prescripției dreptului la acțiune. Respingerea pe fond a unei pretenții de dol înseamnă că instanța, după examinarea probatoriului, nu a găsit dovezi suficiente pentru a confirma existența dolului invocat, nu că dreptul de a invoca acest temei ar fi fost pierdut prin prescripție. Prin urmare, chiar

dacă s-ar fi constatat depășirea termenului de prescripție pentru invocarea dolului (ceea ce nu este cazul, dovada momentului descoperirii dolului nefiind făcută), aceasta nu ar lipsi reclamanta de dreptul la acțiune în ansamblu, atâta timp cât temeiul principal al cererii - simulația - nu este afectat de prescripție conform art. 331 alin. (1) Cod civil.

Privind caracterul neîntemeiat al pretențiilor de simulație, deși acțiunea nu poate fi respinsă pe motiv de prescripție, instanța constată că pretențiile reclamantei sunt neîntemeiate pe fond. Analizând pretențiile privind caracterul simulat al contractelor, instanța constată că acestea nu sunt susținute de probe concludente. Potrivit art. 1089 alin. (3) Cod civil, simulația este relativă atunci când părțile încheie contractul cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret). Or, reclamanta nu a făcut dovada concretă că părțile ar fi convenit altceva decât este stipulat în contractele autentificate notarial.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor sale. Reclamanta nu a administrat probe care să demonstreze că prețul stipulat în contracte nu a fost real sau că părțile ar fi avut o înțelegere diferită de cea consemnată în actele notariale. Dimpotrivă, Declarația notarială nr. 1533/2020 emisă chiar de reprezentantul reclamantei confirmă executarea obligațiilor de plată de către SRL „OWL Trans”.

Instanța reține că existența unor relații comerciale complexe între cele două societăți și a unor datorii reciproce din alte operațiuni nu poate conduce automat la concluzia că tranzacțiile imobiliare ar fi simulate.

Privind calitatea de dobânditor de bună-credință a pârâtului Ciobanu Alexandru, instanța constată că pârâtul Ciobanu Alexandru întrunește toate condițiile legale ale dobânditorului de bună-credință, protejat de prevederile art. 523-525 Cod civil. Conform art. 10 Cod civil, buna-credință se prezumă până la proba contrară, iar reclamanta nu a făcut această probă contrară.

La momentul achiziției bunurilor, Ciobanu Alexandru s-a bazat pe informațiile din Registrul bunurilor imobile, unde SRL „OWL Trans” apărea ca proprietar legitim. Potrivit art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile, iar conform art. 22 alin. (1) din aceeași lege, datele din registrul bunurilor imobile se consideră veridice.

În registrul public nu existau notări, interdicții sau mențiuni care să atragă atenția asupra unor eventuale litigii. Interdicția aplicată de Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor a survenit abia la 25 ianuarie 2022, cu mult după perfectarea tranzacțiilor.

Toate contractele au fost autentificate notarial, beneficiind de prezumția de legalitate și veridicitate conferită de art. 5 alin. (8) din Legea nr. 246/2018 privind procedura notarială. Notarii publici au verificat capacitatea părților, legalitatea actelor și voința liberă a contractanților.

Pârâtul a demonstrat achitarea integrală a prețului prin facturi fiscale confirmate de Serviciul Fiscal de Stat și chitanțe de plată. Hotărârea din 25 mai 2023 a confirmat definitiv realitatea acestor plăți.

Intervalul de 3-5 zile între tranzacțiile succesive nu constituie, în sine, o dovadă a relei-credințe. Pe o piață imobiliară dinamică, tranzacțiile rapide sunt frecvente, în special între investitori profesioniști. Reclamanta nu a prezentat nicio probă directă că pârâtul ar fi cunoscut despre eventuale vicii ale dreptului „OWL Trans” sau despre pretinsa schemă frauduloasă.

Cu privire la imposibilitatea juridică de a invoca ducerea în eroare față de terți, instanța constată că pârâtul Ciobanu Alexandru și cointeresații Zlotescu Elena și Zlotescu Vitalie Petru sunt dobânditori de bună-credință, protejați de prevederile legale.

Conform art. 581 alin. (1) Cod civil, proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul opozabil proprietarului.

Art. 583 alin. (1) Cod civil prevede că în cazul în care bunul a fost dobândit în temeiul unui act juridic lovit de nulitate absolută sau relativă ori al unui act juridic ineficient în partea îndreptățirii dobânditorului, proprietarul poate exercita acțiunea în revendicare sub rezerva dispozițiilor art. 581 și 582. Această rezervă este esențială și determină soarta acțiunii în revendicare.

În ceea ce privește prima rezervă prevăzută de art. 581, instanța constată că, chiar presupunând că s-ar demonstra nulitatea contractului inițial dintre SRL „Nicanor Construct" și SRL „OWL Trans", pârâtul Ciobanu Alexandru are un drept de a poseda bunurile care este opozabil reclamantei. Acest drept rezultă din contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu SRL „OWL Trans" care apărea ca proprietar înregistrat în registrul public. Dreptul de proprietate al lui Ciobanu Alexandru asupra bunurilor cu numerele cadastrale ***** în cotă de 25%, *****.*****, **********și**********, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, constituie un drept opozabil tuturor, inclusiv față de reclamantă.

Referitor la cea de-a doua rezervă prevăzută de art. 582, această normă stabilește că acțiunea în revendicare se respinge dacă, în condițiile stabilite de lege, prin efectul dobândirii de bună-credință, proprietarul a pierdut dreptul de proprietate, iar posesorul sau predecesorul său l-a dobândit. Or, în speță, Ciobanu Alexandru a dobândit bunurile cu bună-credință de la SRL „OWL Trans".

Condițiile dobândirii de bună-credință în cazul pârâtului Ciobanu Alexandru sunt îndeplinite cumulativ. Acesta a achiziționat bunurile de la SRL „OWL Trans" care apărea în registrul public ca proprietar legitim, a efectuat verificări în Registrul bunurilor imobile unde nu existau notări despre litigii sau restricții la momentul achizițiilor din mai-august 2020, a achitat integral prețul pentru fiecare tranzacție fapt confirmat prin facturi fiscale validate de Serviciul Fiscal de Stat și prin Hotărârea din 25 mai 2023, nu avea și nu trebuia să aibă cunoștință despre eventualele vicii ale contractelor dintre SRL „Nicanor Construct" și SRL „OWL Trans", iar toate contractele au fost autentificate notarial și înregistrate în registrul public.

Instanța constată că ambele rezerve prevăzute de art. 583 alin. (1) operează în favoarea pârâtului Ciobanu Alexandru. Acesta are un drept de proprietate opozabil reclamantei conform rezervei prevăzute de art. 581 și este dobânditor de bună-credință protejat de efectul achizitiv al posesiei de bună-credință conform rezervei prevăzute de art. 582. Prin urmare, chiar dacă s-ar admite nulitatea contractelor inițiale dintre SRL „Nicanor Construct" și SRL „OWL Trans", acțiunea în revendicare tot nu ar putea fi admisă împotriva lui Ciobanu Alexandru datorită acestor rezerve expres prevăzute de lege.

Aceeași analiză se aplică și pentru familia Zlotescu în privința bunurilor pe care le-au achiziționat de la Ciobanu Alexandru prin contractul din 01 martie 2021, respectiv casa cu numărul cadastral *****.***** și cota-parte de 45% din terenul cu numărul cadastral *****. Aceștia au dobândit bunurile de la Ciobanu Alexandru care apărea în registrul public ca proprietar legitim la aproape un an după achiziția acestuia de la SRL „OWL Trans", au efectuat verificări diligente, au achitat integral prețul și nu aveau cunoștință despre litigiul în curs. Familia Zlotescu beneficiază astfel de ambele rezerve prevăzute de art. 583 alin. (1), având un drept opozabil reclamantei conform art. 581 și fiind protejați ca dobânditori de bună-credință conform art. 582 Cod civil.

Protecția dobânditorilor de bună-credință este un principiu fundamental al securității circuitului civil. Admiterea revendicării în asemenea condiții ar destabiliza grav raporturile juridice și ar face practic imposibile tranzacțiile imobiliare.

Referitor la validitatea documentelor de plată, instanța respinge susținerile reclamantei privind caracterul fals sau invalid al bonurilor fiscale și chitanțelor prezentate de pârât. Falsul de documente constituie obiectul investigației penale sau fiscale, iar reclamanta nu a făcut dovada că ar exista o hotărâre penală definitivă care să constate falsul acestor documente.

Mai mult, Serviciul Fiscal de Stat a confirmat prin răspunsurile oficiale că facturile fiscale prezentate sunt veridice și au fost incluse în raportările TVA. Instanța de insolvabilitate, prin Hotărârea din 25 mai 2023, a validat bonurile fiscale prezentate de Ciobanu Alexandru ca dovezi ale plății.

În absența unei constatări oficiale a caracterului fals al acestor documente, instanța nu poate ignora forța probantă a actelor oficiale prezentate. Simpla contestare a autenticității documentelor, fără probe concrete, nu poate conduce la înlăturarea lor ca mijloace de probă.

Cu privire la lipsa raporturilor juridice între reclamant și pârâtul Ciobanu Alexandru, un aspect juridic esențial pe care instanța îl reține este că între SRL „Nicanor Construct” și Ciobanu Alexandru nu au existat niciodată raporturi juridice directe. Reclamanta nu poate fi prejudiciată de o persoană cu care nu a avut relații contractuale.

Ciobanu Alexandru a achiziționat bunurile de la SRL „OWL Trans”, nu de la reclamantă. Chiar dacă s-ar demonstra existența unor nereguli în relația dintre „Nicanor Construct” și „OWL Trans” (ceea ce nu s-a dovedit), acestea nu pot afecta direct poziția juridică a lui Ciobanu Alexandru, care este un terț față de acel raport.

Potrivit principiului relativității efectelor contractului consacrat de art. 1086 Cod civil, contractul produce efecte doar între părți. Eventualele vicii ale contractului dintre „Nicanor Construct” și „OWL Trans” nu se pot extinde automat asupra lui Ciobanu Alexandru.

Dacă reclamanta consideră că are pretenții legitime față de SRL „OWL Trans” pentru neexecutarea unor obligații contractuale, calea procedurală corectă ar fi fost intentarea unei acțiuni civile împotriva acestei societăți pentru neexecutarea contractelor, nu atacarea drepturilor dobândite legal de terți.

Privind imposibilitatea revendicării de la dobânditorii de bună-credință, pentru bunurile vândute familiei Zlotescu prin contractul din 01 martie 2021, instanța constată că aceștia sunt dobânditori de bună-credință, fapt pe care reclamanta însăși îl recunoaște. Conform art. 582 Cod civil, acțiunea în revendicare se respinge dacă, în condițiile stabilite de lege, prin efectul dobândirii de bună-credință, proprietarul a pierdut dreptul de proprietate, iar posesorul sau predecesorul său l-a dobândit.

Familia Zlotescu a achiziționat bunurile de la Ciobanu Alexandru, care apărea în registrul public ca proprietar legitim, la aproape un an după achiziția acestuia de la „OWL Trans”. Au efectuat verificări diligente și nu aveau cunoștință despre litigiul în curs.

Protecția dobânditorilor de bună-credință este un principiu fundamental al securității circuitului civil. Admiterea revendicării în asemenea condiții ar destabiliza grav raporturile juridice și ar face practic imposibile tranzacțiile imobiliare.

Privind lipsa prejudiciului și a legăturii de cauzalitate, reclamanta solicită obligarea pârâtului Ciobanu Alexandru la plata sumei de 95 000 euro cu titlu de despăgubiri. Instanța constată că această pretenție este neîntemeiată din multiple motive.

Nu s-a demonstrat existența unei fapte ilicite din partea pârâtului. Acesta a acționat în baza unor contracte valabil încheiate, autentificate notarial, cu achitarea integrală a prețului. Exercitarea drepturilor conferite de lege nu constituie faptă ilicită.

Nu există o legătură de cauzalitate între acțiunile legale ale pârâtului și pretinsul prejudiciu. Vânzarea ulterioară către familia Zlotescu s-a făcut la aproape un an după achiziție, în cadrul activității normale de investiții imobiliare.

Reclamanta nu a demonstrat cu certitudine existența și întinderea prejudiciului invocat. Valoarea de 95 000 euro pare a fi preluată mecanic din contracte, fără o evaluare concretă a unui prejudiciu real.

Cu privire la principiile fundamentale aplicabile, admiterea acțiunii ar încălca principii fundamentale ale dreptului civil și ale ordinii juridice: Principiul securității circuitului civil, consacrat de art. 523-525 Cod civil, care protejează pe cei care se încred în registrele publice. Acest principiu este esențial pentru stabilitatea raporturilor juridice și pentru funcționarea normală a pieței imobiliare.

Principiul protecției proprietății private, garantat de art. 1 Protocol 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Privarea de proprietate dobândită legal, cu bună-credință și cu achitarea prețului, ar constitui o ingerință disproporționată și nejustificată în dreptul de proprietate.

Principiul forței probante a actului autentic, prevăzut de art. 5 alin. (8) din Legea nr. 246/2018. Actele notariale se bucură de prezumția de legalitate și veridicitate și nu pot fi infirmate prin simple suspiciuni sau alegații nefondate.

Principiul certitudinii juridice, care impune ca situațiile juridice definitiv constituite să nu poată fi răsturnate fără motive temeinice și probe concludente.

Cu privire la anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, instanța constată că prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2021 s-a dispus aplicarea sechestrului asupra mai multor bunuri imobile litigioase, iar ulterior prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 iunie 2023 s-au aplicat măsuri de asigurare suplimentare asupra altor bunuri care făceau obiectul cererii de completare a acțiunii.

Potrivit art. 180 alin. (2^1) Cod de procedură civilă, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii se dispune de instanța de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluționează fondul sunt aplicabile integral și asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Având în vedere că prin prezenta hotărâre instanța respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată, se impune anularea măsurilor de asigurare aplicate. Măsurile de asigurare au avut drept scop garantarea executării unei eventuale hotărâri de admitere a acțiunii, iar odată cu respingerea pretențiilor reclamantei, temeiul pentru menținerea acestor măsuri a încetat să existe.

Conform art. 180 alin. (3) Cod de procedură civilă, în cazul respingerii acțiunii, măsurile anterioare de asigurare a acțiunii se mențin până când hotărârea judecătorească devine definitivă. Prin urmare, deși instanța dispune anularea măsurilor de asigurare prin prezenta hotărâre, efectul acestei anulări se va produce doar odată cu rămânerea definitivă a hotărârii, asigurându-se astfel echilibrul între drepturile părților pe durata exercitării căilor de atac.

Instanța va dispune anularea tuturor măsurilor de asigurare aplicate pe parcursul procesului, atât a celor dispuse prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2021 privind bunurile imobile cu numerele cadastrale ***** (30%), *****.*****, **********și**********, cât și a

celor dispuse prin încheierea din 05 iunie 2023 privind bunurile cu numerele cadastrale ***** (25%) și *****.*****.

În lumina ansamblului probator administrat și a normelor juridice aplicabile, instanța constată că reclamanta nu a reușit să demonstreze temeinicia niciuneia dintre pretențiile formulate. Nu s-a făcut dovada caracterului simulat al contractelor, toate fiind autentificate notarial și confirmate prin documente oficiale, inclusiv prin propria declarație notarială a reclamantei.

pârâtul Ciobanu Alexandru este un dobânditor de bună-credință, protejat de prevederile art. 523-525 Cod civil, care a achiziționat bunurile cu respectarea tuturor formalităților legale și cu achitarea integrală a prețului, fapt confirmat inclusiv prin Hotărârea din 25 mai 2023.

Deși pretențiile din cererea de completare nu sunt afectate de prescripție în ceea ce privește simulația, acestea sunt neîntemeiate pe fond din aceleași motive care fundamentează respingerea cererii principale. Revendicarea de la dobânditorii de bună-credință este imposibilă juridic, iar pretenția de despăgubire este lipsită de temei legal, neexistând o faptă ilicită, un prejudiciu cert și o legătură de cauzalitate.

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

h o t ă r ă ș t e

Se respinge ca neîntemeiată chemare în judecată depusă de SRL „NIC Builds and CO” către SRL „OWL Trans” în proces de insolvabilitate și Ciobanu Alexandru, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Zlotescu Vitalie, Zlotescu Elena, notarul Oleg Gladîș și notarul Valentin Golubciuc, cu privire la declararea nulității contractelor, revendicarea bunurilor, rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2021, constînd în aplicarea sechestrului pe următoarele bunuri imobile:

- 30% din terenul pentru construcții cu numărul cadastral *****, cu suprafața de ***** ha, situat în *****, *****, extravilan;
- casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.*****, cu suprafața de ***** m², situată în *****, *****, extravilan;
- terenul pentru construcții cu numărul cadastral **********.*****, cu suprafața de ***** ha și părțile componente ale acestuia, situat în *****, *****, *****;
- construcția (casa de locuit individuală) cu numărul cadastral**********, cu suprafața de ***** m², amplasată în *****, *****, *****.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 iunie 2023, constînd în aplicarea sechestrului pe:

- 25% din terenul pentru construcții, cu numărul cadastral *****, cu suprafața ***** ha și casa individuală de locuit cu numărul cadastral *****.***** cu suprafața de ***** m.p., situate în *****, *****, extravilan.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecător **Igor Pulbere**

Notă: În conformitate cu art. 236 alin. (7) Cod de procedură civilă, potrivit prevederilor p. 1.3 din Dispoziția nr. 23 din 05 aprilie 2024 cu privire la delegarea împuternicirilor vicepreședintelor Judecătoriei Chișinău, în legătură cu faptul că, judecătorul Igor Pulbere este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărârea motivată, textul integral al hotărârii este semnat de vicepreședinte interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Dan Sîrbu.

Vicepreședinte interimar
al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) **Dan Sîrbu**