Dosarul nr. 2i-897-2/24

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

20 noiembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul central)
Instanţa de insolvabilitate compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Mariana Fondos-Frațman
grefierul Vladislav Blaga

examinând în sediul instanței, în ședință publică cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market” în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei împotriva S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans” cu privire la anularea actului juridic,

a c o n s t a t a t :

La data 16 iunie 2024, lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market”, în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâților S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans” privind anularea contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023.

În conținutul cererii a menționat că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, (sediul central), nr. 2i-897/24 din 20 decembrie 2024, a fost admisă cererea introductivă depusă de debitorul S.R.L. „Prestigiu Market”, c/f 1016600041135, fiind intentată procedura de insolvabilitate în privința acestuia, în calitate de lichidator a fost desemnat Postica Andrei.

În exercitarea atribuțiilor sale, în conformitate cu prevederile art. 66, 68 din Legea insolvabilității nr. 149/2012, lichidatorul a procedat la examinarea operațiunilor patrimoniale efectuate de către debitor anterior deschiderii procedurii.

În acest context, a fost identificat un contract de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market”, în calitate de vânzător, și S.R.L. „Alfafavorit Construct” împreună cu S.R.L. „Ednateric-Trans”, în calitate de cumpărători.

Obiectul contractului îl constituie un bun imobil - unitate în condominiu, și anume o încăpere izolată cu destinație de spațiu comercial, având suprafața totală proiectată de *****, situată în *****, numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte indiviză din bunul comun (condominiu), în mărime de 5,79%.

Potrivit p.2. a contractului citat supra „prețul integral, real al vânzării a fost stabilit de comun acord de părți contractante în sumă de 987 795 euro, reieșind din 1350 euro pentru 1 m.p.”

În conformitate cu dispozițiile art. 104 alin. (1) lit. a) al din Legea insolvabilității nr. 149/2012, anularea unui act juridic încheiat de debitor anterior intentării procedurii de insolvabilitate este admisibilă în condițiile întrunirii cumulative a următoarelor criterii:

1. Actul juridic a fost încheiat de către debitor în ultimii 2 (doi) ani anteriori datei depunerii cererii introductive privind intentarea procedurii de insolvabilitate;

2. Actul a fost încheiat cu intenția de a împiedica, întârzia ori de a complica posibilitatea de stingere a creanțelor creditorilor;

3. Prin încheierea actului juridic au fost afectate drepturilor creditorilor.

Menționează că bunul imobil ce reprezintă obiectul actului juridic a cărui nulitate se solicită a fi constatată, a fost procurat de la S.R.L. „Inamstro", în baza contractului înregistrat cu nr.1-426 din 01.07.2022.

Astfel, debitorul S.R.L. „Prestigiu Market", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022, a achiziționat de la S.R.L. „Inamstro", bun imobil, încăpere izolată cu destinație de spațiu comercial, cu suprafața totală de *****, situată în *****, identificată cadastral cu numărul *****, la preț total de 1 298 767,50 euro sau 1775 euro pentru un metru pătrat.

Prin urmare, anume în baza contractului nr.1-426 din 01.07.2022, s-a format creanța debitorului S.R.L. „Prestigiu Market" față de creditorul validat S.R.L. „Inamstro", motiv pentru care ultimul a înaintat cerere de validare a creanțelor, cu ulterioara validare și includere a creanței în mărime de 7 292 224,8 lei în tabelul definitiv al creanțelor.

Astfel, diferența dintre prețul de cumpărare (contract de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022) și cel de vânzare a bunului (contract de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023) constituie suma de 310 972 euro.

Or, în ipoteza în care tranzacția de vânzare-cumpărare, a cărei nulitatea se solicită prin prezenta acțiune, nu ar fi fost încheiată la un preț vădit diminuat în mod esențial, starea de incapacitate a debitorului S.R.L. „Prestigiu Market" nu survenea.

Această tranzacție a fost încheiată exclusiv cu scopul de a lipsi debitorul S.R.L. „Prestigiu Market" de un bun aflat în patrimoniul său, acționând cu intenția vădită de a împiedica stingerea creanțelor creditorilor înscriși în tabelul definitiv de creanțe, inclusiv a creditorului S.R.L. „Inamstro", care deține o creanță în cuantum de 7 292 224,80 lei.

În conformitate cu dispozițiile alin. (1) lit. c) al art. 104 din Legea insolvabilității nr. 149/2012, anularea unui act juridic încheiat de debitor anterior intentării procedurii de insolvabilitate este admisibilă în condițiile întrunirii cumulative a următoarelor criterii:

1. Actul juridic a avut ca obiect transferurile de bunuri sau asumarea de obligații de către debitor;

2. Transferurile de bunuri sau asumarea de obligații de către debitor realizate prin actul juridic contestat au fost făcute în ultimii 2 ani precedență înaintării cererii introductive;

3. În cadrul transferului de bunuri sau asumării de obligații prestația debitorului a fost vădit mai mare decât cea primită.

Reiterează faptul că, debitorul S.R.L. „Prestigiu Market", în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022, a achiziționat de la S.R.L. „Inamstro", bun imobil, încăpere izolată cu destinație de spațiu comercial, cu suprafața totală de *****, situată în *****, cu numărul cadastral *****, la preț total de 1 298 767,50 euro sau 1775 euro pentru un metru pătrat.

Or, potrivit p.3.1 al contractului menționat, „suma care va fi plătită de către cumpărător este de 1 298 767,50 euro, reieșind din 1775 euro pentru 1 m.p."

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market", în calitate de vânzător, și S.R.L. „Alfafavorit Construct" împreună cu S.R.L. „Ednateric-Trans", în calitate de cumpărători, obiectul contractului fiind același bun imobil, însă, potrivit p.2. a contractului menționat, „prețul integral, real al vânzării a fost stabilit de comun acord de părți contractante în sumă de 987 795 euro, reieșind din 1350 euro pentru 1 m.p."

Prin urmare, diferența dintre prețul de cumpărare (contract de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022) și cel de vânzare a bunului (contract de vânzare-cumpărare nr.1-294 din 29 iunie 2023) constituie suma de 310 972 euro.

Relatează că, valoarea de piață a unui bun imobil similar în zona mun. Chișinău se estima în vara anului 2023 la un preț de circa 1 682 910 euro sau 2300 euro pentru 1 m.p.

Astfel, efectele juridice ale contractului solicitat spre anulare, a diminuat considerabil masa debitoare a S.R.L. „Prestigiu Market", ori prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită care a afectat drepturile creditorilor.

Prin urmare, rezultă cu certitudine că masa patrimonială a debitorului S.R.L. „Prestigiu Market" a fost diminuată cu suma de 695 115 euro (diferența dintre valoarea reală a bunului – 1 682 910 euro - și prețul achitat – 987 795 euro), mijloace bănești care ar fi fost suficiente pentru a acoperi integral creanțele creditorilor înscriși în tabelul definitiv de creanțe.

În materia afectării drepturilor creditorilor prin încheierea contractului la înstrăinarea bunului la un preț substanțial mai mic decât valoarea de piață în mod direct a determinat reducerea masei debitoare, care urma să servească la acoperirea cheltuielilor procesului de insolvabilitate și satisfacerea tuturor creanțelor creditorilor.

Drept urmare, prin cererea depusă s-a solicitat: admiterea integrală a prezentei cereri; anularea contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market" c/f 1016600041135, S.R.L. „Alfafavorit Construct" IDNO: 1012600035101 şi S.R.L. „Ednateric-Trans" IDNO: 1008602006270, cu repunerea părților în situația anterioară încheierii acestuia; aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile unitate în condominiu-încăperea izolată cu modul de folosință spațiu comercial, cu suprafața totală proiectată de *****, situat *****, trecut în Registrul bunurilor imobile cu număr cadastral ***** împreună cu cota parte din condominiu în mărime de 5,79 %.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 17 iunie 2025, s-a admis spre examinare cererea lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market", în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei împotriva pârâților S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" privind anularea contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023.

La fel, prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 17 iunie 2025, s-a respins cererea depusă de lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market", în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei privind aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii la cererea de chemare în judecată a lichidatorului S.R.L. „Prestigiu Market", în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei împotriva S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" privind anularea contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023.

De asemenea, la data de 09 iulie 2025 și 10 iulie 2025, prin intermediul Direcției Evidenței și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) au parvenit în adresa instanței de judecată referință din partea avocatului Buhnaci Tudor în interesele S.R.L. „Ednateric-Trans" și avocatului Verejeanu Igor în interesele S.R.L. „Alfafavorit Construct".

În susținerea referințelor declară că, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, încheiat între S.R.L. „Inamstro", în calitate de vânzător și S.R.L. „Prestigiu Market" în calitate de cumpărător, „*vânzătorul s-a obligat să asigure construcția spațiului comercial nr. f/n, cu suprafața de *****, conform planului, expus în Anexa nr. 2 la prezentul contract, situat pe adresa: *****, înregistrat la I.P. „Agenția Servicii Publice,*

*Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău", cu nr. cadastral ***** la data de 15.04.2021, ceea ce constituie în condominiu 5,79 %, din blocul locativ cu numărul cadastral *****(conform Declarației în condominiu a construcției viitoare cu nr. cadastral *****, amplasată pe terenurile din ***** și ***** din data de 29 martie 2021) ce se va amplasa în *****, pe terenul pentru construcții cu suprafața de *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, eliberat de către I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău" la data de 24.06.2022 cu nr. 0100/22/96070*."

Conform pct. 2.1. din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, „*finalizarea construcției și darea în exploatare a blocului de locuit se preconizează până la data de 31.12.2023*."

Potrivit pct. 3.1. din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, „*suma care va fi plătită de către cumpărător este de 1 298 767,50 euro ceea ce, la momentul încheierii prezentului contract, conform cursului valutar al B.N. a Moldovei 1EUR - 19,8744 lei, constituie suma de 25 812 224,80 lei (inclusiv TVA), prețul unui metru pătrat stabilit de către părți este de 1 775,00 euro. Suma va fi achitată în 4 (patru) etape, după cum urmează:*

1. Etapă - suma de 454 568,63 euro, care va fi achitată după înregistrarea provizorie a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție la către I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău";

2. Etapă - suma de 454 568,63 euro, care va fi achitată după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil, dar nu mai târziu de data de 31.12.2022;

3. Etapă - suma de 324.691,88 euro, care va fi achitată după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil, dar nu mai târziu de data de 31.12.2023;

4. Etapă - suma de 64.938,36 euro care va fi achitată după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174, alin. (6) din Codul Civil al R.M. sau dacă cumpărătorul va înainta pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor."

Prin decizia unicului fondator al S.R.L. „Prestigiu Market" din 28.06.2023, Curilcenco Andrei, a hotărât: De a înstrăina bunul imobil în construcție, spațiul comercial cu suprafața de ***** situat pe adresa: *****, înregistrat la I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău" cu nr. cadastral *****, cu prețul de 987 795,00 euro următoarelor companii:

- S.R.L. „Alfafavorit Construct", IDNO: 1012600035101, în persoana administratorului Marlean Irina, în calitate de cumpărător I, suma de 329 265,00 euro;
- S.R.L. „Ednateric-Trans", IDNO: 1008602006270, în persoana administratorului Begu Natalia, în calitate de cumpărător II, suma de 658 530,00 euro.

Prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market" în calitate de vânzător și S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans", în calitate de cumpărători, „*vânzătorul a vândut și a transferat integral, iar cumpărătorii au cumpărat integral, în condițiile prevăzute de prezentul contract dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit, care este constituit din:*

*1.1.1 Unitatea în condominiu - încăperea izolată, cu modul de folosință - bun viitor (spațiu comercial), f/nr,, cu suprafața totală proiectată de *****, situată în ***** (*****), trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte din dreptul de proprietate comuna asupra părților componente ale condominiului în mărime de 5,79 %.*

1.1.2 Drepturile şi obligaţiile în strânsă legătură cu bunul. Dobânditorul bunului dobândeşte şi garanţiile contra viciilor materiale şi juridice, precum şi alte drepturi în strânsă legătură cu bunul, în forma şi volumul în care ele se aflau la transmiţător, precum şi se subrogă în obligaţiile contractuale în strânsă legătură cu bunul procurat, în forma în care ele se aflau la transmiţător.

1.2 Dreptul de proprietate şi actele justificative. Reprezentantul vânzătorului declară că vânzătorul deţine imobilul înstrăinat cu titlu de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcţie autentificat cu nr. 1-426 la data de 01.07.2022 de către notarul Moraru Mihaela cu teritoriul de activitate în mun. Chişinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 04.07.2022, având numărul de înregistrare a înscrisului 0100/22/100873."

Conform pct. 1.3.2 și pct. 1.3.3 din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, „*părțile contractante consimt la rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a vânzătorului și înregistrarea dreptului provizoriu după cumpărători, după cum urmează: - cumpărătorul S.R.L. „Alfafavorit Construct" dobândește dreptul de proprietate asupra bunului imobil indicat în pct. 1.1.1 al prezentului contract în mărime de 1/3 (una treime) cota-parte ideală; - cumpărătorul S.R.L. „Ednateric-Trans" dobândește dreptul de proprietate asupra bunului imobil indicat în pct. 1.1.1 al prezentului contract în mărime de 2/3 cota-parte ideală. Cumpărătorii se subrogă în toate drepturile și obligațiile pe care vânzătorul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție autentificat cu nr. 1-426 la data de 01.07.2022, autentificat de către notarul Moraru Mihaela.*"”

Potrivit pct. 2 și pct. 2.1 din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, „*Prețul integral real al vânzării a fost stabilit de comun acord de părțile contractante în sumă de 987 795,00 euro, reieșind din 1.350,00 euro pentru 1 m.p. Prețul indicat în pct. 2 al prezentului contract va fi achitat de către cumpărători în tranșe, proporțional cotelor lor părți, la contul curent al vânzătorului, indicat în prezentul contract, în lei moldovenești, conform cursului oficiat al leului moldovenesc la data achitării, dar nu mai mic decât ziua semnării prezentului contract, după cum urmează:*

- I-a (prima) tranșă:

- S.R.L. „Alfafavorit Construct" - va achita suma în mărime de 166 666,67 euro până la data de 30.06.2023;

S.R.L. „Ednateric-Trans" - va achita suma în mărime de 333 333,33 euro până la data de 30.06.2023;

a II-a (a doua) tranșă:

- S.R.L. „Alfafavorit Construct" - va achita suma în mărime de 162 598,33 euro până la data de 29.07.2023;

S.R.L. „Ednateric-Trans" - va achita suma în mărime de 325.196,67 euro până la data de 29.07.2023."

Conform pct. 2.3, intitulat declarațiile părților contractante cu privire la preț, din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, „Subsemnatele părți ale prezentului contract declarăm sub răspundere proprie, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat de către noi în prezentul act este real și serios".

Cumpărătorii S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" au transferat și au achitat integral vânzătorului S.R.L. „Prestigiu Market" prețul convenit de părți, conform

contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, în sumă totală de 987 795,00 euro.

Totodată, atrage atenția instanței de insolvabilitate asupra faptului că, S.R.L. „Prestigiu Market" a vândut bunul imobil înregistrat provizoriu la etapa și starea în care se afla imobilul și anume fără că acesta să fi fost dat în exploatare și fără achitarea integrală al prețului imobilului în valoare totală de 1 298 767,50 euro către vânzătorul S.R.L. „Inamstro", în temeiul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, mai mult ca atât nici până la momentul de față, S.R.L. „Inamstro" nu a dat în exploatare bunul imobil din speță.

În același timp, din materialele dosarului, inclusiv din conținutul cererii de validare a creanței a creditorului S.R.L. „Inamstro" față de patrimoniul debitorului S.R.L. „Prestigiu Market", rezultă că cumpărătorul S.R.L. „Prestigiu Market" nu a achitat integral vânzătorului S.R.L. „Inamstro" prețul total pentru bunul imobil din speță, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, în valoarea totală de 1 298 767,50 Euro, restanța fiind în mărime de 7 292 244,80 lei, ceea ce constituie echivalentul a 366 916,47 Euro (conform pct. 3.1. al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, cursul valutar al B.N. a Moldovei la momentul încheierii contractului 1 Euro - 19,8744 lei, respectiv 7 292 244,80 lei / 19,8744 lei = 366 916,47 Euro).

Astfel, reiese clar că din prețul total pentru bunul imobil procurat de la S.R.L. „Inamstro" și înregistrat provizoriu în valoare totală de 1 298 767,50 euro, S.R.L. „Prestigiu Market" a achitat efectiv și real vânzătorului S.R.L. „Inamstro" suma totală de 931 851,03 euro (1 298 767,50 euro ce reprezintă prețul total al imobilului și – 366 916,47 euro, echivalentul a 7 292 244,80 lei, care constituie restanța ce urmează a fi achitată de către S.R.L. „Prestigiu Market" către S.R.L. „Inamstro" = 931 851,03 euro, ceea ce constituie suma totală reală achitată de către S.R.L. „Prestigiu Market" către S.R.L. „Inamstro").

Drept urmare a circumstanțelor de fapt expuse și argumentate supra, conchide că de facto, în urma vânzării dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit - încăperea izolată, cu modul de folosință - bun viitor (spațiu comercial), f/nr., cu suprafața totală proiectată de *****, situată în *****, cu numărul cadastral *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, prestația debitorului - vânzător S.R.L. „Prestigiu Market" este vădit mai mică, în valoare de 931 851,03 euro, iar în schimb prestația cumpărătorilor S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" în baza acestei tranzacții este vădit mai mare, în valoare de 987 795,00 euro.

Respectiv, debitorul S.R.L. „Prestigiu Market" a achitat real și efectiv vânzătorului S.R.L. „Inamstro" suma de doar 931 851,03 euro pentru cumpărarea dreptului de proprietate înregistrat provizoriu asupra bunului imobil viitor cu nr. cadastral *****, iar ulterior cumpărătorii S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" au achitat vânzătorului - debitor S.R.L. „Prestigiu Market" suma de 987 795,00 euro, pentru procurarea aceluiași bun imobil viitor, cu nr. cadastral *****, motiv din care constată expres că în urma tranzacției civile și anume al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, debitorul S.R.L. „Prestigiu Market" a obținut un venit suplimentar în mărime de 55 943,97 euro.

Ținând cont de faptul că în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, prestația debitorului - vânzător S.R.L. „Prestigiu Market" este vădit mai mică, în valoare de 931 851,03 euro, iar în schimb prestația cumpărătorilor S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" în baza acestei tranzacții este vădit mai mare, în valoare de 987 795,00 euro, conchide că alegațiile invocate de către debitorul -

reclamant în cererea de chemare în judecată, precum că efectele juridice ale contractului solicitat spre anulare a diminuat considerabil masa debitoare a S.R.L. „Prestigiu Market”, iar prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită care a afectat drepturile creditorilor sunt total nefondate, neprobate, eronate, abuzive și lipsite de temei legal si faptic.

Reclamantul, în cererea de chemare în judecată, susține în mod eronat și fără suport probatoriu real că, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29.06.2023, debitorul S.R.L. ,,Prestigiu Market” ar fi transferat un bun imobil la un preț vădit inferior valorii reale de piață, generând o diminuare a masei patrimoniale și afectând astfel drepturile creditorilor. Aceste afirmații sunt în totalitate neîntemeiate, deoarece ignoră realitatea economică, natura juridică a bunului înstrăinat, situația contractuală reală a debitorului și, mai ales, faptul esențial că nu există nicio disproporție vădită între prestațiile contractuale ale părților, astfel cum o pretinde art. 104 alin. (1) lit. c) din Legea insolvabilității.

Subliniază că, bunul imobil ce a format obiectul contractului de vânzare-cumpărare a cărui nulitate se solicită în speță nu era un bun finalizat, dat în exploatare și înregistrat cu drept de proprietate definitiv, ci un bun viitor, reprezentând o încăpere comercială aflată în stadiu de construcție, pentru care S.R.L. ,,Prestigiu Market” deținea un simplu drept de proprietate provizoriu, dobândit în temeiul unui contract anterior încheiat cu S.R.L. „Inamstro”.

Prețul stabilit în contractul nr. 1-426 din 01.07.2022, de 1 298 767,50 euro, nu reflectă o valoare definitivă achitată sau o valoare de piață realizată, ci reprezintă o sumă contractuală aferentă unui bun imobil viitor, ce urma a fi plătită în tranșe, în funcție de stadiul lucrărilor și de recepția finală a construcției. Or, chiar creditorul S.R.L. „Inamstro” a recunoscut, prin cererea de validare a creanțelor depusă în dosarul de insolvabilitate, că debitorul S.R.L. ,,Prestigiu Market” nu și-a executat obligația de plată integrală, rămânând dator cu suma de 7 292 244,80 lei, echivalentul a 366 916,47 euro. În consecință, valoarea efectiv achitată de către S.R.L. ,,Prestigiu Market” în raport cu acel bun imobil viitor este de 931 851,03 euro și nu suma invocată artificial de reclamant pentru a simula o pretinsă pierdere.

În acest context, revânzarea bunului imobil viitor la prețul de 987 795 euro, către cumpărătorii S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans”, nu numai că nu a fost defavorabilă, dar a generat un venit net pentru debitorul S.R.L. „Prestigiu Market” în cuantum de 55 943,97 euro, ceea ce reprezintă un profit comercial rezonabil și justificat.

Astfel, în măsura în care, prin contract s-a transmis un drept de proprietate provizoriu asupra bunului imobil viitor, transmis „în starea și etapa în care se afla”, cu toate riscurile aferente unei construcții nefinalizate și nedate în exploatare, nu se poate vorbi, despre o prestație „vădit mai mare” din partea debitorului S.R.L. ,,Prestigiu Market”.

Prețul convenit în contractul de vânzare-cumpărare din 29.06.2023 a fost stabilit în mod liber între părți, achitat integral prin virament bancar de către cumpărătorii de bună credință S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans” și reflectă realitatea economică a acelui moment, în raport cu starea fizică, juridică și tehnică a bunului imobil viitor.

Mai mult decât atât, pretinsa „valoare de piață” de 2 300 euro/m.p., invocată de către reclamant fără nicio probă concretă, nu poate constitui temei pentru anularea unui contract valabil, încheiat cu respectarea tuturor cerințelor legale, autentificat notarial, și executat integral.

Consideră că, reclamantul, încearcă să inducă instanța de insolvabilitate în eroare prin simple aprecieri subiective asupra valorii bunului imobil viitor, ignorând natura juridică a dreptului înstrăinat și contextul real al tranzacției civile comerciale.

În plus, nu rezultă sub nicio formă că această tranzacție ar fi fost încheiată cu intenția de a prejudicia creditorii debitorului S.R.L. ,,Prestigiu Market”, dimpotrivă, este un act de valorificare

economică a unui activ încă nefinalizat, în scopul obținerii de lichidități care să permită continuarea activității economice.

La fel, prețul a fost integral plătit de către cumpărători, debitorul a fost astfel pus în posesia unei sume considerabile, iar creditorii - inclusiv S.R.L. „Inamstro" - aveau posibilitatea de a-și valorifica creanțele din aceste fonduri. Faptul că ulterior, din cauza unei administrări financiare defectuoase, S.R.L. „Prestigiu Market" a ajuns în stare de insolvabilitate, nu poate fi imputat în mod retroactiv acestui contract, care a fost corect și transparent executat de ambele părți contractuale.

Reclamantul încearcă, printr-o argumentare superficială, să asimileze diferența dintre prețul contractual inițial și prețul ulterior de revânzare cu o „pierdere" care nu are suport juridic și faptic. Nu poate fi vorba de o pierdere sau de o „diminuare a masei debitoare" atâta vreme cât debitorul nu a investit integral suma contractuală și prin revânzare, a recuperat nu doar ceea ce a plătit, ci și o diferență pozitivă.

Subliniază că, a pretinde anularea acestui contract de vânzare-cumpărare înseamnă a sancționa o tranzacție comercială perfect valabilă, a transforma procedura de insolvabilitate într-un instrument de cenzurare artificială a gestiunii comerciale anterioare a debitorului, în lipsa oricăror indici de fraudă, complicitate sau simulare.

De asemenea, cerere de chemare în judecată ca în cazul din speța dedusă judecății este nu doar ilegală, ci și periculoasă, căci afectează grav stabilitatea raporturilor juridice și descurajează conduita onestă a terților de bună-credință, care au executat obligațiile asumate contractual în mod integral.

Prin urmare, se impune respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind vădit nefondată, lipsită de orice fundament legal, reprezentând o tentativă nejustificată de a atrage nulitatea unui act juridic valabil, transparent și încheiat în condiții de echitate comercială, cu respectarea tuturor normelor legale aplicabile,

În completarea argumentelor deja expuse anterior, evidențiază că pârâții S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" sunt terți dobânditori de bună-credință, care au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29.06.2023 în temeiul unui drept de proprietate provizoriu valabil, înregistrat în Registrul bunurilor imobile și au achitat integral prețul convenit, în baza unei tranzacții autentificate notarial, înregistrate oficial, încheiate cu respectarea tuturor cerințelor legale privind forma, fondul și publicitatea.

Acești cumpărători nu aveau nicio posibilitate rezonabilă de a cunoaște o eventuală stare viitoare de insolvabilitate a vânzătorului și nici nu au fost parte la vreo pretinsă fraudă ori diminuare a patrimoniului acestuia.

În concluzie, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29.06.2023 a fost încheiat în condiții legale, la un preț justificat, executat integral, iar pârâții au acționat cu deplină bună-credință, fiind în drept să își exercite dreptul de proprietate fără interferențe nejustificate.

În contextul circumstanțelor de fapt și de drept expuse supra, solicită: respingerea integrală ca nefondată, lipsită de temei legal și suport probatoriu a cererii de chemare în judecată, depusă de către lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market", în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei împotriva pârâților S.R.L. „Alfafavorit Construct" și S.R.L. „Ednateric-Trans" privind anularea contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 1-294 din 29.06.2023.

Totodată, la data de 22 octombrie 2025, prin intermediul poștei electronice a Direcției Evidență și Documentare Procesuală a Judecătoriei Chișinău (sediul central) a parvenit în adresa instanței de judecată o cerere concretizată din partea lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market" în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei.

În susținerea cererii declară că, valoarea de piață a 1 m.p. în vara anului 2023, se estima la un preț de circa 1780-1830 euro pentru 1 m.p. conform informației parvenite din partea S.R.L. „Evaluari Imobiliare Grup” prin scrisoare nr.37 din 23.09.2025.

Astfel, consideră că efectele juridice ale contractului solicitat spre anulare, a diminuat considerabil masa debitoare a S.R.L. „Prestigiu Market”, ori prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită care a afectat drepturile creditorilor.

În aceste circumstanțe de fapt și de drept supra invocate, solicită: admiterea integrală a prezentei cereri; anularea contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market”, IDNO: 1016600041135, S.R.L. „Alfafavorit Construct”, IDNO: 1012600035101 și S.R.L. „Ednateric-Trans” IDNO: 1008602006270, cu repunerea părților în situația anterioară încheierii acestuia.

Lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market”, în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei, în baza legitimației, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în cerere și a solicitat admiterea acesteia.

Avocatul Buhanci Tudor în interesele pârâtului S.R.L. „Ednateric-Trans”, în baza mandatului anexat la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în referință și a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

Avocatul Verejeanu Igor în interesele pârâtului S.R.L. „Alfafavorit Construct”, în baza mandatului anexat la materialele cauzei, în cadrul ședinței de judecată a susținut motivele de fapt și de drept invocate în referință și a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

Audiind explicațiile participanților la proces și examinând materialele cauzei în raport cu prevederile legislației în vigoare, instanța apreciază că cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul S.R.L. ,,Prestigiu Market” în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei împotriva S.R.L. ,,Alfafavorit Construct” și S.R.L. ,,Ednateric-Trans” cu privire la anularea actului juridic este neîntemeiată și urmează să fie respinsă, din următoarele motive.

În ședința de judecată s-a stabilit și din actele cauzei rezultă că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, (sediul central), nr. 2i-897/24 din 20 decembrie 2024, a fost admisă cererea introductivă depusă de debitorul S.R.L. „Prestigiu Market”, c/f 1016600041135, fiind intentată procedura de insolvabilitate în privința acestuia, în calitate de lichidator a fost desemnat Postica Andrei.

Invocând caracterul anulabil al actului juridic, la data de 16 iunie 2024, lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market”, în procedura simplificată a falimentului, Postica Andrei a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâților S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans” privind anularea contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023, prin care a solicitat: admiterea integrală a prezentei cereri; anularea contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market” c/f 1016600041135, S.R.L. „Alfafavorit Construct” IDNO: 1012600035101 și S.R.L. „Ednateric-Trans” IDNO: 1008602006270, cu repunerea părților în situația anterioară încheierii acestuia; aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii prin aplicarea sechestrului asupra bunurilor imobile unitate în condominiu-încăperea izolată cu modul de folosință spațiu comercial, cu suprafața totală proiectată de *****, situat *****, trecut în Registrul bunurilor imobile cu număr cadastral ***** împreună cu cota parte din condominiu în mărime de 5,79 %.

În drept, reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 104 alin. (1) lit. a) și c) din Legea insolvabilității nr. 14 din 29 iunie 2012, iar în fapt – a descris circumstanțele încheierii contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1-294 din 29.06.2023, evidențiind poziția sa critică în raport cu prețul bunului.

Conform art. 1 alin. (4) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolvabilitate se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă şi cu cele ale prezentei legi.

Materialele cauzei denotă că, la data de 01 iulie 2022, între S.R.L. „Inamstro" în calitatea de „vânzător" și S.R.L. „Prestigiu Market" în calitate de „cumpărător" a fost încheiat contractul de vânzarea-cumpărare nr. 1-426 a bunului imobil în construcție, prin care vânzătorul s-a obligat să asigure construcția spațiului comercial nr. f/n, cu suprafața de *****, conform planului, expus în Anexa nr. 2 la prezentul contract, situat pe adresa: *****, înregistrat la I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău", cu nr. cadastral ***** la data de 15.04.2021, ceea ce constituie în condominiu 5,79 %, din blocul locativ cu numărul cadastral *****(conform Declarației în condominiu a construcției viitoare cu nr. cadastral *****, amplasată pe terenurile din ***** și ***** din data de 29 martie 2021) ce se va amplasa în *****, pe terenul pentru construcții cu suprafața de *****, cu numărul cadastral *****, situat în *****, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, eliberat de către I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău" la data de 24.06.2022 cu nr. 0100/22/96070.

Conform pct. 2.1. din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, finalizarea construcției și darea în exploatare a blocului de locuit se preconizează până la data de 31.12.2023.

Potrivit pct. 3.1. din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, suma care va fi plătită de către cumpărător este de 1 298 767,50 euro ceea ce, la momentul încheierii prezentului contract, conform cursului valutar al B.N. a Moldovei 1EUR - 19,8744 lei, constituie suma de 25 812 224,80 lei (inclusiv TVA), prețul unui metru pătrat stabilit de către părți este de 1 775,00 euro. Suma va fi achitată în 4 (patru) etape, după cum urmează:

1. Etapă - suma de 454 568,63 euro, care va fi achitată după înregistrarea provizorie a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție la către I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău";

2. Etapă - suma de 454 568,63 euro, care va fi achitată după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil, dar nu mai târziu de data de 31.12.2022;

3. Etapă - suma de 324.691,88 euro, care va fi achitată după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil, dar nu mai târziu de data de 31.12.2023;

4. Etapă - suma de 64.938,36 euro care va fi achitată după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174, alin. (6) din Codul Civil al R.M. sau dacă cumpărătorul va înainta pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.

Prin decizia unicului fondator al S.R.L. „Prestigiu Market" din 28.06.2023, Curilcenco Andrei, a hotărât: De a înstrăina bunul imobil în construcție, spațiul comercial cu suprafața de ***** situat pe adresa: *****, înregistrat la I.P. „Agenția Servicii Publice, Serviciul cadastral teritorial Chișinău" cu nr. cadastral *****, cu prețul de 987 795,00 euro următoarelor companii:

- S.R.L. „Alfafavorit Construct", IDNO: 1012600035101, în persoana administratorului Marlean Irina, în calitate de cumpărător I, suma de 329 265,00 euro;

- S.R.L. „Ednateric-Trans", IDNO: 1008602006270, în persoana administratorului Begu Natalia, în calitate de cumpărător II, suma de 658 530,00 euro.

Astfel, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market" în calitate de vânzător și S.R.L. „Alfafavorit

Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans”, în calitate de cumpărători, vânzătorul a vândut și a transferat integral, iar cumpărătorii au cumpărat integral, în condițiile prevăzute de prezentul contract dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit, care este constituit din:

1.1.1 Unitatea în condominiu - încăperea izolată, cu modul de folosință - bun viitor (spațiu comercial), f/nr,, cu suprafața totală proiectată de *****, situată în ***** (*****), trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte din dreptul de proprietate comuna asupra părților componente ale condominiului în mărime de 5,79 %.

1.1.2 Drepturile și obligațiile în strânsă legătură cu bunul. Dobânditorul bunului dobândește și garanțiile contra viciilor materiale și juridice, precum și alte drepturi în strânsă legătură cu bunul, în forma și volumul în care ele se aflau la transmițător, precum și se subrogă în obligațiile contractuale în strânsă legătură cu bunul procurat, în forma în care ele se aflau la transmițător.

1.2 Dreptul de proprietate și actele justificative. Reprezentantul vânzătorului declară că vânzătorul deține imobilul înstrăinat cu titlu de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție autentificat cu nr. 1-426 la data de 01.07.2022 de către notarul Moraru Mihaela cu teritoriul de activitate în mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 04.07.2022, având numărul de înregistrare a înscrisului 0100/22/100873.

Conform pct. 1.3.2 și pct. 1.3.3 din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, părțile contractante consimt la rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării provizorii a dreptului de proprietate a vânzătorului și înregistrarea dreptului provizoriu după cumpărători, după cum urmează: - cumpărătorul S.R.L. „Alfafavorit Construct” dobândește dreptul de proprietate asupra bunului imobil indicat în pct. 1.1.1 al prezentului contract în mărime de 1/3 (una treime) cota-parte ideală; - cumpărătorul S.R.L. „Ednateric-Trans” dobândește dreptul de proprietate asupra bunului imobil indicat în pct. 1.1.1 al prezentului contract în mărime de 2/3 cota-parte ideală. Cumpărătorii se subrogă în toate drepturile și obligațiile pe care vânzătorul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție autentificat cu nr. 1-426 la data de 01.07.2022, autentificat de către notarul Moraru Mihaela.

Potrivit pct. 2 și pct. 2.1 din contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, prețul integral real al vânzării a fost stabilit de comun acord de părțile contractante în sumă de 987 795,00 euro, reieșind din 1.350,00 euro pentru 1 m.p. Prețul indicat în pct. 2 al prezentului contract va fi achitat de către cumpărători în tranșe, proporțional cotelor lor părți, la contul curent al vânzătorului, indicat în prezentul contract, în lei moldovenești, conform cursului oficiat al leului moldovenesc la data achitării, dar nu mai mic decât ziua semnării prezentului contract, după cum urmează:

- I-a (prima) tranșă:

- S.R.L. „Alfafavorit Construct” - va achita suma în mărime de 166 666,67 euro până la data de 30.06.2023;

S.R.L. „Ednateric-Trans” - va achita suma în mărime de 333 333,33 euro până la data de 30.06.2023;

a II-a (a doua) tranșă:

- S.R.L. „Alfafavorit Construct” - va achita suma în mărime de 162 598,33 euro până la data de 29.07.2023;

S.R.L. „Ednateric-Trans” - va achita suma în mărime de 325 196,67 euro până la data de 29.07.2023.

Drept urmare, cumpărătorii S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans” au transferat și au achitat integral vânzătorului S.R.L. „Prestigiu Market” prețul convenit de părți, conform contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, în sumă totală de 987 795,00 euro.

În privința executării contractului încheiat părțile nu au formulat obiecții, ceea ce, prin prisma art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, determină instanța să considere că dreptul de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit, a fost transmis cumpărătorilor, iar ultimii au achitat suma convenită vânzătorului. Totuși, lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market” în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei a contestat actul juridice în temeiurile stipulate de art. 104 alin. (1) lit. a), c) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012.

Conform art. 4 alin. (1) din Codul civil, legislaţia civilă constă în prezentul cod, în alte legi, în ordonanţe ale Guvernului şi în acte normative subordonate legii, care reglementează raporturile prevăzute la art.2 şi care trebuie să fie în concordanţă cu Constituţia Republicii Moldova.

Conform art. 16 alin. (1) lit. c) din Codul civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic.

Respectiv, conform art. 104 alin. (1) lit. a) și c) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, după intentarea procedurii de insolvabilitate, administratorul/ lichidatorul sau oricare creditor care are interes legitim, cu acordul administratorului/lichidatorului, poate introduce în instanța de insolvabilitate acțiuni (inclusiv acțiuni reconvenționale) în vederea anulării următoarelor acte juridice:

a) orice act juridic încheiat de către debitor în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive cu intenția de a împiedica, a întârzia sau a complica posibilitatea de stingere a creanțelor creditorilor, care a afectat drepturile creditorilor;

c) transferurile de bunuri sau asumarea de obligații de către debitor, făcute în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive, în care prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită.

Cu referire la anularea actului juridic pe temeiul prevăzut la art. 104 alin. (1) lit. c) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, se menționează că se impune întrunirea concomitentă a următoarelor criterii:

1. actul juridic a avut ca obiect transferurile de bunuri sau asumarea de obligații de către debitor;

2. transferurile de bunuri sau asumarea de obligații de către debitor realizate prin actul juridic contestat au fost făcute în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive;

3. în cadrul transferului de bunuri sau asumării de obligații prestația debitorului a fost vădit mai mare decât cea primită.

În partea ce ține de obiectul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market” în calitate de vânzător și S.R.L. „Alfafavorit Construct” și S.R.L. „Ednateric-Trans”, în calitate de cumpărători, după cum deja s-a stabilit, acesta a constatat în transferul integral a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit, care este constituit din:

1.1.1 Unitatea în condominiu - încăperea izolată, cu modul de folosință - bun viitor (spațiu comercial), f/nr,, cu suprafața totală proiectată de *****, situată în ***** (*****), trecută în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****, împreună cu cota-parte din dreptul de proprietate comuna asupra părților componente ale condominiului în mărime de 5,79 %.

1.1.2 Drepturile și obligațiile în strânsă legătură cu bunul. Dobânditorul bunului dobândește și garanțiile contra viciilor materiale și juridice, precum și alte drepturi în strânsă legătură cu bunul, în forma și volumul în care ele se aflau la transmițător, precum și se subrogă în obligațiile contractuale în strânsă legătură cu bunul procurat, în forma în care ele se aflau la transmițător.

1.2 Dreptul de proprietate și actele justificative. Reprezentantul vânzătorului declară că vânzătorul deține imobilul înstrăinat cu titlu de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție autentificat cu nr. 1-426 la data de 01.07.2022 de către notarul Moraru Mihaela cu teritoriul de activitate în mun. Chișinău, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 04.07.2022, având numărul de înregistrare a înscrisului 0100/22/100873.

Respectiv, se poate considera că actul juridic contestat în speță a avut ca obiect transferul dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil ce urmează a fi construit.

Sub aspect temporal, al doilea criteriu listat este întrunit, deoarece contractul de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil a fost încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market” și S.R.L. „Alfafavorit Construct”, S.R.L. „Ednateric-Trans”, la data de 29.06.2023, iar procesul de insolvabilitate împotriva societății debitoare a fost intentat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 20 decembrie 2024.

Referitor la disproporționalitatea prestației debitorului în raport cu cea a cumpărătorilor, lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market” în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei a subliniat că, de fapt, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022, prețul bunului imobil, încăpere izolată cu destinație de spațiu comercial, constituie 1 298 767,50 euro sau 1775 euro pentru un metru pătrat.

Totodată, potrivit contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție nr. 1-294 din 29.06.2023, prețul integral, real al vânzării constituie suma de 987 795 euro, reieșind din 1350 euro pentru 1 m.p.”

Astfel, diferența dintre prețul de cumpărare (contract de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022) și cel de vânzare a bunului (contract de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023) constituie suma de 310 972 euro.

Pe de altă parte, a relatat că, valoarea de piață a unui bun imobil similar în zona mun. Chișinău se estima în vara anului 2023 la un preț de circa 1 682 910 euro sau 2300 euro pentru 1 m.p.

Prin urmare, masa patrimonială a debitorului S.R.L. „Prestigiu Market” a fost diminuată cu suma de 695 115 euro (diferența dintre valoarea reală a bunului – 1 682 910 euro - și prețul achitat – 987 795 euro), mijloace bănești care ar fi fost suficiente pentru a acoperi integral creanțele creditorilor înscriși în tabelul definitiv de creanțe.

În plus, lichidatorul S.R.L. „Prestigiu Market” în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei, a efectuat o solicitare către companiei S.R.L. „Evaluari Imobiliare Grup” cu privire la estimarea valorii de piață a încăperii.

Întrucât circumstanțele sus-enunțate sunt determinante pentru soluționarea pricinii, instanța subliniază că în conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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

Din răspunsul companiei S.R.L. „Evaluari Imobiliare Grup" cu privire la estimarea valorii de piață a încăperii, anexat la materialele cauzei rezultă că, după analiza pieței imobiliare și istoricul tranzacțiilor efectuate pe spațiile comerciale amplasate în blocul de pe adresa bunului imobil evaluat, valoarea de piață a încăperii izolate, cu modul de folosință - bun viitor (spațiu comercial), cu suprafața totala de ***** (conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile) amplasate pe adresa: *****, cu numărul cadastral *****, în starea - variantă sură, cu instalarea ușii la intrare, punctul de electricitate, sistemul de încălzire, ventilarea, la perioada: iunie-iulie anul 2023 a constituit: 1780-1830 euro/m2.

La caz, S.R.L. „Evaluari Imobiliare Grup" a prezentat un răspuns, analizând piața imobiliară și istoricul tranzacțiilor efectuate pe spațiile comerciale amplasate în blocul de pe adresa bunului imobil evaluat, care nu poate fi o analogie a raportului de evaluare a imobilului integral, unde bunul se studiază în natură, iar valoarea de piață poate varia în dependență de starea acestuia, etapa de finisare a construcțiilor.

Deci, argumentul lichidatorului că prețul a fost mai redus decât valoarea de piață a acestuia, nu poate fi reținut, or, în sensul dat nu s-a demonstrat prin careva probe starea bunului la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023.

O asemenea prezumție nu poate fi pusă la baza unei hotărâri cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023, întrucât acestea, de fapt, reprezintă o apreciere subiectivă a participantului la proces, nu este susținută de probe pertinente și concludente care să ateste alegațiile formulate. Prin prisma art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, lichidatorul societății debitoare urma să facă dovada argumentelor invocate și să demonstreze caracterul cert în vederea anulării actelor.

Inclusiv, nu a prezentat înscrisuri care să certifice valoarea bunului imobil la data înstrăinării sau la o perioadă relativ apropiată de timp de momentul vânzării, pentru ca prin metoda comparației să fie apreciat că prețul de vânzare nu corespunde cu prețul de piață al unui bun similar.

Mai mult decât, au fost invocate trei prețuri diferite ale bunului imobil, care stau la baza prezumției lichidatorului că prestația debitorului a fost vădit mai mare decât cea primită, și anume cel din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-426 din 01.07.2022 și două prețuri conform valorii de piață a încăperii.

Totuși, conform pct. 2.3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-294 din 29 iunie 2023, reiese că „*Subsemnatele părți ale prezentului contract declarăm sub răspundere proprie, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat de către noi în prezentul act este real și serios*".

În plus, se constată că S.R.L. „Prestigiu Market" a vândut bunul imobil înregistrat provizoriu la etapa și starea în care se afla imobilul și anume fără că acesta să fi fost dat în exploatare și fără achitarea integrală al prețului imobilului în valoare totală de 1 298 767,50 euro către vânzătorul S.R.L. „Inamstro", în temeiul contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil

în construcție nr. 1-426 din 01.07.2022, totodată din materialul probator și explicațiile participanților la proces se constată că nici până la momentul de față, S.R.L. „Inamstro” nu a dat în exploatare bunul imobil din speță.

În rezultat, se apreciază că, circumstanța privind caracterul vădit mai mare al prestației debitorului în raport cu cea primită, invocată prin prisma art. 104 alin. (1) lit. c) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, nu este întrunită.

Cu referire la anularea actului juridic pe temeiul prevăzut la art. 104 alin. (1) lit. a) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, se menționează că se impune întrunirea concomitentă a următoarelor criterii:

1. actul juridic a fost încheiat de către debitor în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive;

2. actul juridic a fost încheiat cu intenția de a împiedica, a întârzia sau a complica posibilitatea de stingere a creanțelor creditorilor;

3. actul juridic a încheiat a afectat drepturile creditorilor.

Sub aspect temporal, primul criteriu listat este întrunit, deoarece contractul de vânzare-cumpărare a dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil a fost încheiat între S.R.L. „Prestigiu Market” și S.R.L. „Alfafavorit Construct”, S.R.L. „Ednateric-Trans”, la data de 29 iunie 2023, iar procesul de insolvabilitate împotriva societății debitoare a fost intentat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul central) din 20 decembrie 2024.

În partea ce vizează intenția părților la încheierea actelor, reclamantul a argumentat prezența temeiului de anulare prin prisma faptului că, anume în baza contractului nr.1-426 din 01.07.2022, s-a format creanța debitorului S.R.L. „Prestigiu Market” față de creditorul validat S.R.L. „Inamstro”, motiv pentru care ultimul a înaintat cerere de validare a creanțelor în mărime de 7 292 224,8 lei.

Astfel, în cazul în care tranzacția de vânzare-cumpărare, a cărei nulitatea se solicită prin prezenta acțiune, nu ar fi fost încheiată la un preț vădit diminuat în mod esențial, starea de incapacitate a debitorului S.R.L. „Prestigiu Market” nu survenea.

La caz, actul juridic contestat a fost încheiat la data de 29 iunie 2023. Ulterior, la data de 11 decembrie 2024, a fost depusă o cerere din partea administratorul S.R.L. „Prestigiu Market”, Curilcenco Andrei privind intentarea procesului de insolvabilitate față de societate. Iar, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, (sediul central), nr. 2i-897/24 din 20 decembrie 2024, a fost admisă cererea introductivă depusă de debitorul S.R.L. „Prestigiu Market”, c/f 1016600041135, fiind intentată procedura de insolvabilitate în privința acestuia.

Corespunzător, rezultă că la data încheierii actului contestat, S.R.L. „Prestigiu Market” nu a avut interdicția de înstrăinare a bunurilor sale.

În materia afectării drepturilor creditorilor prin încheierea contractului, reclamantul a indicat că înstrăinarea bunului la un preț substanțial mai mic decât valoarea de piață în mod direct a lipsit debitorul S.R.L. „Prestigiu Market” de un bun aflat în patrimoniul său, care urma să servească la stingerea creanțelor creditorilor.

Totuși, instanța reiterează concluziile expuse supra, prin care a stabilit că reclamantul nu a probat nici caracterul substanțial mai mic al prețului bunului imobil decât valoarea de piață a acestuia la data înstrăinării, nici însăși valoarea bunului în perioada de referință.

Prin urmare, afectarea drepturilor creditorilor în modul pretins nu se confirmă prin materialele cauzei, fapt care determină instanța să determine că nici temeiul de anulare prevăzut de art. 104 alin. (1) lit. a) din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, nu este întrunit.

În rezultatul aprecierii probelor anexate la materialele cauzei, care au confirmat ori combătut, după caz, circumstanţele invocate de către participanții la proces, determinate de instanță ca fiind importante pentru soluționarea justă a cazului, s-a stabilit că temeiurile de anulare a actelor juridice contestate nu se confirmă.

Din considerentele enunțate și prin prisma circumstanțelor de fapt stabilite în procesul examinării cauzei, instanța de insolvabilitate consideră că, cererea de chemare în judecată înaintată de lichidatorul S.R.L. ,,Prestigiu Market" în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei împotriva S.R.L. ,,Alfafavorit Construct" și S.R.L. ,,Ednateric-Trans" cu privire la anularea actului juridic, urmează a fi respinsă pe motiv că în speţă nu se întrunesc temeiurile legale de nulitate a actelor juridice contestate, cât și repunerea părților în situația inițială" *****.

Soluționând chestiunea privind încasarea cheltuielilor de judecată, se remarcă că la depunerea acțiunii a fost amânată plata taxei de stat de către reclamant, în temeiul art. 86 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 98 alin. (2) din Codul de procedură civilă, în caz de respingere a acţiunii, cheltuielile de judecare a cauzei suportate de instanţă, precum şi taxa de stat, se încasează la buget de la reclamant dacă acesta nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Astfel, reieșind din faptul că, la depunerea acțiunii în instanța de judecată nu a fost achitată taxa de stat, instanța consideră necesară a fi încasată taxa de stat în mărime de 250, plata căreia se va efectua nu mai târziu de 6 luni din data adoptării prezentei hotărâri și care urmează a fi achitată în beneficiul statului de către S.R.L. ,,Prestigiu Market".

În conformitate cu art. 5, 104 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012, conform art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul S.R.L. ,,Prestigiu Market" în procedura falimentului simplificat, Postica Andrei împotriva S.R.L. ,,Alfafavorit Construct" și S.R.L. ,,Ednateric-Trans" cu privire la anularea actului juridic, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează din contul S.R.L. ,,Prestigiu Market" în procedura falimentului simplificat în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 250 lei, dar nu mai târziu de 6 luni din data adoptării prezentei hotărâri.

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

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Mariana Fondos-Frațman**