Dosarul nr. 2-2173/2024
2-18197125-12-2-02022024

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii

10 aprilie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa de judecată compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Alexei Maria
Grefier Morozov Sabrina
Interpret Grosu Victoria, Ghenciu Rodica

cu participarea reprezentantului reclamantei SRL Vetuga-Zemif în proces de insolvabilitate – avocatul Grecu Denis, pârâtului Ghelici Fiodor, în lipsa pârâtului Obleac Gheorghe –fiind citat public, intervenientului accesoriu SRL Monzo – fiind citat legal,-

examinând în şedinţă publică, în sediul instanței de judecată, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL Vetuga-Zemif în proces de insolvabilitate împotriva lui Ghelici Fiodor şi Obleac Gheorghe, intervenient accesoriu SRL ”Monzo” cu privire la constatarea nulității pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare, încasarea sumei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces.

La 26 octombrie 2018, administratorul insolvabilității SRL Vetuga-Zemif, Roman Pînzari a depus cererea de chemare împotriva lui Ghelic Fiodor, Obleac Gheorghe, intervenient accesoriu societatea cu răspundere limitată Monzo (în continuare - SRL Monzo) cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare nr.*****, încheiat între SRL Vetuga-Zemif și Obleac Gheorghe, în privința bunului imobil (încăpere izolată nelocativă), situat în *****, extravilan, cu numărul cadastral ***** ianuarie 003, cu suprafața de 745, 92 m.p., în partea (pct. 2), în limita prețului de vânzare de 11 860 lei; încasarea în mod solidar din contul lui Ghelic Fiodor și Obleac Gheorghe în beneficiul SRL Vetuga-Zemif în proces de insolvabilitate a prejudiciului material în mărime de 337 287 lei cu titlu de prejudiciu material precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 2-4 vol. I)

În motivrea acțiunii reclamanta a menționat că, prin Hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 21-448/16 din 04 august 2016, a fost intentată procedura de insolvabilitate în privința SRL Vetuga-Zemif (IDNO 1002600054297), cu sediul în Chișinău, str. Alba-Iulia 200/3, ap. 44, MD-2071. În calitate de administrator al insolvabilității a fost desemnat Roman Pînzari, deținător al licenței nr. 46, eliberată de Ministerul Justiției al RM la 14 ianuarie 2015. În exercitarea atribuțiilor sale, administratorul a solicitat informații de la organele cadastrale privind bunurile imobile deținute de SRL Vetuga-Zemif, acte de proprietate și documente prin care acestea au fost înstrăinate către terțe persoane.

În baza datelor cadastrale, a fost identificat faptul că SRL Vetuga-Zemif deținea o încăpere nelocativă, situată în raionul Criuleni, comuna Bălțata, extravilan, cu număr cadastral ***** ianuarie 003 și o suprafață de 745,92 m.p. La 11 octombrie 2005, SRL Vetuga-Zemif, reprezentată de Ghelici Fiodor, a vândut această construcție lui Obleac Gheorghe la prețul de 11

860lei, inclusiv TVA, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2/1 - 4036, autentificat de Notarul Privat Lidia Snegur și înregistrat la organul cadastral pe aceeași dată.

Conform datelor cadastrale, valoarea estimativă a imobilului era de 337 287 lei, sumă care depășește considerabil prețul de vânzare indicat în contractul nr.*****, sumă care, de altfel, nu a fost achitată vânzătorului.

Reclamanta a precizat că, analizând actul juridic în contextul circumstanțelor în care a fost încheiat și în raport cu legislația aplicabilă, contractul de vânzare-cumpărare nr.***** ar trebui declarat parțial nul, în ceea ce privește clauza referitoare la prețul de vânzare (pct. 2 din contract). Aceasta se datorează faptului că prețul menționat în contract este semnificativ mai mic decât valoarea estimată a bunului, încălcând astfel prevederile imperative ale art. 3 alin. (3) din Legea RM privind metodologia de calcul a plății pentru serviciile notariale, care stipulează că, dacă prețul declarat pentru un bun este mai mic decât valoarea sa estimată, valoarea tranzacției trebuie determinată în baza valorii estimate în registrul de bunuri imobile, a sumei asigurate conform poliței de asigurare, sau a altor acte de evaluare eliberate de persoane licențiate.

Astfel, societatea reclamantă a concluzionat că valoarea reală a construcției este de 337 287 lei și nu poate fi vândută la prețul de 11 860 lei.

Reclamanta a precizat că, în urma analizei contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între SRL Vetuga-Zemif și Obleac Gheorghe, acesta ar trebui declarat parțial nul, în conformitate cu prevederile art. 220 alin. (1) și (3) din Codul civil și art. 3 alin. (3) din Legea privind metodologia de calcul a plății pentru serviciile notariale. Mai exact, reclamanta solicită nulitatea parțială a clauzei privind stabilirea prețului tranzacției de 11 860lei.

De asemenea, societatea reclamantă a precizat că vânzarea imobilului la un preț subevaluat a cauzat un prejudiciu semnificativ pentru masa debitoare a SRL Vetuga-Zemif și pentru creditorii acesteia, suma prejudiciului fiind echivalentă cu valoarea estimativă a bunului imobil, respectiv 337 287 lei. Având în vedere că prețul contractat nu a fost achitat, reclamanta solicită recuperarea acestui prejudiciu de la persoanele implicate în tranzacția viciată, respectiv Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe, în mod solidar.

În prezent, imobilul în discuție aparține SC Monzo SRL, în temeiul unui alt contract de vânzare-cumpărare, nr. *****.

În drept, reclamantul a fundamentat cererea de chemare în judecată în temeiul dispozițiilor de la art.5 Legii insolvabilității, articolelor 216, 217, 219, 220 din Codul Civil, art.3 alin.(3) a Legii nr.271 din 27. iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale și articolelor 166-167 din Codul de procedură civilă, solicitând următoarele: declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, în privința bunului imobil (încăpere izolată nelocativă), situată în raionul Criuleni, comuna Bălțata, extravilan, cu număr cadastral ***** ianuarie 003 și suprafața de 745,92 m.p., în limita prețului de vânzare de 11 860lei; recuperarea prejudiciului material în sumă de 337 287 lei din contul lui Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe, în mod solidar, în beneficiul SRL Vetuga-Zemif aflată în proces de insolvabilitate; aplicarea sechestrului pe bunurile pârâților, în limita valorii prejudiciului de 337 287 lei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Cererea de chemare în judecată a fost înregistrată în secretariatul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) la 26 octombrie 2018, fiind repartizată pentru examinare în mod automat-aleatoriu judecătorului Alexandru Arhip, la 29 octombrie 2018. (f.d. 1 vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 01 noiembrie 2018 cererea lichidatorului SRL Vetuga-Zemif, Pînzari Roman privind anularea parțială a actului juridic și

repararea prejudiciului material cu încasarea solidară a acestuia din contul pîrîților a fost primită în procedură de examinare de judecătorul Arhip Alexandru (f.d. 21-22 vol. I).

La data de 18 iunie 2019 a depus referință la materialele cauzei pîrîtul Ghelici Fiodor, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL Vetuga-Zemif (în proces de insolvabilitate) către Ghelici Fiodor și Oblac Gheorghe privind anularea parțială a actului juridic și repararea prejudiciului material cu încasarea solidară a acestuia din contul pîrîților (f.d. 34- 44 vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul central) nr. 2i-1235-7/18 din 29 iulie 2020, instanța de judecată a dispus strămutarea cauzeil civile pentru examinare conform competenței jurisdicționale la Judecătoria Criuleni. (f.d. 89-91 vol. I)

Ulterior, prin încheierea nr. 2-787/20 din 18 august 2020, instanța de la Criuleni a ridicat un conflict de competență, cauza fiind trimisă Curții de Apel Chișinău pentru a soluționa conflictul (f.d. 95 vol. I).

La 3 septembrie 2020, prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, instanța de apel a constatat că Judecătoria Chișinău (sediul central) are competența de a judeca această cauză (f.d. 100-102 vol. I).

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul central) nr. 2i-1235-7/18 din 7 iunie 2021 a fost respinsă ca neîntemeiată cererea depusă de administratorul insolvabilităţii SRL Vetuga-Zemif, Roman Pînzari împotriva lui Ghelic Fiodor, Obleac Gheorghe, intervenienţii accesoriii SRL Monzo privind constatarea nulităţii parţiale a actelor juridice şi repararea prejudiciului material. S-a dispus încasarea, pînă la 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri, din contul SRL„ Vetuga-Zemif” în proces de insolvabilitate, în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 118 lei. (f.d. 131 vol. I)

Ulterior, prin decizia Colegiului civil al Curții de Apel Chișinău nr. 2ri-253/21 din 2 noiembrie 2021, a fost admis recursul declarat de avocatul Zubco Serhei în interesele administratorului insolvabilității SRL Vetuga-Zemif -Pînzari Roman și casată integral hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central emisă la 07 iunie 2021, în pricina civilă nr. 2i-1235-7/18 cu restituirea cauzei civile spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată. (f.d. 165-175 vol. I)

După restituirea cauzei civile de la instanța de apel, cererea de chemare în judecată a fost înregistrată în secretariatul Judecătoriei Chișinău (sediul central) pe 22 decembrie 2021 și repartizată pentru examinare, în mod automat-aleatoriu, judecătorului Gheorghe Mîțu. (f.d. 179 vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Central) din 24 decembrie 2021 cererea lichidatorului SRL Vetuga-Zemif, Pînzari Roman privind anularea parțială a actului juridic și repararea prejudiciului material cu încasarea solidară a acestuia din contul pîrîților a fost primită în procedură de examinare de judecătorul Gheorghe Mîțu (f.d. 181 vol. I).

Ulterior, la data de 2 februarie 2023, reprezentantul reclamantului SRL Vetuga-Zemif, avocatul Denis Grecu, a modificat și concretizat pretențiile, solicitând încasarea în mod solidar, din contul lui Ghelici Fiodor Vasile și Obleac Gheorghe, în beneficiul SRL Vetuga-Zemif, a compensării prejudiciului material în valoare de 242 418 lei (două sute patruzeci și doi mii patru sute optsprezece lei), iar restul pretențiilor rămânând neschimbate (f.d. 205-206 vol. I).

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 08 februarie 2023 a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de SRL Vetuga-Zemif, în proces de insolvabilitate, și s-a dispus după cum urmează:

1. S-a declarat nulitatea pct. 2 din contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** încheiat între SRL Vetuga-Zemif și Obleac Gheorghe prin care s-a înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral **********, încăpere izolată nelocativă, cu suprafața de 745,92 m2 , situată în r-nul Criuleni, com. Bălțata extravilan, în limita prețului de vînzare de 11 860 (unsprezece mii opt sute șaizeci) lei.
2. S-a încasat în mod solidar din contul pîrîților Ghelici Fiodor, IDNP *****, domiciliat în *****, str. ***** și Obleac Gheorghe, IDNP *****, domiciliat în *****, str. ***** în beneficiul SRL Vetuga-Zemif (în proces de insolvabilitate), IDNO *****, cu sediul în *****, str. *****, prejudiciul material în sumă de 242 418 (două sute patruzeci și două mii patru sute optsprezece) lei.
3. Pentru asigurarea executării hotărîrii s-a aplicat măsura de asigurare- prin sechestrarea bunurilor mobile și imobile ce aparțin pîrîților Ghelici Fiodor, IDNP *****, domiciliat în *****, str. ***** și Obleac Gheorghe, IDNP *****, domiciliat în *****, str. *****, în limita sumei adjudecate solidar în mărime de 242 418 (două sute patruzeci și două mii patru sute optsprezece) lei.
4. Totodată, s-a încasat în mod solidar din contul pîrîților Ghelici Fiodor, IDNP *****, domiciliat în *****, str. ***** și Obleac Gheorghe, IDNP *****, domiciliat în *****, str. ***** în beneficiul Statului taxa de stat în mărime de 7 372 (șapte mii trei sute șaptezeci și doi),54 lei. (f.d. 214 vol. I)

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău nr.2ai-137/23 (2-18197125-02-2ai-28042023) din 24 octombrie 2023, a fost admis apelul declarat de Ghelici Fiodor și casată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 08 februarie 2023 adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL Vetuga-Zemif, în proces de insolvabilitate către Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe privind anularea parțială a actului juridic și repararea prejudiciului material cu încasarea solidară a acestuia din contul pîrîților, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța competentă - Judecătoria Chișinău, sediul Centru. (f.d. 91-107 vol. II)

După restituirea cauzei civile de la instanța de apel, cererea de chemare în judecată a fost înregistrată în secretariatul Judecătoriei Chișinău (sediul centru) pe 2 februarie 2024 și repartizată pentru examinare, în mod automat-aleatoriu, judecătorului Alexei Maria. (f.d. 116 vol. II)

Astfel, prin încheierea din 5 februarie 2024 a fost primită spre examinare, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL Vetuga-Zemif, în proces de insolvabilitate către Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe privind anularea parțială a actului juridic și repararea prejudiciului material cu încasarea solidară a acestuia din contul pîrîților. (f.d. 117 vol. II)

În ședința de judecată, avocatul Denis Grecu, reprezentând SRL Vetuga-Zemif în procesul de insolvabilitate, a pledat pentru admiterea acțiunii și a subliniat că, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, SRL Vetuga-Zemif, prin conducătorul Ghelici Fiodor, a vândut un imobil (încăpere nelocativă) lui Obleac Gheorghe la un preț subestimat de 11 860lei, care nu reflecta valoarea reală a bunului și nu a fost achitat efectiv. De asemenea, au fost vândute și alte bunuri ale întreprinderii în condiții frauduloase, ceea ce a dus la incapacitatea de plată și insolvabilitatea SRL Vetuga-Zemif.

Reclamantul a cerut constatarea nulității parțiale a clauzei privind prețul din contract, deoarece aceasta contravine legislației naționale (art. 3 alin. (3) din Legea nr. 271/2003). De asemenea, instanța a fost invitată să aplice sancțiunea nulității absolute a clauzei de preț, având

în vedere că nu s-a demonstrat un preț corect pentru bunul vândut și că tranzacția a fost realizată sub prețul pieței.

Reclamantul a solicitat, în plus, repararea prejudiciului material cauzat, considerând că răspunderea pentru aceasta este solidară între Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe. Se menționează că, în ciuda argumentelor pârâților, nu au fost prezentate dovezi privind achitarea reală a bunului.

În final, reclamantul cere aplicarea unei despăgubiri în cuantum de 242 418 lei, valoarea reală a imobilului la momentul vânzării. De asemenea, se solicită măsuri de asigurare a executării hotărârii judecătorești, inclusiv prin punerea sechestrului pe bunurile pârâților, conform art. 175 alin. (1) lit. a) din Codul de Procedură Civilă.

Acțiunea vizează asigurarea corectitudinii tranzacției și repararea prejudiciului cauzat de vânzarea sub prețul real al imobilului, pentru a permite restabilirea drepturilor creditorilor SRL Vetuga-Zemif.

Pîrîtul Ghelici Fiodor a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, invocând faptul că SRL Vetuga-Zemif nu a fost niciodată proprietarul clădirilor implicate în litigiu și că acestea au fost obținute de el în 2000 ca plată a unei datorii. El susține că aceste clădiri au fost transferate către SRL Vetuga-Zemif doar pentru a le vinde și a recupera datoria față de el. În perioada 2000-2006, el a gestionat personal vânzarea acestora și a returnat banii creditorilor, inclusiv pe cei ai săi.

Ghelici afirmă că administratorul lichidator, Pînzari Roman, care a fost numit în 2016 pentru a gestiona procedura de faliment a SRL Vetuga-Zemif, nu a întreprins acțiuni pentru a vinde bunurile firmei și a soluționa datoriile, iar acum încearcă să lanseze o revizuire a activității firmei din perioada 2000-2006. El subliniază că datoriile către S.C.H.P.K. „Privabalt” și altele au fost achitate prin vânzarea clădirilor, iar valoarea acestora a fost stabilită de Comisia de Privatizare și de instanța de judecată.

De asemenea, Ghelici detaliază faptul că, în perioada respectivă, SRL Vetuga-Zemif a avut dificultăți financiare semnificative, motiv pentru care a fost necesar să obțină împrumuturi suplimentare și să închirieze terenuri pentru activitatea agricolă. Acestea au fost motivele pentru care datoriile nu au fost achitate imediat, dar, în final, datoria a fost complet achitată până la sfârșitul anului 2006.

În 2013, Ghelici a devenit diplomat internațional, iar compania a început să se confrunte cu dificultăți financiare, fiind deschisă procedura de faliment în 2016. Ghelici subliniază că Pînzari Roman încearcă să folosească instanța pentru scopuri ilegale și solicită respingerea cererii ca neîntemeiate, având în vedere că nu există dovezi financiare care să susțină acuzațiile administratorului lichidator.

În ceea ce privește pîrîtul Obleac Gheorghe și intervenientul accesoriu SRL Monzo, aceștia au fost legal citați (f.d. 120-123, 129, 134), însă nu s-au prezentat și nu au depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată, iar în conformitate cu dispozițiile art. 205 și 206 din Codul de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată:

Analizând temeiurile acțiunii înaintate, obiecțiile prezentate de pârât, probele administrate în cauză, precum și prevederile legale aplicabile, instanța reține că acțiunea depusă de SRL Vetuga-Zemif este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

În corespundere cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin.(1) și (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art.121 și art.122 alin.(1) Cod 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. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

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

Obiectul examinării în prezenta cauză îl constituie contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între SRL Vetuga-Zemif - în calitate de vânzător, și Obleac Gheorghe - în calitate de cumpărător. (f.d. 5 vol. I)

Având în vedere cele constatate, instanța reține că între părțile litigante s-a născut un raport juridic obligațional de natură consensuală, sinalagmatică, cu titlu oneros și cu efect translativ de proprietate, întemeiat pe contractul de vânzare-cumpărare privind bunul imobil în litigiu. Fiecare parte și-a asumat obligații reciproce, corelative una alteia, ceea ce determină incidența dispozițiilor legale referitoare la acest tip de contract civil. În consecință, neexecutarea obligațiilor contractuale sau executarea lor necorespunzătoare atrage răspunderea contractuală, aspect ce va fi analizat în continuare prin raportare la prevederile legale aplicabile și circumstanțele de fapt ale cauzei.

Cercetarea stării de fapt denotă următoarele:

Asupra cauzei de față, instanța de judecată a stabilit situația de fapt potrivit căreia, prin Hotărîrea Curții de Apel Chișinău nr. 2i-448/16 din 04 august 2016, s-a intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL Vetuga-Zemif, IDNO 1002600054297, cu sediul în mun. Chișinău, str. Alba-Iulia nr. 200/3, ap. 44, în calitate de administrator al insolvabilității a fost desemnat administratorul autorizat Roman Pînzari.

Anterior intentării procesului de insolvabilitate, s-a constatat că SRL Vetuga-Zemif era proprietara unei încăperi izolate nelocative, situată în raionul Criuleni, comuna Bălțata,

extravilan, având nr. cadastral **********, cu o suprafață de 745,92 m2. Aceasta este confirmată de documentele anexate dosarului, respectiv Decizia din 13 septembrie 2005 privind formarea bunului imobil, Hotărârea Curții de Apel Economice din 28 mai 2004, extrasul din Registrul bunurilor imobile din 7 octombrie 2005 și extrasul din Registrul bunurilor imobile din 20 octombrie 2018 (f.d. 6-10; 18-20).

În context, instanța notează că bunul imobil litigios, situat în raionul Criuleni, com. Bălţata, extravilan, cu număr cadastral ***** ianuarie 003 a fost înregistrat pe numele SRL „Vetuga-Zemif', în Registrul bunurilor imobile la 15. iunie 2004, în temeiul hotărîrii Curţii de Apel Economice nr.20/972 din 28 mai 2004.

Instanța reține că, la 11 octombrie 2005, SRL Vetuga-Zemif, prin conducătorul Ghelici Fiodor, a vândut construcția menționată lui Obleac Gheorghe pentru suma de 11 860 lei, inclusiv TVA, pe baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****. Contractul a fost autentificat de notarul privat Lidia Snegur și înregistrat la organul cadastral în aceeași zi, 11 octombrie 2005, fapt confirmat prin documentele anexate (f.d. 5 vol. I).

Conform datelor cadastrale (certificatul de evaluare a bunului imobil nr. *****din *****), valoarea estimată a imobilului este de 242 418 lei (f.d. 207-208 vol. I), sumă care depășește semnificativ prețul de vânzare de 11 860 lei menționat în punctul 2 al contractului nr. *****. Totodată, nici această sumă nu a fost achitată vânzătorului, iar în dosar nu există probe care să ateste plata.

În consecință, prestația SRL Vetuga-Zemif în această tranzacție apare ca fiind vădit disproporționată față de prestația primită de la cumpărător, ceea ce justifică analizarea valabilității actului juridic sub aspectul încălcării principiului echivalenței prestațiilor.

În acest context, instanța de judecată reiterează că la data de 02 februarie 2023, reprezentantul reclamantului SRL Vetuga-Zemif, avocatul Grecu Denis, a modificat și detaliat pretențiile, solicitând, în mod solidar, încasarea din contul lui Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe, în beneficiul SRL Vetuga-Zemif, a sumei de 242 418 lei, reprezentând compensarea prejudiciului material. Restul pretențiilor au rămas neschimbate.

Astfel, reieșind din cele sus menționate instanța de judecată reține că, raporturile juridice între părți au apărut în temeiul contractului de locațiune din 11 octombrie 2005.

Conform art. 7 alin. (1), (2) și (4) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

În continuare, instanța de judecată va proceda la identificarea și analiza dispozițiilor legale incidente în cauză, subliniind că normele juridice prezentate în continuare se aplică în forma lor valabilă la data adoptării actelor juridice contestate, întrucât verificarea conformității acestora cu legea a fost declanșată prin introducerea acțiunii în instanță.

Potrivit art. 8 alin. (1) și (2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

În conformitate cu prevederile art. 11 lit. c) Cod civil apărarea dreptului civil se face prin: ...recunoașterea nulității actului juridic.

În corespundere cu prevederile art. 195 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Potrivit art. 199 alin. (1) și (2) Cod civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Conform prevederilor art. 216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Din prevederile art. 217 alin. (3) din Codul civil rezultă că acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Potrivit reglementărilor de la art. 220 alin. (1) din Codul civil rezultă că actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel, iar conform alin. (3) nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.

În circumstanțele speței, instanța reține că, prin cererea de chemare în judecată, reclamantul solicită constatarea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 11 octombrie 2005, în temeiul art. 220 alin. (1) din Codul civil, invocând nelegalitatea dispozițiilor prevăzute la punctul 2 al contractului. Reclamantul susține că respectiva clauză este contrară legii, întrucât bunul imobil ar fi fost înstrăinat la un preț semnificativ mai mic decât valoarea sa estimată.

În contextul cauzei, instanța reține că, potrivit punctului 2 al contractului de vânzare-cumpărare din 11 octombrie 2005, părțile au stabilit prețul de vânzare al imobilului în sumă de 11 860 lei, sumă despre care se menționează că a fost achitată integral anterior semnării contractului.

Totodată, conform informațiilor furnizate de Întreprinderea de Stat „Cadastru” și Agenția Relații Funciare și Cadastru, valoarea estimată a bunului imobil în cauză – situat în raionul Criuleni, comuna Bălțata, extravilan, construcție cu numărul cadastral ***** ianuarie 003, având suprafața de 745,92 m² – se ridica la suma de 242 418 lei, potrivit certificatului nr. *****din ***** eliberat de Oficiul Cadastral Teritorial Centru (f.d. 207–208, vol. I).

De asemenea, din actele dosarului rezultă că imobilul respectiv a fost înregistrat pe numele SRL Vetuga-Zemif la data de 15. iunie 2004, în baza hotărârii Curții de Apel Economice nr. 20/972 din 28 mai 2004, în care este indicat un preț de achiziție de 88 365 lei pentru acest bun (f.d. 8–9). În acest context, este evident că vânzarea bunului la un preț de 11 860 lei este nu doar semnificativ sub valoarea de piață estimată, ci și sub valoarea sa de achiziție, fapt ce contravine principiului valorii economice reale și ridică suspiciuni de prejudiciere a masei debitoare în procedura de insolvabilitate.

Mai mult decât atât, nu au fost prezentate probe care să confirme că suma de 11 860 lei a fost efectiv achitată de cumpărătorul Obleac Gheorghe către SRL Vetuga-Zemif. În aceste condiții, instanța reține că atât reprezentantul vânzătorului, Ghelici Fiodor, cât și cumpărătorul, Obleac Gheorghe, au acționat în detrimentul intereselor patrimoniale ale societății debitoare, cauzând prejudicii echivalente valorii reale a bunului înstrăinat.

Din probele prezentate de administratorul procedurii de insolvabilitate, Roman Pînzari, rezultă cu certitudine că prețul stipulat în contract este vădit disproporționat față de valoarea de piață a bunului la momentul încheierii tranzacției. Prețul de 11 860 lei nu reflectă valoarea reală

a imobilului și nu corespunde prețurilor practicate în mod obișnuit pentru bunuri similare, vândute în condiții comparabile.

Instanța apreciază că includerea unui preț derizoriu în contract a avut ca scop eschivarea de la plata obligațiilor fiscale, comportament contrar ordinii publice și normelor imperative ale dreptului civil.

De asemenea, instanța reține că, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (3) din Legea nr. 271 din 27 iunie 2003, părțile și notarul care a autentificat contractul aveau obligația de a verifica și respecta cerințele legale privind determinarea valorii reale a bunului imobil. În lipsa unor documente contabile care să reflecte valoarea de bilanț a imobilului vândut, și în contextul în care pârâtul Ghelici Fiodor nu a predat lichidatorului documentația financiar-contabilă aferentă, aspect confirmat prin procesul-verbal de predare-primire (f.d. 152–154), instanța conchide că nu s-a făcut dovada existenței unei contraprestații reale și echivalente.

Prin urmare, instanța constată, cu certitudine, că în prezenta cauză sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 220 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 11 octombrie 2005) pentru a atrage nulitatea parțială a acestuia, în raport cu clauza stipulată la punctul 2 din contract. Această clauză stabilea un preț de vânzare de 11 860(unsprezece mii opt sute șaizeci) lei pentru imobilul transmis.

Cu toate acestea, instanța apreciază că nulitatea nu afectează întregul contract de vânzare-cumpărare, ci doar clauza referitoare la prețul de vânzare, respectiv punctul 2 din contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între SRL Vetuga-Zemif și Obleac Gheorghe, având ca obiect bunul imobil situat în raionul Criuleni, comuna Bălțata, extravilan, identificat prin numărul cadastral ***** ianuarie 003, reprezentând o construcție (încăpere izolată nelocativă) cu suprafața de 745,92 m². Ca atare, instanța va declara nulitatea parțială a contractului, respectiv a punctului 2, în limita prețului de vânzare de 11 860lei.

În ceea ce privește efectele nulității, instanța reține aplicabilitatea dispozițiilor art. 219 alin. (2) din Codul civil, potrivit cărora, în cazul constatării nulității unui act juridic, fiecare parte este obligată să restituie ceea ce a primit în temeiul acestuia, iar în situația în care restituirea în natură nu este posibilă, partea debitoare este ținută să achite echivalentul valoric al prestației primite. Această normă legală consacră principiul restabilirii situației anterioare (restitutio in integrum), care decurge din efectul retroactiv al nulității, prevăzut de art. 219 alin. (1) Cod civil, fiind totodată un instrument juridic destinat să asigure aplicabilitatea efectivă a sancțiunii nulității.

Același principiu este reiterat și de art. 106 alin. (1) din Legea insolvabilității, cu aplicabilitate specifică raporturilor juridice care decurg din procedura de insolvabilitate. Potrivit acestui text legal, în cazul anulării unei tranzacții în temeiul art. 104 sau 105 din aceeași lege, terțul dobânditor este obligat să restituie în masa debitoare bunul dobândit, iar dacă restituirea în natură nu mai este posibilă, să achite valoarea bunului, evaluată la data transferului realizat de către debitor.

Instanța subliniază că atât Codul civil (art. 219 alin. (2)), cât și Legea insolvabilității (art. 106 alin. (1)) prevăd posibilitatea excepțiilor de la restituirea în natură, reglementând obligativitatea restituirii valorii prestației, în cazurile în care aceasta nu mai poate fi returnată în forma inițială.

În prezenta cauză, însă, reclamantul nu a solicitat repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului (restitutio in integrum), ci s-a limitat la solicitarea reparării prejudiciului cauzat prin actul juridic parțial nul.

În consecință, instanța reține că, în sensul dispozițiilor art. 3 alin. (3) din Legea nr. 271 din 27 iunie 2003 privind metodologia calculării plății pentru serviciile notariale, vânzătorul SRL Vetuga-Zemif, reprezentat de conducătorul său Ghelici Fiodor, avea obligația de a stabili valoarea tranzacției în conformitate cu valoarea indicată în registrul bunurilor imobile, doar în situația în care prețul declarat al bunului ar fi fost inferior valorii sale normative.

În cadrul ședinței de judecată, pârâtul Ghelici Fiodor a susținut că bunul imobil în litigiu a fost vândut la prețul stabilit în conformitate cu valoarea contabilă de bilanț a întreprinderii de la momentul tranzacției, indicând existența unor presupuse acte de predare-primire drept fundament al acestei evaluări.

Cu toate acestea, instanța subliniază că, în temeiul art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, sarcina probei revine părții care afirmă existența unui fapt juridic. Prin urmare, pîrîtul avea obligația procesuală de a prezenta probe concludente din care să rezulte valoarea de bilanț a bunului la data vânzării.

Or, la dosar nu se regăsesc documente contabile din care să rezulte valoarea de evidență a imobilului în cauză la data înstrăinării. Totodată, în lipsa unui act cert care să ateste predarea documentației contabile de către pârâtul Ghelici Fiodor către lichidator, instanța nu poate stabili cu certitudine cauza lipsei acestor acte și nici în sarcina cui ar trebui imputată această omisiune.

Cu referire la solicitarea privind repararea prejudiciului material, instanța reține că potrivit art. 14 alin. (1), (2) din Codul civil, persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

Conform art. 1398 alin. (1) din Codul civil rezultă că cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

Din prevederile art. 1414 alin. (1) din Codul civil rezultă că dacă dauna a fost cauzată în comun de mai multe persoane, acestea poartă răspundere solidară, conform alin. (2) poartă răspundere pentru daună nu doar autorul faptei cauzatoare de prejudicii, ci şi cel care l-a instigat sau l-a susţinut, precum şi cel care a beneficiat în mod conştient de un folos în urma daunei cauzate altuia, iar conform alin. (3) dacă este imposibil să se determine cotele despăgubirilor datorate de debitorii solidari conform alin.(1) şi (2), ei vor fi răspunzători în cote egale.

În acest sens, art. 219 alin. (3) din Codul civil prevedea că partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Instanța reține că prejudiciul pretins în cauză este unul cert și efectiv, fiind compus din două componente distincte:

1. suma reprezentând valoarea de vânzare a imobilului indicată în contractul de vânzare-cumpărare nr. *****;
2. diferența dintre valoarea reală (estimativă) a bunului și prețul efectiv stipulat în contract.

În ceea ce privește valoarea prejudiciului derivat din încheierea contractului de vânzare-cumpărare menționat, instanța observă că potrivit clauzei prevăzute la punctul 2 din contract, bunul imobil a fost înstrăinat pentru suma de 11 860 lei, inclusiv TVA, sumă care, potrivit mențiunilor contractuale, ar fi fost achitată integral de cumpărător anterior semnării actului.

Totodată, pentru a evita afectarea drepturilor subdobânditorului de bună-credință – respectiv actualul proprietar, SRL Monzo – reclamanta a optat pentru solicitarea exclusivă a

reparării prejudiciului patrimonial cauzat prin subevaluarea bunului vândut, fără a solicita repunerea în situația anterioară.

În aceste condiții, instanța apreciază că prejudiciul adus masei debitoare a SRL Vetuga-Zemif, urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 11 octombrie 2005 de către Ghelici Fiodor, în calitate de reprezentant al societății vânzătoare, și Obleac Gheorghe, în calitate de cumpărător, constă în întreaga valoare de piață a bunului imobil, stabilită potrivit datelor oficiale furnizate de Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Centru, respectiv suma de 242 418 lei.

Prin urmare, în temeiul art. 219 alin. (3) coroborat cu art. 1398 alin. (1) și art. 1414 alin. (1) din Codul civil, instanța va dispune încasarea în mod solidar a sumei de 242 418 lei cu titlu de prejudiciu, de la Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe, în favoarea SRL Vetuga-Zemif în proces de insolvabilitate.

Codul de procedură civilă instituie reglementări esenţiale referitoare la cheltuielile de judecată astfel, prin Capitolul VII „Cheltuieli de judecată” (art. 82-99) statuiază că cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei, legislaţia naţională divizează cheltuielile de judecată în două categorii: Cheltuieli de procedură (taxa de stat și taxă de timbru) şi Cheltuieli de judecare a cauzei (onorariile, sumele cuvenite martorului, expertului, interpretului etc.).

În conformitate cu art. 94 alin (1) din Codul procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art. 98 alin. (1) din Codul procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Prin raportare la prevederile legale aplicabile, în special art. 85 din Codul de procedură civilă, instanța constată că reclamantul SRL Vetuga-Zemif nu beneficiază, potrivit legii, de scutire de la plata taxei de stat și nici nu a formulat o cerere expresă în sensul scutirii, în temeiul alin. (4) al aceluiași articol.

Cu toate acestea, având în vedere că acțiunea reclamantului a fost admisă, în temeiul art. 94 alin. (1) coroborat cu art. 98 alin. (1) din Codul de procedură civilă, taxa de stat urmează a fi încasată de la pârâți, în folosul statului.

În acest sens, în conformitate cu art. 3 alin. (1) lit. e) din Legea taxei de stat, de la pârâți va fi încasată taxa de stat în mod solidar, în cuantum total de 7 372,54 lei, compusă din suma de 7 272,54 lei și suma fixă de 100 lei.

În conformitate cu art. 238-240 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL Vetuga-Zemif in proces de insolvabilitate împotriva lui Ghelici Fiodor și Obleac Gheorghe, intervenient accesoriu SRL Monzo cu privire la constatarea nulității pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare, încasarea sumei, precum si compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată nulitatea absolută a pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** încheiat intre SRL Vetuga-Zemif, Ghelici Fiodor si Obleac Gheorghe prin care s-a înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral ********** amplasat în rl Criuleni, com. Balțata, extravilan la suma de 11 860 (unsprezece mii opt sute șaizeci) lei.

Se încasează, în mod solidar, de la Ghelici Fiodor - născut la *****, c/p *****, dom. *****, str. ***** și de la Obleac Gheorghe - născut la *****, c/p *****, dom. *****, s. *****, str. *****, 44 în beneficiul SRL Vetuga-Zemif în proces de insolvabilitate - c/f *****, sediu *****, str. Alba-luia, 200/3, ap.44 suma de 242 418 (două sute patruzeci și două mii patru sute optsprezece) lei.

Se încasează, în mod solidar, de la Ghelici Fiodor - născut la *****, c/p *****, dom. *****, str. ***** și de la Obleac Gheorghe - născut la *****, c/p *****, dom. *****, s. *****, str. *****, 44 în beneficiul Statului cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat neachitată la depunerea cererii de chemare in judecată in mărime de 7 372 (șapte mii trei sute șaptezeci si doi) lei 54 bani.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Preşedinte de şedinţă,
judecător Alexei Maria