Dosar nr.2i-677-14/19

HOTĂRÎRE

03 martie 2026 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Având în componența sa:
Președintele ședinței, judecător Natalia Iordachi
Grefier Crina Ipati-Cebotari

Cu participarea reprezentantului lichidatorului SRL Sapiens, în baza mandatului Popil Angela, pîrîtului Pasecinic Alexandr și a reprezentantului, în baza mandatului Cucu Dumitru

Cu înștiințarea coproprietarului Pasecinic Cristina despre posibilitatea intervenirii în proces, dar care nu a manifestat interes

Examinînd în ședință publică cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul SRL Sapiens în procedura falimentului împotriva lui Pasecinic Alexandr cu privire la anularea actului de predare-primire a imobilului ***** din 4 octombrie 2018, rezoluțiunea contractului de investiții nr.020428 din 10.04.2012 semnat între SRL Sapiens și Pasecinic Alexandr, evacuarea din acest imobil și restituirea bunului în masa debitoare

A constatat:

La data de 07.10.2019, reprezentantul debitorului S.R.L. ”Sapiens”, Vitalie Cojocaru, a depus cerere introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate față de întreprindere, cererea fiind repartizată la data de 08.10.2019 judecătorului Natalia Iordachi.

La data de 25 octombrie 2019, creditorul Cuzimuc Diana a depus cerere introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul S.R.L. ”Sapiens”, desemnarea în calitate de administrator al insolvabilității, administratorul autorizat Mămăligă Ion, deținătorul autorizației nr. 116 din 19.01.2015, repartizată în mod aleatoriu judecătorului Veaceslav Necula.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 04 noiembrie 2019, s-a conexat cauza civilă nr. 2i-721/19, intentată la cererea creditorului Cuzimuc Diana privind intentarea procesului de insolvabilitate față de S.R.L. ”Sapiens”, la cauza inițială, 2i-677/2019, intentată la cererea introductivă depusă de reprezentantul debitorului S.R.L. ”Sapiens”, Vitalie Cojocaru privind intentarea procesului de insolvabilitate față de întreprindere.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central, din 29.11.2019, s-a constatat insolvabilitatea debitorului și s-a intentat procesul de insolvabilitate față de S.R.L. ”Sapiens”, în calitate de administrator a fost desemnat administratorul autorizat Baidaus Alina, deținătorul autorizației nr. 144 din 19.01.2015 eliberată de Ministerul Justiției al RM.

La data de 05.11.2020, avocatul Alexandru Marginean, în interesele administratorului insolvabilității S.R.L. ”Sapinens”, Baidaus Alina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Pasecinic Alexandr privind nulitatea actului juridic.

În cererea depusă a invocat că conform contractului cu privire la investiţii în construcţia imobilului din 10 aprilie 2012, autentificat notarial sub nr. 1722 de către notarul public Viorica Şevciuc, S.R.L. ”Sapiens” în calitate de executor s-a obligat să construiască pe riscul său din contul investiţiilor beneficiarului Pasecinic Alexandr şi să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului, iar Pasecinic Alexandr s-a obligat să achite construcţia imobilului şi să-l primească în proprietate.

Conform prevederilor pct. 5.1 al contractului de investiţii preţul apartamentului cu trei camere, cu suprafaţa totală de 118,68 m.p., amplasat la etajul patru şi cinci al blocului de locuit constituie 38 323 euro.

Pct. 5.2 al contractului prevede efectuarea achitării integrale a bunului imobil în termen de 5 zile din momentul înregistrării imobilului la oficiul Cadastral.

Pct. 6.3 prevede pentru neachitarea în termeni ai costului apartamentului beneficiarul urmează să achite o penalitate în mărime cu 0,05% pentru fiecare zi de întârziere.

Iar pct. 9.2 al contractului de investiţii prevede,rezolvirea contractului în cazul în care beneficiarul nu execută obligaţiile cu privire la achitare în termen de 60 zile din momentul semnării actului de predare primire.

La data de 04.10.2018, în baza actului de predare-primire S.R.L. ”Sapiens” a transmis bunul imobil- apartamentul ***** cu nr. cadastral ***** în proprietate lui Pasecinic Alexandr.

Actul de predare-primire prevede că asupra bunului imobil sus-menţionat va fi menţinută grevarea în Registrul Bunurilor Imobile în favoarea lui S.R.L. ”Sapiens” cu condiţia achitării datoriei de 12 000,00 euro, conform contractului investiţional, până la 03.11.2018.

Indică că în urma examinării informaţiei din contabilitatea S.R.L. ”Sapiens”, nu au fost identificate careva achitări efectuate de către Pasecinic Alexandr în baza contractului de investiţii nr. 020428 din 10 aprilie 2012.

Invocă că la data de 28.04.2020 de către administratorul insolvabilităţii Baidaus Alina a fost expediată somaţia de plată cu nr. 583/04/20, prin care a fost solicitată achitarea integrală a bunului imobil în mărime de 38 323 euro.

Somaţia nu a fost recepţionată de către destinatar - Pasecinic Alexandr din motiv că nu locuieşte pe adresa indicate, m. Chişinău, str. ***** *****.

Astfel, în temeiul celor invocate a solicitat admiterea spre examinare a prezentei cereri; declară refuzul la medierea judiciară; constatarea nulităţii actului de predare primire a imobilului ***** din 04.10.2018; rezoluţiunea contractului de investiţii nr. 020428 din 10.04.2012; a recupera din contul pârâtului toate cheltuielile de judecată suportate în cadrul procesului, de către reclamant.

La data de 13.02.2023 avocatul Cucu Dumitru, în interesele pîrîtului Pasecinic Alexandr, a depus referința la cererea de chemare în judecată prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 17.01.2023 s-au respins contestațiile depuse de reprezentantul debitorului Vitalie Cojocari, lichidatorul Baidaus Alina, reprezentantul SFS împotriva hotărârii adunării creditorilor S.R.L. ”Sapiens” din 08.09.2022 adoptată în cadrul procesului de insolvabilitate intentat în privința S.R.L. ”Sapiens”. S-a destituit administratorul autorizat Baidaus Alina din funcția de lichidator al S.R.L. ”Sapiens”, în proces de insolvabilitate. S-a desemnat Ciuvalischii Iurii, deținătorul autorizației nr. 188, din 23.02.2015, în funcția de lichidator al S.R.L. ”Sapiens”, în proces de insolvabilitate.

La data de 04.10.2023 avocatul stagiar Mamaliga Elena-Maria, în interesele lichidatorului Ciuvalschii Iuri a depus cerere de chemare în judecată privind nulitatea actului juridic, concretizată.

În cererea depusă reiterează că la 04 octombrie 2018, S.R.L. ”Sapiens” şi Pasecinic Alexandr au semnat actul de predare - primire prin care reclamantul a transmis în proprietate bunul imobil apartament ***** cu nr. cadastral ***** către Pasecinic Alexandr.

La semnarea actului de predare - primire din 04 octombrie 2018, S.R.L. ”Sapiens” a emis factura cu seria HB nr. 0277200, care este un document primar cu regim special ce urma să certifice producerea faptului economic - transmiterea bunului imobil de către debitorul pârâtului, acesta din urmă fiind obligat să plătească suma în mărime de 748 977,04 lei

Reieşind din cele constatate, consideră că actul de predare - primire din 04 octombrie 2018, este un act juridic prejudiciabil ce a fost încheiat în perioada anterioară intentării procesului de insolvabilitate față de S.R.L. ”Sapiens”, care cu certitudine a devalizat patrimoniul societății insolvabile şi implicit a defavorizat creditorii acesteia și totodată, a consolidat poziţia patrimonială a pârâtului Pasecinic Alexandr.

Actul juridic urmează a fi anulat în cazul în care sunt întrunite cumulativ condiţiile potrivit cărora debitorul să fie parte a tranzacţiei şi tranzacţia să deţină un caracter prejudiciabil pentru debitorul insolvabil.

Consideră că la caz sunt întrunite condiţiile cerute de lege pentru constatarea nulității actului de predare - primire din 04 octombrie 2018 deoarece acesta este afectat de vicii de la momentul încheierii lui, or, prin efectul juridic generat la semnare, acest act juridic a devenit în detrimentul debitorului insolvabil S.R.L. ”Sapiens”.

Pe cale de consecinţă, consider că în situaţia în care Pasecinic Alexandr nu a efectuat achitarea prețului integral a apartamentului ***** conform contractului, semnarea actului de predare primire din 04 octombrie 2018 a prejudiciat patrimoniul debitorului insolvabil S.R.L. ”Sapiens” şi al creditorilor acestuia, motive din care acest act este lovit de nulitate absolute.

Corespunzător, în vederea restabilirii echilibrului raporturilor juridice patrimoniale anulate, la caz, urmare a constatării nulităţii actului de predare - primire ***** din 04 octombrie 2018, drept pretenţie subsecventă anulării acestuia, prin această cerere de chemare în judecată se solicită obligarea lui Pasecinic Alexandr să restituie în masa debitoare a bunul dobândit, în particular, apartamentul ***** cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, str. *****.

Menționează că între S.R.L. ”Sapiens” şi Pasecinic Alexandr a fost încheiat contractul de investiții în construcţia bunului imobil nr. 020428 din 10 aprilie 2012. La momentul încheierii şi autentificării contractului, părţile contractuale şi-au manifestat voința de a investi în construcţia bunului imobil prin achitarea preţului şi respectiv construcţia bunului imobil, apartament ***** cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chişinău, str. *****.

În cadrul acestui raport juridic, părţile contractante şi-au asumat obligații corelative, contractul fiind unul sinalagmatic.

În această ordine de idei, invocă că potrivit pct. 9.2. din contractul de investiții în construcţia bunului imobil nr. 1722 din 10 aprilie 2012, contractul poate fi rezoluţionat unilateral la iniţiativa executorului, fără acordul beneficiarului, în cazul neexecutării de către beneficiar a obligaţiilor sau neachitarea în termen de 60 de zile calendaristice din data semnării actului de predare - primire.

Atrage atenţia că, contractul de investiții în construcţia bunului imobil nr. 1722 din 10 aprilie 2012 nu a fost executat de către pârâtul Pasecinic Alexandr, or, achitarea prețului pentru bunul imobil obiect al contractului, reprezintă o condiţie esenţială de executare a contractului, iar neexecutarea acesteia atrage dreptul reclamantului S.R.L. ”Sapiens” de a rezoluţiona unilateral contractul.

Reieşind din cele expuse, solicită constatarea rezoluţiunii contractului de investiţii în bunul imobil nr. 1722 din 10 aprilie 2012.

Drept efect a rezoluţiunii contractului, părții contractante Pasecinic Alexandr, care a primit prestaţia sub forma dreptului de proprietate asupra apartamentului ***** cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chişinău, str. *****, îi incumbă

obligația de restituire în masa debitoare a apartamentului *****, în conformitate cu prevederile legale.

În temeiul celor invocate a solicitat admiterea spre examinare a prezentei cereri de chemare în judecată concretizată; admiterea acțiunii cu anularea actului de predare - primire a imobilului ***** din 04 octombrie 2018 și restituirea bunului imobil în masa debitoare; rezoluțiunea contractului de investiții nr. 020428 din 10 aprilie 2012 semnat între S.R.L. ”Sapiens” şi Pasecinic Alexandr; dispunerea evacuării silite a lui Pasecinic Alexandr din bunul imobil apartament ***** cu nr. cadastral ***** din mun. Chişinău, str. *****, fără acordarea altui spaţiu locativ.

La data de 18.03.2024 reprezentantul pîrîtului Pasecinic Alexandr, avocatul Cucu Dumitru a depus referința la cererea de competare.

În referința depusă a invocat faptul că acţiunea civilă este neîntemeiată nici prin circumstanţe de fapt şi nici cu circumstanţe de drept.

A menționat că conform acordului eliberat de către administrator statutar al S.R.L. ”Sapiens”, Cojocaru Vitalie, se constată că suma de 12 000 euro, nu există.

Acest document nu se conţine la materialele dosarului şi îl administrează în calitate de pîrît. Deci temei juridic pentru rezoluţiune nu există, adică nu există neexecutarea obligaţiilor contractuale.

Mai mult ca atît că obligaţiile contractuale sunt încălcate de către întreprinderea reclamantă.

Menţionează că Pasecinic Alexandru, în calitate de investitor de bună credinţă a făcut toate achitările pentru procurarea apartamentului şi pînă în ziua de astăzi este lipsit de proprietatea acestui bun imobil.

Totodată, contestă că înscrisurile administrate de reclamant odată cu înaintarea cererii modificate, nu reflectă nici într-un caz faptul că Pasecinic Alexandr, nu a achitat suma pentru apartamentul construit.

Mai mult ca atît că această inventariere s-a făcut după intentarea procesului de insolvabilitate, la ea nu a participat administratorul statutar şi în general sunt indicate persoane care nu este clar cine sunt şi ce funcţie deţin.

Invocă și faptul că acţiunea înaintată de către lichidatorul Baidaus Alina, este una neîntemeiată şi lipsită de consistenţă. Or, în cadrul procedurii de insolvabilitate Pasecinic Alexandr, a fost validat în calitate de creditor garantat.

Conform actului de predare primire ***** din 04.10.2018, s-a efectuat transmiterea în proprietate a apartamentului cu 3 odăi ***** de la mansardă cu suprafaţa de 113 m/2 nr. cadastral *****. Datoria în mărime de 12 000 euro nu există în prezent, această datorie şi este o eroare admisă de administratorul autorizat.

La fel menţionează că acţiunea este înaintată de reclamantul necorespunzător deoarece acțiunea în rezoluțiune se face de partea contractului care este S.R.L.

”Sapiens”, dar nicidecum administratorul autorizat Baidaus Alina din nume propriu.

Mai mult ca atît că reclamantul invocă prevederile art. 104 din Legea insolvabilităţii, dar solicită rezoluţiunea actului juridic, dar nu nulitatea.

Din aceste considerente acţiunea este competenţa instanţei de drept comun, dar nu a instanţei de insolvabilitate.

Mai mult ca atît, în cauze similare cu aceleaşi părţi Baidaus Alina către Pasecinic Alexandr, cauzele se examinează la Judecătoria Chişinău sed. Centru.

Reiterează că creanţa lui Pasecinic Alexandr, a fost validată în cadrul procesului de insolvabilitate. Deci creanţa lui Pasecinic Alexandr a trecut controlul judecătoresc prin înscrierea în tabelul creanţelor, care este irevocabilă şi are putere de lucru judecat.

Astfel, consideră că lichidatorul urmează să conteste creanţa în cadrul procesului de insolvabilitate, dar nu în ordinea unei acţiuni civile generale.

Totodată, invocă și faptul că nu este responsabil Pasecinic Alexandr de ţinerea contabilității corecte la S.R.L. ”Sapiens”. Pasecinic Alexandr în calitate de investitor a achitat banii pentru construcţia apartamentului, nu s-a ales cu acest apartament şi la moment este făcut responsabil de carențele în ţinerea şi păstrarea contabilităţii la S.R.L. ”Sapiens”.

În contextul celor relatate a solicitat admiterea demersului şi încetarea procesului civil Baidaus Alina vs. Pasecinic Alexandr privind rezoluţiunea contractului; scoaterea cererii de chemare în judecată de pe rol; strămutarea cauzei la instanța de judecată competentă; respingerea integrală a acţiunii.

În ședința de judecată reprezentantul lichidatorului S.R.L. ”Sapiens”, Ciuvalschii Iuri, avocatul Angela Popil, a susținut cererea de completare depusă și a solicitat admiterea ei pe motivele de fapt și de drept invocate.

Reprezentantul pîrîtului Paseciic Alexandr, avocatul Cucu Dumitru a solicitat respingerea cererii.

Pîrîtul Pasecinic Alexandr a susținut poziția avocatului și a solicitat respingerea cererii.

Totodată, avînd în vedere faptul că în Registrul Bunurilor Imobile este indicat ca coproprietar al apartamentului Pasecinic Cristina, instanța în temeiul art. 62 alin. (2) CPC a dispus înștiințarea lui Pasecinic Cristina, despre dreptul de a interveni în proces în calitate de copîrît.

Conform avizului de recepție, Pasecinic Cristina, care este soția lui Pasecinic Alexandr, a recepționat citația însă nu și-a manifestat disponibilitatea de a se prezenta în ședința de judecată și de a interveni, fapt confirmat și de Pasecinic Alexandr.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului și probele administrate prin prisma argumentelor expuse în cerere, instanța de

insolvabilitate ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În ședința de judecată s-a constatat că la data de 10.04.2012 între S.R.L. ”Sapiens” și Pasecinic Alexandr a fost semnat contractul nr. 020428 cu privire la investiţii în construcţia imobilului, conform căruia S.R.L. ”Sapiens” în calitate de executor s-a obligat să construiască pe riscul său din contul investiţiilor beneficiarului Pasecinic Alexandr şi să predea în proprietate bunul imobil executat conform planului, iar Pasecinic Alexandr în calitate de beneficiar, s-a obligat să achite construcţia imobilului şi să-l primească în proprietate.

Conform prevederilor pct. 5.1 al contractului de investiţii părțile au stabilit că preţul apartamentului cu trei camere, cu suprafaţa totală de 118,68 m.p., amplasat la etajul patru şi cinci al blocului de locuit constituie 38 323 euro.

Conform pct. 5.2 al contractului nr. 020428 cu privire la investiţii în construcţia imobilului, prevede efectuarea achitării integrale a bunului imobil în termen de 5 zile din momentul înregistrării imobilului la oficiul Cadastral.

Potrivit actului de predare-primire nr. 48 din 04.10.2018, S.R.L. ”Sapiens” a transmis în proprietate lui Pasecinic Alexandr apartamentul cu 3 odăi, *****, de la mansarda cu suprafaţa totală echivalentă cu 111.3 m2 şi suprafaţa locuibilă 47.4 m2, nr. cadastral: *****, din complexul locativ din mun. Chişinău, str. *****.

Tot potrivit actului de predare-primire nr. 48 din 04.10.2018, se menţine grevarea în Registrul Bunurilor Imobile a OCT, în favoarea S.R.L. ”Sapiens” cu condiţia achitării datoriei în mărime de 12 000,00 euro, conform contractului investiţional în termen de pînă la 03.11.2018.

Conform pct. 1 al actului de predare-primire nr. 48 din 04.10.2018, prin semnarea prezentului act de primire predare părţile declară că nu există careva datorii reciproce sau obligaţiuni neexecutate sau executate necorespunzător, legate de executarea contractului.

Lichidatorul a depus acțiune de nulitate a actului de predare-primire nr. 48 din 04.10.2018, prin prisma art. 104 alin. (1) lit. b) și c) din Legea insolvabilității, cu solicitare de restituire a bunului imobil în masa debitoare conform art. 106 alin. (1) din Legea insolvabilității.

Totodată, lichidatorul Ciuvalschii Iuri își întemeiază cererea de chemare în judecată pe faptul că în contabilitatea întreprinderii S.R.L. ”Sapiens” lipsește dovada că apartamentul *****, de la mansardă cu nr. cadastral: *****, din complexul locativ din mun. Chişinău, str. *****, obiect al contractului nr. 020428 cu privire la investiţii în construcţia imobilului din 10.04.2012, a fost achitat, fapt indicat și în actul de inventariere la rubrica active, drept de creanță în sumă de 748 977 lei față de Pasecinic Alexandr.

Conform art. 104 alin. (1) lit. b) și c) din Legea insolvabilității, 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: transferurile de bunuri sau asumarea de obligații cu titlu gratuit din partea debitorului, făcute în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive, cu excepția asumării unor obligații morale sau a actelor pentru binele public (de sponsorizare) în care generozitatea donatorului este proporțională patrimoniului său; 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.

Instanța de insolvabilitate consideră că probele administrate în ședința de judecată nu au confirmat că actul de predare-primire nr. 48 din 04.10.2018 este nul întru cît a fost emis cu titlu gratuit sau contraprestația lui Pasecinic Alexandr nu a fost corespunzătoare.

În ședința de judecată pîrîtul Pasecinic Alexandr a explicat că la data de 10.04.2012 a încheiat cu S.R.L. ”Sapiens” contract cu privire la investiţia în construcţia imobilului, conform căruia a procurat apartamentul ***** de la mansardă cu nr. cadastral: *****, din complexul locativ din mun. Chişinău, str. ***** și în aceeași zi a achitat integral suma în oficiul firmei care se afla în sec. Rîșcani al capitalei, în prezența administratorului Cojocaru Vitalie și a altor 2 persoane. Ulterior, cînd blocul a fost finisat și erau pregătite actele pentru transmiterea apartamentului, intenționa deja să vîndă acest apartament. S.R.L. ”Sapiens”, în persoana administratorului Cojocaru Vitalie, i-a propus că ei se pot ocupa de înstrăinarea apartamentului, dar pentru aceasta ar trebui să achite un comision de 100 euro pentru fiecare metru pătrat.

Pasecinic Alexandr în ședința de judecată a explicat că S.R.L. ”Sapiens” s-a obligat să vîndă apartamentul ***** de la mansardă cu nr. cadastral: *****, din complexul locativ din mun. Chişinău, str. ***** pe o perioadă de 1 an, iar această condiție a fost încheiată pentru ca S.R.L. ”Sapiens” să aibă siguranța că dînsul va achita comisionul în cazul în care SRl Sapiens va găsi cumpărător. Ulterior, a fost intentat procesul de insolvabilitate în privința S.R.L. ”Sapiens” și lichidatorul a refuzat să radieze notarea din Registrul bunurilor imobile.

Astfel, la data de 04.10.2018 i-a fost predat apartamentul, însă în actul de primire-predare au stabilit condiția că Pasecinic Alexandr rămîne dator cu suma de 12 000 euro, echivalentul comisionului de 100 euro pentru 118 m.p., pentru servicii suplimentare.

Ulterior, printr-un act adițional semnat la 28.02.2019 de administratorul SRL Sapiens, Cojocaru Vitalie s-a stabilit că datoria lui Pasecinic Alexandr în sumă de 12000 euro va fi considerată nulă după expirarea termenului de 12 luni din momentul semnării actului de primire-predare a apartamentului ***** din str. *****, Chișinău (f.d.52)

În ședința de judecată a fost audiat în calitate de martor și administratorul statutar al S.R.L. ”Sapiens”, Cojocaru Vitalie.

Ultimul a declarant că lui Pasecinic Alexandr i-a fost semnat actul de primire-predare a apartamentului ***** de la mansardă cu nr. cadastral: *****, din complexul locativ din mun. Chişinău, str. *****, întrucît acesta nu avea datorii la acest apartament. Totodată, a explicat că și-a asumat obligația să vîndă apartamentul și că au fost făcute lucrări suplimentare pentru care Pasecinic Alexandr urma să achite cîte 100 euro pentru fiecare m.p. Din acest motiv a indicat condiția de achitare a sumei de 12 000 euro în actul de predare-primire, dar această sumă este o altă sumă decît prețul contractului 38323 Euro care a fost achitat integral.

Explicațiile pîrîtului Pasecinic Alexandr sunt în coraborare și cu celelalte probe administrate pe parcursul procesului.

Astfel, în actul de primire-predare ***** din 04.10.2018, în pct. 1 ” Starea mijloacelor fixe”, părțile au indicat expres *că nu există careva datorii reciproce sau obligaţiuni neexecutate sau executate necorespunzător*, legate cu derularea contractului.

Totodată, în preambulul actului de primire-predare ***** din 04.10.2018 este indicat că s-a efectuat transmiterea în proprietate a apartamentului cu 3 odăi, *****, de la mansarda, cu suprafaţa totală echivalentă cu 111.3 m2 şi suprafaţa locuibilă 47.4 m2, nr. cadastral: *****, conform datelor din dosarul cadastral lui Pasecinic Alexandr care este succesorul de drept, cu menţinerea grevării în Registrul Bunurilor Imobile a OCT, în favoarea S.R.L. ”Sapiens” cu condiţia achitării datoriei în mărime de 12 000,00 euro, conform contractului investiţional în termen de pînă la 03.11.2018.

Actul de primire-predare ***** din 04.10.2018 este semnatde către administratorul statutar al S.R.L. ”Sapiens”, Cojocaru Vitalie, contabilul-șef Dumbravă Ruslan și Pasecinic Alexandr.

Prin acordul semnat de administratorul statutar al S.R.L. ”Sapiens”, Cojocaru Vitalie din 28.02.2019 s-a stabilit că datoria lui Pasecinic Alexandr în sumă de 12000 euro va fi considerată nulă după expirarea termenului de 12 luni din momentul semnării actului de primire-predare a apartamentului ***** din str *****, Chișinău (f.d.52)

Din Registrul bunurilor imobile rezultă că condiția de achitare a sumei de 12 000 euro a fost notată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Central, din 29.11.2019, s-a constatat insolvabilitatea debitorului și s-a intentat procesul de insolvabilitate față de S.R.L. ”Sapiens”.

Astfel, probele administrate confirmă că la data transmiterii apartamentului și semnării actului de primire-predare ***** din 04.10.2018, Pasecinic Alexandr nu

avea careva datorii la obiectul contractului de investiții nr.020428 din 10.04.2012, prețul acestuia fiind achitat integral. Suma de 12000 euro nu constituie prețul apartamentului, fiind servicii separate asumate de către S.R.L. ”Sapiens”, pe care nu le-a realizat.

Or, în cazul în care Pasecinic Alexandr nu ar fi achitat prețul apartamentului, S.R.L. ”Sapiens” nu l-ar fi transmis prin actul de primire-predare ***** din 04.10.2018, fără careva obiecții, asigurîndu-și notarea doar pentru serviciile suplimentare în mărime de 12 000 euro pe care și le-a asumat.

Faptul că S.R.L. ”Sapiens” în perioada administrării nu respecta prevederile legale și emitea acte juridice încasînd mijloace financiare fără a le reflecta în evidența contabilă, nu-i poate fi imputat lui Pasecinic Alexandr.

Lichidatorul S.R.L. ”Sapiens”, Ciuvalschii Iuri urma să verifice și să sesizeze organele de drept pentru faptul încasării mijloacelor bănești fără a fi reflectate în evidența contabilă sau să clarifice caracterul contradictoriu al actelor semnate de Cojocaru Vitalie.

Astfel, administratorul statutar Cojocaru Vitalie pe de o parte semnează actul de primire-predare ***** din 04.10.2018 fără obiecții, indicînd că datoria este achitată de Pasecinic Alexandr integral, iar pe de altă parte semnează actul de inventariere în care indică drept de creanță în mărime de 748 977 lei față de Pasecinic Alexandr ce rezultă din contractual de investiții.

Instanța consider că lipsa reflectării anumitor operațiuni în evidența contabilă a debitorului nu echivalează automat cu neexecutarea obligațiilor de către investitor.

Contractul de investiții a fost executat de ambele părți, bunul fiind edificat, transmis investitorului, indicat expres în actul de primire-predare că investitorul datorii nu are la prețul contractului, fiind permisă înregistrarea bunului în Registrul bunurilor imobile.

Respectiv, transmiterea bunului nu poate fi calificată ca o operațiune fictivă sa lipsită de cauză juridică (fără contraprestație).

Mai mult, SRl Sapiens, nu a depus nici o acțiune de încasare a datoriei împotriva lui Pasecinic Alexandr, deși în contractul de investiții încheiat la 02.04.2012 era indicat termen de achitare 5 zile, dar a tratat raportul juridic de investiții, drept executat și i-a permis să înregistreze bunul în Registrul bunurilor imobile.

Faptul că suma de 12 000 euro nu a fost achitată, a fost recunoscut de toți participanții, dar această sumă era pentru servicii suplimentare, care nu au fost prestate pînă la final de către S.R.L. ”Sapiens”și nu constituie prețul apartamentului.

Argumentul reclamantului conform căruia bunul ar fi fost transmis fără contraprestație suficientă se întemeiază preponderant pe constatări contabile și

actul de inventariere întocmit după intentarea procesului de insolvabilitate. Însă, lipsa actelor de plată în contabilitate nu conduce automat la inexistența plății, mai ales în condițiile în care însuși debitorul prin administratorul său, a semnat actul de primire-predare, i-a transmis bunul în folosință, i-a permis înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor immobile, manifestînd voința de a considera raportul executat.

Respectiv, instanța de insolvabilitate ajunge la concluzia că probele administrate și anume: actul de primire-predare ***** din 04.10.2018, recipisa din 28.02.2019, extrasul din Registrul bunurilor imobile, explicațiile părților, confirmă că Pasecinic Alexandr și-a executat obligația asumată prin contractul investiții nr. 020428 din 10.04.2012 și a achitat prețul acestuia.

S.R.L. ”Sapiens” nu a transmis cu titlu gratuit bunul imobil și întemeierea cererii de chemare în judecată pe prevederile art. 104 alin. (1) lit. b) și c) din Legea insolvabilității, nu a fost dovedită.

Faptul că ulterior în cadrul procesului de insolvabilitate, prin actul de inventariere a fost reflectată existența unei creanțe, nu este suficient pentru a răsturna efectele juridice ale unor acte translative de proprietate deja executate și înregistrate în Registrul bunurilor immobile, în lipsa unor probe directe și convingătoare privind inexistența plăților sau caracterul fraudulos al operațiunii.

Or, admiterea cererii de anulare a dreptului de proprietate înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în baza unui act de inventarie semnat de către administratorul statutar al S.R.L. ”Sapiens”, Cojocaru Vitalie despre existența datoriei, în circumstanțele în care același Cojocaru Vitalie a semnat la data de 04.10.2018 că Pasecinic Alexandr a achitat integral și nu existau careva datorii, ar constitui cu siguranță o ingerință în dreptul de proprietate al lui Pasecinic Alexandr și o eventuală încălcare a art. 1 Protocolul 1 CEDO.

Reieșind din cele expuse mai sus, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, deoarece reclamantul nu a probat caracterul gratuit, fictiv ori vădit prejudiciabil al transmiterii bunului în sensul art.104 Legea insolvabilității.

În temeiul art.104 alin.(1) lit. c), art.106 Legea insolvabilității, art.735, 738 Cod civil, art.118 alin.(1), art.238-240 Cod de procedură civilă, instanța

Hotărăște:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul SRL Sapiens împotriva lui Pasecinic Alexandr cu privire la anularea actului de predare-primire a imobilului ***** din 4 octombrie 2018, rezoluțiunea contractului de investiții nr.020428 din 10.04.2012 semnat între SRL Sapiens și Pasecinic Alexandr, evacuarea din imobil și restituirea bunului în masa debitoare.

Se încasează din contul S.R.L. ”Sapiens”, în procedura falimentului, dar nu mai tîrziu de 6 luni de la pronunțarea prezentei hotărîri în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 22953 (douăzeci și două mii nouă sute cincizeci și trei) lei.

Hotărârea este executorie dar poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile de la pronunțare prin intermediul judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Judecătorul /semnătura/ Natalia Iordachi

Copia corespunde originalului
Judecător Natalia Iordachi