Dosar nr.2i-185-1/23

H O T Ă R Î R E
Î N N U M E L E L E G I I
Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 12 martie 2025 în mun. Chişinău
Hotărârea integrală întocmită la 17 aprilie 2025

Judecătoria Chişinău (sediul Central)
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Gheorghe MÎȚU
Grefier Alvina GRAUR

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului) – avocatul *****
Reprezentantului pîrîtului ***** – avocatul *****
Reprezentantului pîrîtului ***** – avocatul *****

Examinînd în ședința de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului) către ***** și ***** privind anularea actelor juridice și rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile,

A C O N S T A T A T:

La data de 12.12.2023 lichidatorul SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului) a depus cerere de chemare în judecată către ***** privind anularea contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** și a Procesului-verbal nr. 20210329/01 al Adunării generale a asociaților SRL ”Estate House Group” datat cu 01.06.2021 (Vol. I, f.d. 3-6).

În motivarea acțiunii a menționat că pe rolul Judecătoriei Chișinău (sedii Buiucani) se examinează cauza penală nr. 1-22121096-12-1-15082022, privin învinuirea lui ***** ***** de comiterea infracțiunilor prevăzute de art. 42, alin. (2), (3), 191 alin.(5) și art. 42, alin. (2), (3), art. 361, alin. (2), lit. b) din Codul penal și ***** Constantin de comiterea infracțiunilor prevăzut de art. 42, alin.(5), art. 191, alin. (5) și art. 42 alin. (2), art. 361, alin. (2) lit. b) din Codul penal.

Studiind materialele dosarului, reieșind din rechizitoriul din dosarul penal s-a stabilit că, la data de 02.03.2021 SRL ”Estate House Group” fosta denumire SRL ”Packing House”, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-147, a cumpărat bunul

imobil cota-parte din condominiu în mărime de 3,93%, care include încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în *****, prețul contractului 200 000 Euro.

Ulterior, la data de 11.08.2021 SRL ”Estate House Group” reprezentată de administratorul ***** în calitate de vânzător, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-503 din 11.08.2021, a vândut către cet. ***** (sie însuși) bunul imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în *****, prețul contractului 211 920 Euro.

La baza tranzacției a stat procesul-verbal al adunării generale a asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021, prin care s-a decis vânzări bunului imobil la prețul de 600 euro pentru un metru pătrat.

În vederea atingerii scopului urmărit *****, în calitate de administrator a SRL „Packing House”, redenumită la 16.04.2021 în SRL „Estate House Group”, împreună cu angajata *****, care avea rolul de a purta discuții referitor la transmiterea mijloacelor bănești și perfectarea documentelor necesare pentru efectuarea tranzacțiilor, în luna februarie 2021 a atras în calitate de asociați ai SRL „Packing House” pe Railean Maria și *****, în schimbul unui aport financiar de câte 100 000 euro de la fiecare, pentru procurarea bunului imobil din *****, cu suprafața de *****, fiind perfectate în acest sens, contractul de vânzare a părții sociale SRL „Packing House” din 11.02.2021 la notarul ***** și procesul verbal nr. 20210211/01 al adunării generale a asociaților SRL „Packing House” din 11.02.2021 prin care a fost modificată componența asociaților.

În continuare, ***** în calitate de administrator al SRL „Estate House Group”, acționând cu același scop cupidant, acționând în baza „Procesul- Verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group” SRL” datat cu 01.06.2021 falsificat de către *****, la 11.08.2021, aflându-se la biroul notarului *****, situat în mun. Chișinău str. Pușkin 24, a încheiat din numele societății cu sine însuși, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-503 autentificat de către notarul *****, prin care a intrat în posesia încăperii nelocative cu suprafața de *****, cu nr.cadastral *****, amplasată în *****, care aparținea SRL „Estate House Group”, pe care ulterior a vândut-o ***** cu prețul de 10 099 500 (zece milioane nouăzeci și nouă mii cinci sute) lei, pe care i-a însușit, prin ce a produs daune considerabile SRL „Estate House Group”.

Conform raportului de expertiză judiciară nr.34/12/l-R-209 din 14.02.2022, expertul judiciar a concluzionat că semnătura din numele ***** la rubrica ”Au semnat asociații” din procesul-verbal nr. 202210329/01 din 01.06.2021 al Adunării generale a asociaților SRL ”Estate House Group”, a fost executată de *****, iar semnăturile din numele ***** și ***** la rubrica „Au semnat asociații” din procesul-verbal nr. 202210329/01 din 01.06.2021 al Adunării generale a asociaților SRL ”Estate House Group”, au fost executate nu de reprezentantul asociatului *****, ***** și nici de asociatul *****, dar de altă persoană, prin imitare servilă.

În cadrul dosarului penal, asociații SRL ”Estate House Group”, ***** și ***** a precum și reprezentanta ei *****, au declarat că nu au semnat acest proces-verbal al Adunării generale a asociaților nr.202210329/01 din 01.06.2021 și consideră că semnăturile au fost falsificate.

Totodată, asociații au declarat că așa adunare a asociaților SRL ”Estate House Group” nu a avut loc, la fel conform acestui proces-verbal al Adunării generale a asociaților SRL ”Estate House Group”, ***** nu a avut împuterniciri și dreptul să-și vîndă bunul imobil sie însuși.

Actualmente, urmare a obținerii datelor din dosarul penal, ***** prin tranzacția de înstrăinare din 11.08.2021 a bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasată în ***** aflate la bilanțul întreprinderii de fapt, au urmărit scoaterea acesteia din patrimoniul SRL ”Estate House Group” pentru a evita urmărirea acesteia de către creditorii săi, fapt ce în consecință a și avut scopul de prejudiciere a intereselor acestora.

Din circumstanțele expuse mai sus, rezultă că prin contractul a cărui nulitate se solicită a fi constatată, de fapt s-a urmărit doar scopul camuflării prin deturnarea activelor SRL ”Estate House Group” în cazul dat a bunului imobil, prin transferarea fictivă a dreptului de proprietate a acesteia de la SRL ”Estate House Group” către ***** care deținea funcția de administrator și asociat cu o parte socială de 33% din capitalul social al debitorului insolvabil SRL ”Estate House Group”.

Astfel, consideră că, contractul de vînzare-cumpărare din 11.08.2021 nr.1-503 autentificat de către notarul ***** și Procesul-Verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” datat cu 01.06.2021 ca acte juridice, în virtutea circumstanțelor sus descrise urmează a fi constate ca fiind nule prin prisma prevderilor art.104 și art.105 din Legea insolvabilității.

În drept a făcut trimitere la prevederile art. 104, lit. a) și c), art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității, art. 372, alin. (1), art. 185, art. 328 Cod civil, solicitînd admiterea integrală a acțiunii și anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** și a Procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021.

La data de 18.12.2023 lichidatorul SRL ”Estate House Group” a depus o cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat:

1. Anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** și a Procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021.
2. Anularea contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648 a bunului imobil cu nr. cadastral *****, din *****;
3. Rectificarea notării în Registrul bunurilor imobile cu dispunerea radierii din registrul bunurilor imobile a contractului de vînzare-cumpărare din 11.08.2021, nr.1-

503 și a contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, de pe *****, care reprezintă masa debitoare a SRL ”Estate House Group”.

Suplimentar celor menționate în cererea de chemare în judecată depusă inițial a menționat că S.R.L. ”Estate House Group” la data de 02.03.2021 a cumpărat de la S.R.L. ”Mivaro-Grup”, bunul imobil din *****, cu nr. cadastral *****, la prețul de 200 000 euro, iar la data de 11.08.2021, ***** a încheiat din numele societății cu sine însuși, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-503 a bunului imobil din *****, cu nr. cadastral *****, în valorare de 210 000 euro, pe care ulterior la data de 08.10.2021 l-a vîndut ***** cu prețul de 500 000 euro (Vol. I, f.d. 27-30).

La data de 15.03.2024 lichidatorul SRL ”Estate House Group” a mai depus o cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat:

1. Anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** și a Procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021.
2. Anularea contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648 a bunului imobil cu nr. cadastral *****, din *****;
3. Rectificarea notării în Registrul bunurilor imobile cu dispunerea radierii din registrul bunurilor imobile a contractului de vînzare-cumpărare din 11.08.2021, nr.1-503 și a contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, de pe *****, care reprezintă masa debitoare a SRL ”Estate House Group”.

Prin această cerere reclamantul a concretizat temeiurile de drept pe care-și fundamentează pretențiile față de pîrîți (Vol. I, f.d. 114-118).

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului) – avocatul ***** a susținut cererea de chemare în judecată, solicitînd admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul pîrîtului ***** – avocatul ***** nu a recunoscut acțiunea, solicitînd respingerea acesteia, în baza motivelor invocate în referință (Vol. I, f.d. 95-98).

În ședința de judecată reprezentantul pîrîtului ***** – avocatul ***** nu a recunoscut acțiunea, solicitînd respingerea acesteia, în baza motivelor invocate în referință (Vol. I, f.d. 60-64).

Aprecierea instanței.

Audiind explicațiile participanților la proces și examinând materialele dosarului, instanța de insolvabilitate consideră necesar de a admite parțial acțiunea înaintată de lichidator din următoarele considerente.

Din prevederile art. 327, alin. (1)-(3) Cod civil rezultă:

(1) Actul juridic *este nul* dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

(2) Actul juridic *este anulabil* dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă).

(3) În cazul în care natura nulității nu este prevăzută expres și nici natura interesului ocrotit nu reiese în chip neîndoielnic, actul juridic este anulabil.

Instanța de judecată relevă că de rînd cu temeiurile nulității absolute sau relative, reglementate de Codul civil, prin raportare la prevederile art. 4 din Codul civil, legiuitorul a reglementat în art. 104, 105 din Legea insolvabilității, anumite temeiuri specifice de nulitate relativă, aplicabile anumitor categorii de acte juridice.

Astfel, din redacția art. 104 din Legea insolvabilității rezultă că temeiurile prevăzute de acest articol, se referă la anularea actelor juridice care afectează bunurile debitorului și drepturile creditorilor, în timp ce din redacția art. 105 din Legea insolvabilității rezultă că acest articol se referă la anularea actelor juridice care au fost încheiate în dauna intereselor creditorilor, cu persoanele specificate la alin. (1), lit. a)-e) din articolul menționat.

Din prevederile art. 1, alin. (4) din Legea insolvabilității rezultă că procesul de insolvabilitate se desfăşoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă şi cu cele ale prezentei legi.

Din prevederile art. 240, alin. (3) CPC rezultă: instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Reieșind din faptul că pretențiile reclamantului au ca obiect anularea diferitor acte juridice, precum și rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile, instanța de judecată se va expune în privința acestor pretenții, după cum urmează:

1. Pretenția privind anularea Procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021 va fi analizată separat;

2. Pretenția privind anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** va fi analizată împreună cu pretenția privind rectificarea (radierea) din cuprinsul registrului bunurilor imobile a contractului de vînzare-cumpărare din 11.08.2021, nr.1-503 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, de pe *****, datorită legăturii de conexitate evidente și caracterului interdependent al acestor pretenții;

3. Pretenția privind anularea contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648 încheiat între ***** și ***** a bunului imobil cu nr. cadastral *****, din ***** va fi analizată împreună cu pretenția privind rectificarea (radierea) din cuprinsul registrului bunurilor imobile a contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, de pe *****, datorită legăturii de conexitate evidente și caracterului interdependent al acestor pretenții.

Totodată, instanța de judecată va analiza pretențiile privind declararea nulității actelor juridice în consecutivitatea în care acestea au fost emise/încheiate.

1. Referitor la capătul de cerere din cuprinsul acțiunii civile prin care reclamantul a solicitat *anularea procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL "Estate House Group" nr. 20210329/01 din 01.06.2021*, instanța de judecată relevă, de principiu, că procesul-verbal al Adunării generale a asociaților este un simplu înscris constatator cu caracter tehnic, care atestă adoptarea anumitor hotărîri de către organul suprem de conducere al unei societăți cu răspundere limitată, hotărîrile propriu-zise ale organului persoanei juridice adoptate pe marginea chestiunilor incluse în ordinea de zi, regăsindu-se în cuprinsul acestui proces-verbal.

Anume hotărîrile organului persoanei juridice adoptate pe marginea chestiunilor incluse în ordinea de zi sunt acte juridice pasibile a fi anulate și nu procesul-verbal al adunării asociațialor în care s-a consemnat adoptarea acestor hotărîri.

Aplicînd prin analogie (art. 6, alin. (1) Cod civil coroborat cu art. 12, alin. (3) CPC) prevederile art. 166, alin. (6) CPC, din care rezultă că cererea de chemare în judecată sau cererea de exercitare a unei căi de atac este valabil făcută chiar dacă poartă o denumire incorectă, instanța de judecată relevă că de fapt voința reclamantului a fost îndreptată spre anularea hotărîrilor consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group" SRL nr. 20210329/01 din 01 iunie 2021.

Prin prisma prevederilor art. 5, alin. (3) din Legea insolvabilității, care prevede că instanţa pe al cărei rol se află cauza de insolvabilitate examinează din oficiu toate circumstanţele relevante cauzei, instanța de judecată va analiza anume din această perspectivă acest capăt de cerere.

În procesul examinării cauzei s-a constatat că în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group" SRL nr. 20210329/01 din 01 iunie 2021, s-au consemnat următoarele hotărîri pe marginea chestiunilor incluse în ordinea de zi:

1. Vînzarea de către „Estate House Group" S.R.L., IDNO: 1015600007701, a încăperii nelocative din *****, cu suprafața de *****, cu nr.cadastral *****, în următoarele condiții:

a) la prețul de 600,00 (șase sute) Euro pentru un metru patrat;

b) prețul va fi recepționat în lei conform cursului BNM de la momentul executării transferului;

c) plata prețului contractului va fi recepționată prin transfer, la contul bancar al cumpărătorului în termen de 30 zile bancare din momentul încheierii contractului de vînzare-cumpărare autentificat notarial;

2. Desemnarea, împuternicirea administratorului ***** să semneze contractul de vînzare-cumpărare autentificat notarial (Vol. I, f.d. 15 față-verso).

Hotărîrile consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților S.R.L. „Estate House Group" nr. 20210329/01 din 01 iunie 2021 au vizat bunul imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****.

Deși hotărîrile consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților S.R.L. „Estate House Group" nr. 20210329/01 din 01 iunie 2021 nu sunt translative

de proprietate prin sine însăși, însă acestea au creat premisele înstrăinării bunul imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, prin prisma prevederilor art. 49, alin. (1), lit. m) din Legea privind societăţile cu răspundere limitată nr. 135 din 14.06.2007 și pct. 6.1., lit. m) din Statutul SRL ”Estate House Group” (Vol. I, f.d. 237-243).

Acest bun imobil făcea parte din masa debitoare a S.R.L. „Estate House Group” pînă la data intentării procesului de insolvabilitate (Vol. I, f.d. 10-12), iar în condițiile în care procesul de insolvabilitate față de S.R.L. „Estate House Group” a fost intentat la data de 16.05.2023 (Vol. I, f.d. 8), iar procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” a fost datat cu 01.06.2021, hotărîrile consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021, se încadrează în limitele perioadei suspecte de 2 (doi) ani care prededă intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul insolvabil, prevăzută de art. 104 și 105 din Legea insolvabilității, respectiv, prin prisma prevederilor art. 5, alin. (5), lit. g) din Legea insolvabilității, care prevede că principalele competenţe ale instanţei de insolvabilitate în cadrul prezentei legi sînt judecarea acţiunilor introduse de administratorul insolvabilităţii/lichidator privind nulitatea actelor juridice încheiate de către debitor anterior intentării procesului, competența exclusivă privind constatarea sau declararea nulității acestor hotărîri îi revine instanței de insolvabilitate.

În conformitate cu prevederile art. 49, alin. (1), lit. m) din Legea privind societăţile cu răspundere limitată nr. 135 din 14.06.2007 rezultă că de competenţa exclusivă a adunării generale a asociaţilor ţin: aprobarea încheierii contractelor prin care societatea *transmite proprietatea* **sau** *cedează, cu titlu gratuit*, drepturi unor terţi, *inclusiv asociaţilor* (s.i.).

În conformitate cu pct. 6.1., lit. m) din Statutul SRL ”Estate House Group”, de competența exclusivă a Adunării generale a asociaților ține: aprobarea în prealabil a încheierii contractelor prin care Societatea transmite proprietatea sau cedează, cu titlu gratuit, drepturi unor terți (Vol. I, f.d. 237-243).

Din prevederile art. 49, alin. (1), lit. m) din Legea privind societăţile cu răspundere limitată nr. 135 din 14.06.2007 și pct. 6.1., lit. m) din Statutul SRL ”Estate House Group” rezultă că încheierea contractelor prin care Societatea transmite proprietatea sa unor terți, inclusiv, asociaților, urmează a fi precedată de adoptarea unei hotărîri în acest sens de către Adunarea generală a asociaților.

Deși la materialele cauzei a fost anexat procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group” S.R.L. din 01 iunie 2021, însă, reieșind din concluziile Raportului de expertiză judiciară nr. 34/12/1-R-209 din 14.02.2022:

”1. Semnătura din numele ***** de la rubrica „Au semnat Asociații„ din procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group”

S.R.L. din 01 iunie 2021 a fost executată de însăși *****, modele de semnături ale căruia au fost prezentate;

2. Semnătura din numele ***** de la rubrica „Au semnat Asociații,, din procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group" S.R.L. din 01 iunie 2021 a fost executată nu de *****, modelele de semnături și de scris ale căreia au fost prezentate de altă persoană, prin imatare servilă;

3. Semnătura din numele ***** de la rubrica „Au semnat Asociații,, din procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group" SRL din 01 iunie 2021 a fost executată nu de *****, modelele de semnături și de scris ale căreia au fost prezentate, dar de altă persoană, prin imitare servilă." (Vol. I, f.d. 16-19).

În legătură cu acest fapt, în privința lui ***** a fost intentată cauza penală nr. 2021790216 privind învinuirea acestuia de comiterea infracțiunilor prevăzute de art. 42, alin. (2) și (3), art. 191, alin. (5) și art. 42, alin. (2) și (3), art. 361, alin. (2), lit. b) Cod penal al RM (Vol. I, f.d. 194; 170-172; 173; 174; 175-176).

În cadrul dosarului penal, asociații SRL "Estate House Group", ***** și ***** a precum și reprezentanta ei *****, au declarat că nu au semnat acest proces-verbal al Adunării generale a asociaților nr.202210329/01 din 01.06.2021 și consideră că semnăturile lor au fost falsificate.
Totodată, asociații au declarat că așa adunare a asociaților SRL "Estate House Group" nu a avut loc, la fel conform acestui proces-verbal al Adunării generale a asociaților SRL "Estate House Group", ***** nu a avut împuterniciri și dreptul să-și vîndă bunul imobil sie însuși (Vol. I, f.d. 170-174; Vol. II, f.d. 20-24; 25-30).

Din prevederile art. 61 din Legea privind societăţile cu răspundere limitată nr. 135 din 14.06.2007 rezultă că hotărîrile adunării generale a asociaților ori deciziile asociatului unic sînt nule sau anulabile în condițiile Codului civil.

Din prevederile art. 202, alin. (6), lit. d) Cod civil rezultă că hotărîrea organului persoanei juridice este lovită de nulitate absolută: dacă contravine *ordinii publice* sau bunelor moravuri.

La fel, din prevederile art. 334, alin. (1) Cod civil rezultă că actul juridic sau clauza care *contravin* ***vădit*** *ordinii publice* sau bunelor moravuri sînt nule.

Instanța de judecată apreciază ca fiind contrare vădit ordinii publice hotărîrile consemnate în procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților „Estate House Group" SRL din 01 iunie 2021, deoarece prin aceste hotărîri persoana care a falsificat procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților SRL „Estate House Group" din 01 iunie 2021, a comis o faptă penal condamnabilă și a fraudat drepturile celorlalți doi asociați ai SRL „Estate House Group", ***** și *****, actele juridice care au ca obiect sau scop fapte penal condamnabile ori care sunt îndreptate spre fraudarea drepturilor sau intereselor legitime ale terțelor persoane contravin vădit ordinii publice, fiind lovite de nulitate absolută.

Astfel, instanța de judecată constată că în condițiile în care semnăturile celorlalți doi asociați ai S.R.L. „Estate House Group”, ***** și ***** de pe procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților S.R.L. ”Estate House Group” din 01 iunie 2021 au fost falsificate, iar acestea nu au fost prezente la adunarea generală a Asociațialor S.R.L. „Estate House Group” din 01 iunie 2021, care de fapt nici nu a avut loc, hotărîrile consemnate în acest proces-verbal sunt lovite de nulitate absolută, în temeiul art. 61 din Legea privind societăţile cu răspundere limitată nr. 135 din 14.06.2007, art. 202, alin. (6), lit. d) Cod civil și art. 334, alin. (1) Cod civil, deoarece contravin vădit ordinii publice.

Din prevederile art. 328, alin. (1) Cod civil rezultă că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de *orice persoană* care *are un interes născut* și *actual*. Instanța de judecată *este obligată să o constate din oficiu* după ce a ascultat opiniile participanților la proces (s.i.).

Prin prisma acestei norme juridice, instanța de judecată apreciază că lichidatorul S.R.L. „Estate House Group” se încadrează în categoria subiecților care pot invoca nulitatea absolută a hotărîrilor consemnate în procesul-verbal nr. 20210329/01 al Adunării Generale a Asociaților S.R.L. „Estate House Group” din 01 iunie 2021.

Totodată, instanța de judecată este obligată să constate nulitatea absolută din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

Art. 328, alin. (1) Cod civil nu face distincție între instanța de drept comun sau instanța specializată, cum este în cazul dat, instanța de insolvabilitate, de unde putem deduce că obligația prevăzută în propoziția a doua din art. 328, alin. (1) Cod civil îi revine oricărei instanțe de judecată, care constată temeiuri de nulitate absolută a actelor juridice civile în procesul examinării cauzei.

Reieșind din cele expuse mai sus, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite acest capăt de cerere din cuprinsul acțiunii civile înaintate de către reclamant și de a constata nulitatea absolută a hotărîrilor consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021, pe motiv că acestea contravin vădit ordinii publice.

2. Referitor la capătul de cerere din cuprinsul acțiunii civile înaintate de reclamant privind *anularea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021* încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** și a *Procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021*, instanța de judecată a constatat că din conținutul cererii de chemare în judecată rezultă că de către lichidator au fost invocate temeiurile de nulitate a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** prevăzute la art. 104, lit. a) și c) coroborat cu art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității și art. 185, art. 372 și art. 1484, alin. (1) Cod civil.

În acest sens, în procesul examinării cauzei s-a constatat că la data de 02.03.2021, SRL ”Estate House Group” fosta denumire SRL ”Packing House” (Vol. I, f.d. 244-

247), în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-147 încheiat cu SRL ”Mivaro-Grup”, a cumpărat bunul imobil cota-parte din condominiu în mărime de 3,93%, care include încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, prețul contractului 200 000 Euro (Vol. I, f.d. 10-12).

Pentru achiziționarea acestui bun imobil, *****, care era unicul asociat al SRL ”Estate House Group”, la data de 16.02.2021 a vîndut cîte 33% părți sociale din capitalul social al SRL ”Estate House Group” către ***** și ***** (Vol. I, f.d. 244-247;) contra sumei de 100 000 Euro pentru fiecare asociat nou (Vol. I, f.d. 171 verso, 172).

Ulterior, la data de 11.08.2021 SRL ”Estate House Group” reprezentată de administratorul ***** în calitate de vânzător, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-503 din 11.08.2021, a vândut către cet. ***** bunul imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în *****, prețul contractului 211 920 Euro (Vol. I, f.d. 13-14).

În conformitate cu pct. 2 din contractul vânzare-cumpărare nr. 1-503 din 11.08.2021, prețul contractual al imobilului, stabilit de părți la comun acord, constituie: echivalentul în lei a sumei de 211 920 (două sute unsprezece mii nouă sute douăzeci) Euro, conform ratei stabilite de Banca Națională a Republicii Moldova la ziua achitării. Banii vor fi transferați în contul Vânzătorului de către Cumpărător pînă la 23.09.2021 (douăzeci și trei septembrie anul două mii douăzeci și unu). Prezentul contract de vânzare-cumpărare servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al cumpărătorului indiferent de achitarea sau neachitarea integrală a prețului bunului imobil. Părțile contractante, declară că prețul menționat, fiind clauză esențială a contractului, este real.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei mai rezultă că ***** nu a achitat prețul stabilit în pct. 2 din contractul vânzare-cumpărare nr. 1-503 din 11.08.2021 pînă la data de 23.09.2021, ci l-a achitat mai tîrziu, în două tranșe, după cum urmează:

- la data de 21.10.2021 a achitat suma de 2 000 000 lei;
- la data de 22.10.2021 a achitat suma de 2 292 378,45 lei (Vol. I, f.d. 158-167; 181; 182).

Motivul – la data de 08.10.2021 *****, în calitate de ”Vînzător” a încheiat cu *****, în calitate de ”Cumpărător” contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647, prin efectul căruia ***** a vîndut, iar ***** a cumpărat bunul imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în ***** (Vol. I, f.d. 31).

În conformitate cu pct. 3 din acest contract, prețul de vînzare al încăperii nelocative, stabilit de părți este de 500 000 (cinci sute mii) Euro, ceea ce constituie conform cursului oficial al monedei Euro a BNM suma 10 099 500 (zece milioane nouăzeci și nouă mii cinci sute) lei, suma care va fi achitată de către ”Cumpărător” ”Vînzătorului”, în termen de 10 (zece) zile bancare. Prețul stabilit de comun acord de

părți este declarat ca preț real și părțile duc răspundere pentru consecințeie ce pot surveni.

În conformitate cu pct. 3 din contract, pentru a garanta primirea prețului de la "Cumpărător", părțile prezentului contract au convenit instituirea rezervei proprietății asupra apartamentului ce face obiectul prezentului contract în favoarea „Vînzătorului", pînă la achitarea integrală, conform art. 1191 al CC al R.Moldova. Vînzătorul se obligă să confirme faptul achitării integrale de către cumpărător printr-o declarație autentificată notarial.

În sensul celor menționate mai sus, din înscrisurile anexate la materialele cauzei rezultă că la data de 19.10.2021, ***** a transferat pe contul lui ***** suma de 5 049 750,00 lei, iar la data de 21.10.2021, ***** a transferat pe contul lui ***** suma de 5 049 750,00 lei (Vol. I, f.d. 185-187; 168; 169).

Drept consecință, la data de 21.10.2021, ***** a emis declarația autentificată notarial, în baza pct. 4 din contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, prin care confirmă achitarea integrală de către ***** a prețului bunului imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în ***** (Vol. I, f.d. 76).

Din extrasul de pe contul bancar a lui ***** rezultă că acesta atît la momentul încheierii contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11.08.2021, cît și la data de 23.09.2021, cînd obligația sa de achitare a prețului conform acestui contract a devenit scadentă, nu dispunea de suma de bani necesară pentru a achita prețul bunului pe care acesta l-a cumpărat de la SRL "Estate House Group" (Vol. I, f.d. 185-187).

Doar din data de 19.10.2021, cînd ***** a transferat lui ***** prima tranșă a prețului conform pct. 3 din contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, pe contul lui ***** au apărut banii necesari pentru achitarea prețului conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL "Estate House Group" și *****.

Astfel, prețul bunului imobil pe care ***** l-a cumpărat de la SRL "Estate House Group" în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL "Estate House Group" și ***** a fost achitat de ***** din banii obținuți de la *****, în baza contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021.

Mai mult ca atît, în procesul examinării cauzei, s-a constatat că în baza contractului de intermediere a vînzării Nr. PO-566 din 03.08.2021 încheiat de ***** cu SRL "Realist Estate Agency", prețul de start al unui metru pătrat al bunului imobil - încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în *****, a constituit 2500 Euro (Vol. II, f.d. 33-36).

Respectiv, un simplu calcul atestă faptul că prețul de vînzare al bunului imobil menționat mai sus a constituit inițial suma de 883 000 Euro (***** x 2500 Euro).

Ulterior, în baza contractului de intermediere a vînzării Nr. PO-566 din 20.09.2021 încheiat de ***** cu SRL "Realist Estate Agency", prețul bunului imobil - încăpere

nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, a fost stabilit la suma de 500 000 Euro (Vol. II, f.d. 37-40).

Din scrisoarea semnată de *****, reprezentantul SRL ”Realist Estate Agency” rezultă că prețul de ofertă inițial stabilit pentru vânzare a fost de 2 500 Euro/m^2, pentru o suprafață de *****, valoarea totală a imobilului fiind de 883 000 Euro. Imobilul a fost promovat prin intermediul website-ului companiei, precum și pe alte platforme de specialitate, fiind puse la dispoziția potențialilor cumpărători datele de contact ale agentului delegat pentru promovare. La data de 03 august 2021, a fost încheiat un contract de intermediere valabil până la 30 septembrie 2021.

În perioada august-septembrie 2021, Realist Estate Agency a desfășurat negocieri pentru vânzarea imobilului cu doamna *****, care a fost prezentată de agentul nostru la același preț inițial de 883 000 Euro.

Ulterior, însă, domnul ***** a decis reducerea prețului de vânzare la 500 000 Euro. Ca urmare a acestei decizii, la data de 20 septembrie 2021, Realist Estate Agency a încheiat un contract separat de asistență la vânzare cu doamna *****, în condițiile stabilite de părți (Vol. II, f.d. 41).

Conform Răspunsului nr. 17/02 din 10 februarie 2022 eliberat de Bursa Imobiliară ”Lara”:

- Valoarea medie de piață a încăperilor nelocative, cu suprafața totală de *****, în stare tehnică bună (varanta albă), amplasate la parter cu ieșire stradală, nr. cadastral *****, situate pe adresa *****, în perioada 01.08.2021 - 31.08.2021, a constituit: 10 690 000 - 11 430 000 lei. Cursul mediu de referință al BNM în perioada 01.08.2021 - 31.08.2021: 1 EUR - 20,8747 lei;
- Valoarea medie de piață a încăperilor nelocative, cu suprafața totală de *****, în stare tehnică bună (varanta albă), amplasate la parter cu ieșire stradală, nr. cadastral *****, situate pe adresa *****, în perioada 01.12.2021-10.02.2022, constitue: 11 065 000 - 11 780 000 lei. Cursul mediu de referință al BNM în perioada 01.12.2021 - 10.02.2022: 1 EUR - 20,2108 lei (Vol. II, f.d. 2).

Reieșind din conținutul acestor înscrisuri, se deduce incontestabil faptul că valoarea de piață a imobilului a constituit cel puțin suma de 500 000 Euro, deși nu este exclusă și varianta că bunul ar fi costat 883 000 Euro.

Deși reprezentantul reclamantului a vehiculat varianta că diferența dintre suma de 883 000 Euro și suma de 500 000 Euro, ***** ar fi primit-o de la ***** în numerar fără a o reflecta oficial în prețul final al contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, pentru a se eschiva de la plata impozitelor, ceea ce nu este exclus, reieșind din circumstanțele și maniera în care a acționat ***** în acest caz, însă, în procesul examinării cauzei nu au fost administrate probe admisibile și pertinente care ar putea confirma acest fapt, astfel încît la aprecierea valorii de piață a bunului imobil, instanța de judecată va reieși din prețul indicat în contractul de intermediere a vînzării Nr. PO-566 din 20.09.2021 (Vol. II, f.d. 37-40)

de 500 000 Euro și Răspunsului nr. 17/02 din 10 februarie 2022 eliberat de Bursa Imobiliară ”Lara” (Vol. II, f.d. 2).

Din prevederile art. 104, alin. (1), lit. c) din Legea insolvabilității rezultă că 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 de către debitor, făcute în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive, în care prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită.

Reieșind din circumstanțele de fapt constatate în procesul examinării cauzei, și anume, cumpărarea de către ***** a bunului imobil - încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, de la SRL ”Estate House Group” la prețul de 211 920 Euro, în condiții de încheire a actului juridic cu sine însuși, contrar prevederilor art. 372, alin. (1) Cod civil, fără a dispune de mijloacele financiare necesare achiziționării acestuia și revînzarea ulterioară a acestui bun către ***** la prețul de 500 000 Euro, din bani încasați, o parte transferînd-o către SRL ”Estate House Group”, iar diferența de 288 080 Euro a pus-o în propriul buzunar, cu excepția comisionului achitat SRL ”Realist Estate Agency” (Vol. I, f.d. 185-187; 188-192), se constată indubitabil existența la caz, a temeiului de nulitate a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, prevăzut de art. 104, alin. (1), lit. c) din Legea insolvabilității, și anume, prin efectul acestui contract din patrimoniul SRL ”Estate House Group” a fost transferat în patrimoniul lui ***** bunul imobil menționat mai sus, contractul a fost încheiat în perioada suspectă, adică în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive, iar prestația debitorului insolvabil este vădit mai mare decât cea primită, adică valoarea de piață a bunului imobil depășește de 2,36 ori (500 000 / 211 920), valoarea prețului achitat de ***** către SRL ”Estate House Group” din banii primiți de la *****.

Astfel, din Extrasul de pe contul bancar a lui ***** (Vol. I, f.d. 185-187) și Procesul-verbal de examinare din 14.03.2022 întocmit de comisarul *****, reprezenatntul Organului de urmărire penală a Inspectoratului General al Poliției a MAI rezultă că în rezultatul examinării efectuate, s-a stabilit că, pe contul cet. *****, cu nr. 22598031615/MDL, în perioada 01.01.2021-16.11.2021, a fost înregistrat un rulaj sub formă de credit în mărime de 10 608 608,17 lei, din care suma totală de 10 099 500 lei, a fost transferată de pe contul deținut de către *****, suma de 4 292 378,45 lei, a fost transferată pe contul SRL „Estate House Group”, suma de 4 655 000 lei, a fost transferată pe contul SRL „Central Group”, unde ***** este unic asociat și administrator, suma de 165 038,75 lei pe contul SRL „Realist Estate Agency”, suma de 1 084 725 lei, a fost transferată pe contul nr. MD25ML00002259A091213501/MDL, deschis pe numele cet. *****, cu destinația ”transfer de sold în altă bancă”. De asemenea, au mai fost înregistrate și alte

operațiuni bancare, care însă la moment nu ar avea relevanță pentru urmărirea penală (Vol. I, f.d. 188-192).

La fel, la caz, se atestă incontestabil și existența temeiului de nulitate a contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** prevăzut de art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității.

Din art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității rezultă:

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 actelor juridice încheiate de debitor în ultimii 2 ani precedenți înaintării cererii introductive, dacă acestea sunt în dauna intereselor creditorilor, cu următoarele persoane:

b) cu un asociat (acționar) care deține cel puțin 20% din capitalul social al debitorului, atunci când debitorul este societate pe acțiuni sau societate cu răspundere limitată;

e) cu administratorul sau lichidatorul;

La data încheierii contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, ***** era asociat al SRL ”Estate House Group” cu o parte socială de 34% din capitalul social, fiind și administrator al acestei societăți comerciale (Vol. I, f.d. 244-247).

Contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** a fost încheiat în perioada suspectă - 2 ani precedenți înaintării cererii introductive, dăunînd în mod cert intereselor creditorilor, deoarece dacă diferența dintre suma de 500 000 Euro și suma cu care ***** a cumpărat bunul imobil de la ***** și suma de 211 920 Euro, cu care ***** a cumpărat bunul imobil de la SRL ”Estate House Group”, adică suma de 288 080 Euro, ar fi intrat în conturile bancare ale debitorului insolvabil și nu în propriul buzunar al lui *****, o parte importantă din creanțele creditorilor SRL ”Estate House Group” ar fi fost deja stinse.

Reieșind din aceleași considerente expuse mai sus, instanța de judecată ajunge la concluzia că la caz, se întrunește și temeiul de nulitate prevăzut de art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității.

Argumentele expuse de către reprezentantul lui *****, avocatul ***** în referința la cererea de chemare în judecată prin raportare la Actul de remitere a datoriei Nr. 01 din 20.11.2021, instanța de judecată le apreciază critic, reieșind din următoarele considerente.

Într-adevăr, la materialele cauzei a fost anexat Actul de remitere a datoriei Nr. 01 din 20.11.2021 din conținutul căruia rezultă că ***** a eliberat debitorul SRL ”Estate House Group” de datoria pe care o înregistra față de dînsul în sumă de 4 747 000 lei

născută din contractul de cesiune nr. 23/10 din 23 octombrie 2021 și contractul de cesiune nr. 27/10 din 27 octombrie 2021 (Vol. I, f.d. 99).

Din prevederile art. 372, alin. (1) Cod civil, rezultă: reprezentantul nu are dreptul să încheie acte juridice în numele reprezentatului cu sine însuși, nici în nume propriu, nici în calitate de reprezentant al unui terț, cu excepția următoarelor cazuri:

a) reprezentatul a permis reprezentantului să acționeze în așa mod;

b) reprezentantul a dezvăluit că va acționa în așa mod, iar reprezentatul nu a obiectat într-un termen rezonabil;

c) reprezentatul a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să cunoască pe altă cale că reprezentantul va acționa în așa mod și nu a obiectat într-un termen rezonabil;

d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Actul de remitere a datoriei Nr. 01 din 20.11.2021 este semnat, pe de o parte, de ***** în calitate de creditor și *****, în calitate de administrator al SRL ”Estate House Group”.

Din prevederile art. 48, alin. (1) din Legea privind societăţile cu răspundere limitată nr. 135 din 14.06.2007 rezultă că organul suprem al societăţii este adunarea generală a asociaţilor.

Respectiv, voința societății cu răspundere limitată se exprimă prin adunarea generală a asociaţilor și este transpusă spre executare prin administrator.

La materialele cauzei nu a fost anexat nici un proces-verbal al Adunării generale a asociaților SRL ”Estate House Group” prin care să se fi acordat permisiunea lui *****, în calitate de administrator, implicit, reprezentant al SRL ”Estate House Group” de a încheia cu sine însuși Actul de remitere a datoriei Nr. 01 din 20.11.2021.

Remiterea de datorie sau iertarea de datorie este un mod de stingere a obligației care constă în renunțarea creditorului de a-și valorifica drepturile izvorînd din creanța pe care o are împotriva debitorului său, *renunțare consimțită de acesta din urmă*.

Din punct de vedere al naturii juridice, remiterea de datorie nu este un act juridic unilateral, ci bilateral, fiind necesar pentru a produce efecte juridice să existe nu doar voința creditorului de a-l elibera de datorie pe debitor, dar și voința debitorului de a accepta eliberarea de datorie. Astfel, remiterea de datorie este renunțarea gratuită pe care creditorul o face în favoarea debitorului cu acordul acestuia, de a cere integral sau parțial plata creanței sale.

Remiterea de datorie constă în renunțarea la un drept de creanță pe care creditorul îl are față de debitor, care se realizează printr-o liberalitate[1], realizată printr-un contract,

---

[1] Actele juridice cu titlu gratuit se subclasifică în *liberalități* și *acte dezinteresate*.

Liberalitățile sunt acele acte juridice cu titlu gratuit prin care dispunătorul își micșorează patrimoniul cu folosul patrimonial procurat gratificatului. De exemplu: donația necondiționată.

Actele *dezinteresate* sunt acele acte juridice cu titlu gratuit prin care dispunătorul procură un avantaj patrimonial cuiva fară să își micșoreze patrimoniul. De exemplu: mandatul gratuit, comodatul, depozitul gratuit.

presupunînd, în consecință, nu numai voința creditorului, ci și consimțămîntul debitorului, care ar putea să refuze remiterea de datorie.

Totodată, din prevederile art. 1100, alin. (2) Cod civil, rezultă: contractul se interpretează după intenţia comună a părţilor, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizaţi.

De fapt, analizînd conținutul Actului de remitere a datoriei Nr. 01 din 20.11.2021, instanța de judecată a constatat că remiterea de datorie a fost făcută doar din motivul că ***** a revîndut bunul imobil pe care l-a cumpărat de la SRL ”Estate House Group” la prețul de 211 920 Euro, pîrîtei ***** la prețul de 500 000 Euro.

Respectiv, obiectul remiterii de datorie îl constituie o parte din diferența de valoare între prețul celor două contracte, ”pentru a nu crea un dezavantaj asociaților societății SRL ”Estate House Group” […] ***** și *****”, iar suma ”datoriei remise” constituie echivalentul în lei a sumei de 237 089,20 Euro, conform cursului official al BNM la data de 20.11.2021.

Ținînd cont de faptul că o parte din diferența de preț obținută de la ***** în sumă de 165 038,75 lei a fost transferată de ***** către SRL ”Realist Estate Agency” la data de 02.10.2021 cu titlu de ”plată pentru servicii de intermediere conform contract de intermediere a vînzării Nr. PO-566 din 20.09.2021” (Vol. I, f.d. 185-187), ceea ce la data transferului constituia suma de 8 123,86 Euro, rezultă că din ”profitul obținut” în sumă de 288 080 Euro, ***** a ”remis datoria” SRL ”Estate House Group” față de sine însuși în mărime de 237 089,20 Euro și a achitat comisionul agenției imobiliare în sumă de 8 123,86 Euro, în total suma de 245 213,06 Euro.

Pornind de la motivul ”remiterii de datorie”, ” […] de a nu crea un dezavantaj asociaților SRL ”Estate House Group” […] ***** și *****”, și conștientizînd faptul că a acționat contar prevederilor art. 185 din Codul civil și ar putea suporta consecințele prevăzute de art. 193, alin. (1) Cod civil, ***** a decis să manifeste ”generozitate” în raport cu asociații SRL ”Estate House Group”, ***** și *****, prin emiterea actului de remitere a datoriei din 20.11.2021.

Analizînd în ansamblu conținutul actului de remitere a datoriei din 20.11.2021, instanța de judecată nu constată că acest act ar constitui o liberalitate, ci este de fapt, un act de compensare, și anume, o parte din valoarea prejudiciului pe care ***** l-a cauzat SRL ”Estate House Group” s-a compensat cu ”datoria” pe care SRL ”Estate House Group” ar fi avut-o față de *****.

Din prevederile art. 974, alin. (1) Cod civil rezultă că compensarea este stingerea reciprocă a unei obligaţii şi a unei creanţe opuse, certe, lichide, de aceeaşi natură şi exigibile.

Art. 974, alin. (4) Cod civil prevede: compensarea se face prin declarație față de cealaltă parte și produce efecte din momentul recepționării declarației. *Declarația nu produce efecte dacă este afectată de modalităţi sau dacă contravine dispoziţiilor prezentei secțiuni* (s.i.).

La caz, s-a constatat că din conținutul Actului de remitere a datoriei din 20.11.2021 rezultă: ”Prezentul act de remitere a datoriei este încheiat *sub condiție rezolutorie* (s.i.) și își va înceta efectele în cazul constatării/declarării de către instanța de judecată a nulității, ineficienței sau rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021”.

Condiția este o modalitate a actului juridic civil alături de termen și sarcină[2].

Condiția, ca modalitate a actului juridic civil, este un eveniment viitor și nesigur ca realizare, de care depinde existența (nașterea sau desființarea) dreptului subiectiv civil și a obligației corelative.

După efectele pe care le produce, condiția poate fi suspensivă și rezolutorie.

Din prevederile art. 347, alin. (1) Cod civil rezultă că actul juridic poate prevedea că, la survenirea unui eveniment viitor și nesigur ca realizare (condiție), anumite sau toate efectele sale juridice se vor produce (condiție suspensivă) sau se vor stinge (condiție rezolutorie).

Totodată, art. 353, alin. (1) Cod civil rezultă că efectele juridice care depind de o condiție rezolutorie se sting la momentul îndeplinirii acelei condiții, în cazul raporturilor contractuale aplicîndu-se dispozițiile legale privind efectele rezoluțiunii.

Respectiv, inserarea în ”Actul de remitere a datoriei din 20.11.2021”, care de fapt este o declarație de compensare, a unei condiții rezolutorii, privează această declarație de compensare de efectele juridice pe care urma să le producă prin prisma prevederilor art. 974, alin. (4), propoziția a doua Cod civil.

Mai mult ca atît, ținînd cont de faptul că unica pesoană ale cărei semnături figurează pe acest act este *****, nu se exclude posibilitatea ca acesta să fi antedatat ”Actul de remitere a datoriei din 20.11.2021”.

Această concluzie a instanței de judecată rezultă din conținutul Actului de remitere a datoriei Nr. 01 din 20.11.2021, și anume, în act se menționează faptul că bunul imobil a fost întrăinat în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 la un preț mai mare decît a fost cumpărat de la SRL ”Estate House Group” și pentru a nu crea dezavantaj asociaților SRL ”Estate House Group”, ***** și ***** […] ***** declară că eliberează debitorul SRL ”Estate House Group” de datoria pe care o înregistra față de dînsul în sumă de 4 747 000 lei născută din contractul de cesiune nr. 23/10 din 23 octombrie 2021 și contractul de cesiune nr. 27/10 din 27 octombrie 2021.

Totodată, merită a fi luată în considerație mențiunea din Actul de remitere a datoriei din care rezultă că: ”Prezentul act de remitere a datoriei este încheiat sub condiție rezolutorie și își va înceta efectele în cazul constatării/declarării de către instanța de judecată a nulității, ineficienței sau rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021”.

---

[2] Sarcina este o obligație de *a da*, *a face* sau *a nu face*, impusă gratificatului de către dispunător, în cadrul actelor juridice cu titlu gratuit, mai exact în liberalități. De exemplu, art. 1204 Cod civil care reglementează donația condiționată.

În viziunea instanței de judecată această mențiune din cuprinsul Actului de remitere a datoriei, denotă în mod cert faptul că acesta a fost, de fapt, întomit nu la data indicată în act – 20.11.2021, ci la o data ulterioară, cînd deja pe rolul instanței de judecată se afla prezenta cauză civilă, fiind imposibil de anticipat, pentru un observator independent, că la data cînd a fost întocmit actul respectiv, va fi înaintată acțiune în justiție privind constatarea/declararea nulității sau ineficienței contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021.

Mai mult ca atît, la etapa inițială, cînd a fost anexată referința din partea reprezentantului pîrîtului la acest ”Act de remitere a datoriei” nu au fost anexate contractele de cesiune a creanței nr. 23/10 din 23 octombrie 2021 și nr. 27/10 din 27 octombrie 2021 la care se face trimitere în act, pe motivul evident că la acea data ele pur și simplu nu existau, dar avînd în vedere ”procedeul tehnico-juridic” la care recurge pîrîtul ***** de a semna actele cu sine însuși, pe contracte fiind aplicate doar semnăturile acestuia, nu se exclude faptul că și aceste contracte de cesiune au fost întocmite la o data ulterioară, fiind de fapt antedatate.

Totodată, instanța de judecată dă o apreciere critică și contractelor de cesiune nr. 23/10 din 23.10.2021 și nr. 27/10 din 27.10.2021, la care se face trimitere în ”Actul de remitere a datoriei din 20.11.2021”, acestea fiind cel puțin dubioase reieșind din tehnica semnării lor, pe aceste contracte figurînd semnătura doar a lui ***** (Vol. I, f.d. 215-217; 218-219).

Mai mult ca atît, contractele de cesiune nr. 23/10 din 23.10.2021 și nr. 27/10 din 27.10.2021, au la bază contractul de împrumut din 20.10.2021 și Acordurile adiționale la acesta, încheiat între ***** (Împrumutător) și SRL ”Central Group” (Împrumutat) prin care ”împrumutătorul” a transmis în proprietatea ”împrumutatului” suma de 3 000 000 lei, ulterior modificată în 3 500 000 lei și 5 000 000 lei conform acordurilor adiționale (Vol. I, f.d. 211-214).

Conform pct. 2.1. din contractual de împrumut din 20.10.2021, împrumutătorul se obligă să-i transmită împrumutatului mijloacele bănești indicate în p. 1.1. al prezentului contract în termen de 2 luni din momentul semnării prezentului contract, prin depunere la contul bancar sau caserie a împrumutatului.

Instanța de judecată a constatat în mod cert că din Extrasul de pe contul bancar a lui ***** (Vol. I, f.d. 185-187) și Procesul-verbal de examinare din 14.03.2022 întocmit de comisarul *****, reprezenatntul Organului de urmărire penală a Inspectoratului General al Poliției a MAI (Vol. I, f.d. 188-192) rezultă că în rezultatul examinării efectuate, s-a stabilit că, pe contul cet. *****, cu nr. 22598031615/MDL, în perioada 01.01.2021-16.11.2021, a fost înregistrat un rulaj sub formă de credit în mărime de 10 608 608,17 lei, din care suma totală de 10 099 500 lei, a fost transferată de pe contul deținut de către *****, suma de 4 292 378,45 lei, a fost transferată pe contul SRL „Estate House Group”, *suma de 4 655 000 lei, a fost transferată pe contul SRL „Central Group”, unde ***** este unic asociat și administrator*, suma de 165 038,75 lei pe contul SRL „Realist Estate Agency”, suma de 1 084 725 lei, a fost transferată pe

contul nr. MD25ML00002259A091213501/MDL, deschis pe numele cet. *****, cu destinația ”transfer de sold în altă bancă”.

Astfel, ***** ca persoană fizică a acordat împrumut SRL ”Central Group” din banii pe care tot el, *****, i-a primit de la ***** în baza contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021.

Iar ulterior, *****, ca persoană fizică a cesionat dreptul de creanță față de SRL ”Central Group” în sumă de 3 400 000 lei în baza contractului de cesiune nr. 23/10 din 23.10.2021 (Vol. I, f.d. 215) și în sumă de 1 347 000 lei în baza contractului de cesiune nr. 27/10 din 27.10.2021 (Vol. I, f.d. 218). În total, suma de 4 747 000 lei.

Evident, la încheierea tuturor acestor contracte a participat doar el, *****, pe toate contractele fiind aplicată doar semnătura acestuia.

În total, în baza acestor contracte de cesiune ***** a cesionat către SRL „Estate House Group” suma de 4 747 000 lei, care ulterior, apare în Actul de remitere a datoriei din 20.11.2021.

Probabil, ***** a îndrăznit a crede că în șirul tuturor acestor contracte de împrumut și cesiune se va pierde urma banilor pe care acesta i-a primit de la ***** și pe care în mod normal trebuia să-i încaseze SRL „Estate House Group”, însă, de fapt, materialele cauzei civile denotă faptul că *****, a dorit să creeze aparența unei pretinse datorii pe care SRL „Estate House Group” ar fi avut-o față de el, datorie care în realitate nu există, constatîndu-se în mod incontestabil faptul că suma de 4 747 000 ***** a primit-o de la *****, a inclus-o ulterior în contractul de împrumut nr. 6 din 20.10.2021, transferînd banii de pe contul său, pe contul SRL ”Central Group”, iar ulterior, prin cele două contracte de cesiune nr. 23/10 din 23.10.2021 și nr. 27/10 din 27.10.2021, a creat aparența existenței unei datorii a SRL „Estate House Group” față de *****, datorie, pe care, din ”generozitate nemărginită” față de asociații ***** și ***** a iertat-o SRL „Estate House Group” în baza Actului de remitere a datoriei din 20.11.2021.

Ironia nu poate lipsi din motivarea hotărîrii, atît timp cît, față de ”ingeniozitatea” lui ***** ar fi putut fi invidios însăși Ostap Bender.[3]

Reieșind din cele expuse mai sus, instanța de judecată dă o apreciere critică, Actului de remitere a datoriei din 20.11.2021 (Vol. I, f.d. 99), contractului de împrumut nr. 6 din 20.10.2021 (Vol. I, f.d. 211-214), și celor două contracte de cesiune nr. 23/10 din 23.10.2021 și nr. 27/10 din 27.10.2021 (Vol. I, f.d. 215, 218).

---

[3] Оста́п Ибраги́мович Бе́ндер - главный персонаж и антигерой романов Ильи Ильфа и Евгения Петрова «Двенадцать стульев» и «Золотой телёнок». Мошенник и авантюрист, «великий комбинатор», «идейный борец за денежные знаки», знавший «четыреста сравнительно честных способов отъёма денег»

În traducere: Ostap Ibraghimovich Bender - personajul principal și antieroul romanelor ”Cele douăsprezece scaune” și ”Vițelul de aur” de Ilya Ilf și Yevgeny Petrov. Un escroc și un aventurier, un „mare intrigator”, un „luptător ideologic pentru bancnote”, care cunoștea „patru sute de moduri relativ oneste de a sustrage bani”.

Aceiași apreciere critică instanța de judecată o dă și Acordului de compensare nr. 1 din 23 octombrie 2021 (Vol. I, f.d. 216), precum și Acordului de compensare nr. 1 din 27 octombrie 2021 (Vol. I, f.d. 219).

Conform pct. 1 din Acordul de compensare nr. 1 din 23 octombrie 2021, Patrea 1 (SRL ”Central Group”) recunoaște ca fiind stinsă creanța sa din suma avansului prevăzută conform punctului 2.2 a *contractului de antrepriză nr. 20201030-01 din 30.10.2020* față de Partea 2 (SRL „Estate House Group”), cu suma de 3 400 000 (Trei milioane patru sute mii) lei, 00 bani, în efectul Contractului de cesiune a creanței nr.23/10 din 23 octombrie 2021.

Conform pct. 2 din Acordul de compensare nr. 1 din 23 octombrie 2021, Partea 1 (SRL ”Central Group”) recunoaște că nu mai are pretenții față de Partea 2 (SRL „Estate House Group”) în legătură cu executarea punctului 2.2 a contractului de antrepriză nr.20201030-01 din 30.10.2020 în suma avansului de cu suma de 3 400 000 (Trei milioane patru sute mii) lei, 00 bani.

Conform pct. 3 din Acordul de compensare nr. 1 din 23 octombrie 2021, Partea 2 (SRL „Estate House Group”) recunoaște și declară ca fiind executată integral de către Partea l (SRL ”Central Group”) obligația de plată a prețului Contractului de cesiune nr.23/10 din 23 octombrie 2021.

La fel, conform pct. 1 din Acordul de compensare nr. 1 din 27 octombrie 2021, Patrea 1 (*****) recunoaște ca fiind stinsă creanța sa (formată în temeiul contractului de împrumut nr.6 din 20.10.2021 suma creanței de 1 255 000,00 lei și a contractului de împrumut din 24.08.2021 suma de 92000, 00 lei) față de Partea 2 (SRL ”Central Grup”), în valoare totală de 1 347 000 (Un milion trei sute patruzeci și șapte mii) lei, 00 bani, în efectul Contractului de cesiune a creanței nr.27/10 din 27 octombrie 2021.

Conform pct. 2 din Acordul de compensare nr. 1 din 27 octombrie 20212, Partea 1 (*****) recunoaște că nu mai are pretenții față de Partea 2 (SRL ”Central Grup”) în legătură cu executarea contractului de împrumut nr.6 din 20.10.2021 în sumă de 1 347 000 (Un milion trei sute patruzeci și șapte mii) lei, 00 bani..

Conform pct. 3 din Acordul de compensare nr. 1 din 27 octombrie 2021, Partea 2 (SRL ”Central Grup”) recunoaște și declară ca fiind executată integral de către Partea l (*****) obligația de plată a prețului Contractului de cesiune nr.27/10 din 27 octombrie 2021.

Conform pct. 4 din Acordul de compensare nr. 1 din 27 octombrie 2021, Partea 2 (SRL ”Central Grup”) recunoaște și declară că nu mai are pretenții fată de Partea 1 (*****) în legătură cu executarea Contractului de cesiune nr.27/10 din 27 octombrie 2021.

Însă, reieșind din prevederile pct. 2.2. a contractului de antrepriză nr. 20201030-01 din 30.10.2020, încheiat între SRL ”Central Group”, în calitate de ”Antreprenor” și SRL „Estate House Group”, în calitate de ”Beneficiar”, în termen de 3 luni de la data semnării prezentului contract, Beneficiarul va achita un avans în mărime de 10 000 000 lei (Vol. II, f.d. 106-110).

Astfel, este inexplicabil prin raportare la pct. 1 din Acordul de compensare nr. 1 din 23 octombrie 2021 cum SRL ”Central Group”, care în contractul de antrepriză nr. 20201030-01 din 30.10.2020 are statut de ”Antreprenor”, deci și-a asumat obligația să execute anumite lucrări de construcție, avînd calitatea de creditor în raport cu SRL „Estate House Group” prin raportare la prestația de achitare a prețului lucrărilor de construcție, avansul fiind o parte din preț, să recunoască ca fiind stinsă creanța sa din suma avansului prevăzută conform punctului 2.2 a contractului de antrepriză nr. 20201030-01 din 30.10.2020 față de Partea 2 (SRL „Estate House Group”), cu suma de 3 400 000 (Trei milioane patru sute mii) lei, 00 bani, prin efectul Contractului de cesiune a creanței nr.23/10 din 23 octombrie 2021, deoarece, prin raportare la clauza prevăzută de pct. 2.2. din contractul de antrepriză, anume SRL „Estate House Group”, care a plătit avansul, dispune de o creanță față de SRL ”Central Group”.

Referitor la pct. 1 din Acordul de compensare nr. 1 din 27 octombrie 2021 din care rezultă că Patrea 1 (*****) recunoaște ca fiind stinsă creanța sa (formată în temeiul contractului de împrumut nr. 6 din 20.10.2021 suma creanței de 1 255 000,00 lei și a contractului de împrumut din 24.08.2021 suma de 92000, 00 lei) față de Partea 2 (SRL ”Central Grup”), în valoare totală de 1 347 000 (Un milion trei sute patruzeci și șapte mii) lei, 00 bani, în efectul Contractului de cesiune a creanței nr.27/10 din 27 octombrie 2021, instanța de judecată deja s-a expus mai sus, că prin contractul de împrumut nr. 6 din 20.10.2021 și cele două contracte de cesiune nr. 23/10 din 23.10.2021 și nr. 27/10 din 27.10.2021 ***** a dorit să creeze aparența existenței unei datorii a SRL „Estate House Group” față de *****, datorie, pe care, din ”generozitate nemărginită” față de asociații ***** și ***** ”a iertat-o” SRL „Estate House Group” în baza ”Actului de remitere a datoriei din 20.11.2021”.

Însă, de fapt, datoria nu a existat în realitate, fiind rodul imaginației pîrîtului *****.

Ținînd cont de aceste constatări, instanța de judecată dă o apreciere critică Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 672-681 din 17 mai 2024 (Vol. II, f.d. 52-95), concluziile expuse în raport fiind rupte de realitatea obiectivă a faptelor constatate în procesul examinării cauzei.

Mai mult ca atît, valoarea probantă a acestui ”Raport de expertiză extrajudiciară” este neînsemnată, în condițiile în care expertul nu a fost prevenit de răspundere penală pentru prezentarea cu bună-știință a unor concluzii false și divulgarea datelor, în conformitate cu art. 312, 315 Cod penal, și deși această mențiune formală se conține în preambulul raportului, nu este clar cine anume l-a preîntîmpinat pe expert de răspundere penală.

Probabil, acesta s-a preîntîmpinat de răspundere penală pe sine însuși, la fel cum și ***** a prezentat ca material probator doar acte juridice încheiate cu sine însuși.

Referitor la argumentele expuse de reprezentantul pîrîtului *****, avocatul ***** privind caracterul tardiv al acțiunii depuse, în sensul că lichidatorul SRL „Estate

House Group” nu s-a încadrat în termenul prevăzut de art. 104, alin. (2) și art. 105, alin. (2) din Legea insolvabilității, instanța de judecată menționează următoarele.

În cazul în care consideră că acțiunea este tardivă, pîrîtul este îndreptățit să invoce excepția de tardivitate conform prevederilor art. 186[1] CPC.

Reprezentantul pîrîtului nu a invocat această excepție procesuală în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, nu a menționat aceste argumente nici chiar în referința sa depusă la 01.03.2024 (Vol. I, f.d. 95-98), menționînd acest fapt doar în cadrul dezbaterilor judiciare.

Respectiv, instanța de insolvabilitate apreciază că reprezentantul pîrîtului *****, avocatul ***** nu a invocat acest mijloc de apărare a pîrîtului împotriva acțiunii reclamantului în modul prevăzut de lege și în faza procesuală corespunzătoare a procesului.

Totuși, instanța de judecată va examina argumentele privind tardivitatea acțiunii ca pe o obiecție material-juridică, nefiiind admisă situația de a lăsa fără examinare aceste argumente, doar sub pretext procesual.

În conformitate cu art. 104, alin. (2) din Legea insolvabilității, persoana îndreptățită poate invoca anulabilitatea actului juridic pentru temeiurile prevăzute la alin. (1) în termen de 6 luni de la data în care a aflat sau trebuia să afle despre temeiul anulabilității, dar nu mai târziu de 12 luni de la intentarea procedurii de insolvabilitate.

În conformitate cu art. 105, alin. (2) din Legea insolvabilității, persoana îndreptățită poate invoca anulabilitatea actului juridic pentru temeiurile prevăzute la alin. (1) în termen de 6 luni de la data în care a aflat sau trebuia să afle despre temeiul anulabilității, dar nu mai târziu de 12 luni de la intentarea procedurii de insolvabilitate.

La materialele cauzei nu există probe care să confirme data exactă la care administratorul autorizat ***** a aflat despre anulabilitatea actelor juridice pe care le-a contestat și temeiurile în baza cărora le-a contestat.

Invocarea de către reprezentantul pîrîtului *****, avocatul ***** a argumentelor că administratorul autorizat ***** trebuia să afle despre aceste acte și temeiurile de anulabilitate a acestora încă în perioada provizorie, este speculativă, atît timp, cît la materialele cauzei nu au fost prezentate probe că în perioada provizorie administratorului autorizat ***** i s-a adus în mod expres la cunoștință acest fapt, la o dată determinată, cine i-a adus la cunoștință acest fapt, în ce circumstanțe, etc.

Totodată, procesul de insolvabilitate față de SRL ”Estate House Group” a fost intentat la data de 16 mai 2023 (Vol. I, f.d. 8), iar acțiunea a fost depusă la 12.12.2023, adică în interiorul termenului de 12 luni de la intentarea procedurii de insolvabilitate, ceea ce denotă faptul respectării termenului de adresare în justiție.

Reieșind din cele expuse mai sus, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite capătul de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată privind declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021

încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, în baza prevederilor art. 104, alin. (1), lit. a), c) coroborat cu art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității.

Pe cale de consecință se impune soluția admiterii și capătului de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată privind rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****.

În motivarea acestei soluții, instanța de judecată relevă că din prevederile art. 438, alin. (1) și (2) Cod civil rezultă: ”cînd o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare efectuată în registru nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notări inexacte efectuate în registru.”

Din prevederile art. 439, alin. (1), lit. b) Cod civil rezultă că orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

La fel, din prevederile art. 438, alin. (3) și (4) din Codul civil rezultă: situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărîre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, după caz, o acțiune *în constatare* sau declarare a *nulității* **ori** a *ineficienței actului juridic* în partea *constituirii*, a *transmiterii* sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat, o acțiune în nulitate a înregistrării, înregistrării provizorii sau notării, o cerere de revizuire a hotărîrii judecătorești sau cerere de contestare a hotărîrii arbitrale, precum și altă acțiune care poate avea ca efect întemeierea unei acțiuni în rectificare (s.i.).

Din prevederile art. 439, alin. (5) Cod civil, rezultă că acțiunea în rectificare poate fi introdusă *concomitent* sau *separat*, după ce a fost admisă *acțiunea de fond*, cînd este cazul (s.i.). Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît și împotriva terților dobînditori, în condițiile prevăzute la art. 440, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) lit. c) și d) din prezentul articol, care nu poate fi pornită față de dobînditorul de bună-credință al dreptului supus înregistrării dobîndit în temeiul unui act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de gaj, ipotecă sau altă garanție reală.

Astfel, de principiu este posibilă introducerea unei acțiuni privind declararea sau constatarea nulității unui act juridic cu o acțiune privind rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile.

Ținînd cont de faptul că acțiunea în fond este o acțiune privind anularea actului juridic - contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, care a stat la baza dobîndirii de către ***** a dreptului de proprietate asupra bunului imobil menționat mai sus, care făcea parte din masa debitoare a debitorului insolvabil pînă la intentarea procesului de insolvabilitate față de SRL ”Estate House Group”, iar instanța de judecată a declarat nul contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 în al cărui temei a fost înregistrat după pîrîtul *****, dreptul de proprietate asupra bunului imobil din masa debitoare a SRL ”Estate House Group”, se justifică pe deplin și admiterea capătului de cerere privind rectificarea (radierea) cuprinsului registrului bunurilor imobile concomitent cu acțiunea privind declararea nulității actului juridic.

Reieșind din faptul că instanța de judecată a admis capătul de cerere din cuprinsul acțiunii civile privind declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, și a declarat nul acest contract în baza prevederilor art. 104, alin. (1), lit. a), c) coroborat cu art. 105, alin. (1), lit. b) și e) din Legea insolvabilității, se impune soluția de a admite acest capăt de cerere și de a rectifica cuprinsul Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****.

3. Referitor la capătul de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată prin care reclamantul a solicitat anularea contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648 a bunului imobil cu nr. cadastral *****, din ***** încheiat între ***** și *****, instanța de judecată apreciază că prin efectele acestui contract, ***** a dobîndit dreptul de proprietate afectat de o condiție suspensivă (rezerva proprietății) asupra bunului imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****.

Din prevederile art. 513 Cod civil rezultă:

(1) În cazul în care, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare ori antrepriză cu rezerva proprietății, al contractului de leasing ori al altui contract translativ de proprietate, trecerea proprietății este supusă unei condiții suspensive, dreptul dobînditorului de a plăti prețul în condițiile contractului și dreptul dobînditorului de a dobîndi dreptul de proprietate prin plată sînt opozabile creditorilor transmițătorului.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător atunci cînd trecerea dreptului de proprietate la dobînditor este suspendată pînă la îndeplinirea unei alte condiții decît plata prețului.

Din prevederile art. 1191, alin. (1) și (3) Cod civil rezultă că atunci cînd, într-o vînzare-cumpărare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobîndește dreptul de

proprietate la data plății ultimei rate din preț. Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător atunci cînd trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată pînă la îndeplinirea unei alte condiții decît plata prețului.

Din prevederile art. 1192, alin. (1), lit. a) Cod civil rezultă că rezerva proprietății devine opozabilă terților după îndeplinirea formalităților de publicitate precum urmează: în cazul bunurilor imobile și al altor bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate, dreptul de proprietate al cumpărătorului este înregistrat provizoriu, în timp ce dreptul de proprietate al vînzătorului nu este radiat.

Din prevederile art. 432, alin. (1), lit. a) Cod civil rezultă că în afara altor cazuri prevăzute de lege, înregistrarea provizorie în registru se va putea cere: dacă dobîndirea dreptului supus înregistrării este afectată de o condiție suspensivă ori rezolutorie, inclusiv dacă în privința dreptului supus înregistrării este aplicat un sechestru sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobîndirea acestui drept sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

Din prevederile art. 432, alin. (2), lit. a) Cod civil rezultă că în sensul alin.(1) lit. a), în special se consideră dobîndit sub condiție suspensivă dreptul de proprietate transmis: în temeiul contractului de vînzare-cumpărare în care s-a stipulat că vînzătorul își rezervă dreptul de proprietate pînă la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății).

În procesul examinării cauzei s-a constatat că la data de 08.10.2021 *****, în calitate de ”Vînzător” a încheiat cu *****, în calitate de ”Cumpărător” contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647, prin efectul căruia ***** a vîndut, iar ***** a cumpărat bunul imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în ***** (Vol. I, f.d. 31).

În conformitate cu pct. 3 din acest contract, prețul de vînzare al încăperii nelocative, stabilit de părți este de 500 000 (cinci sute mii) Euro, ceea ce constituie conform cursului oficial al monedei euro a BNM suma 10 099 500 (zece milioane nouăzeci și nouă mii cinci sute) lei, suma care va fi achitată de către ”Cumpărător” ”Vînzătorului”, în termen de 10 (zece) zile bancare. Prețul stabilit de comun acord de părți este declarat ca preț real și părțile duc răspundere pentru consecințeie ce pot surveni.

În conformitate cu pct. 3 din contract, pentru a garanta primirea prețului de la “Cumpărător”, părțile prezentului contract au convenit instituirea rezervei proprietății asupra apartamentului ce face obiectul prezentului contract în favoarea „Vînzătorului”, pînă la achitarea integrală, conform art. 1191 al CC al R. Moldova. Vînzătorul se obligă să confirme faptul achitării integrale de către cumpărător printr-o declarație autentificată notarial.

În sensul celor menționate mai sus, din înscrisurile anexate la materialele cauzei rezultă că la data de 19.10.2021, ***** a transferat pe contul lui ***** suma de 5 049

750,00 lei, iar la data de 21.10.2021, ***** a transferat pe contul lui ***** suma de 5 049 750,00 lei (Vol. I, f.d. 185-187; 168; 169).

Drept consecință, la data de 21.10.2021, ***** a emis declarația autentificată notarial, în baza pct. 4 din contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, prin care confirmă achitarea integrală de către ***** a prețului bunului imobil încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr.cadastral *****, situat în ***** (Vol. I, f.d. 76).

În baza contractului de intermediere a vînzării Nr. PO-566 din 20.09.2021 încheiat de ***** cu SRL ”Realist Estate Agency”, prețul bunului imobil - încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, a fost stabilit la suma de 500 000 Euro (Vol. II, f.d. 37-40).

Din scrisoarea semnată de *****, reprezentantul SRL ”Realist Estate Agency” rezultă că prețul de ofertă inițial stabilit pentru vânzare a fost de 2 500 Euro/m^2, pentru o suprafață de *****, valoarea totală a imobilului fiind de 883 000 Euro. Imobilul a fost promovat prin intermediul website-ului companiei, precum și pe alte platforme de specialitate, fiind puse la dispoziția potențialilor cumpărători datele de contact ale agentului delegat pentru promovare. La data de 03 august 2021, a fost încheiat un contract de intermediere valabil până la 30 septembrie 2021.

În perioada august-septembrie 2021, Realist Estate Agency a desfășurat negocieri pentru vânzarea imobilului cu doamna *****, care a fost prezentată de agentul nostru la același preț inițial de 883 000 Euro.

Ulterior, însă, domnul ***** a decis reducerea prețului de vânzare la 500 000 Euro. Ca urmare a acestei decizii, la data de 20 septembrie 2021, Realist Estate Agency a încheiat un contract separat de asistență la vânzare cu doamna *****, în condițiile stabilite de părți (Vol. II, f.d. 41).

Conform Răspunsului nr. 17/02 din 10 februarie 2022 eliberat de Bursa Imobiliară ”Lara”:

- Valoarea medie de piață a încăperilor nelocative, cu suprafața totală de *****, în stare tehnică bună (varanta albă), amplasate la parter cu ieșire stradală, nr. cadastral *****, situate pe adresa *****, în perioada 01.08.2021 - 31.08.2021, a constituit: 10 690 000 - 11 430 000 lei. Cursul mediu de referință al BNM în perioada 01.08.2021 - 31.08.2021: 1 EUR - 20,8747 lei;
- Valoarea medie de piață a încăperilor nelocative, cu suprafața totală de *****, în stare tehnică bună (varanta albă), amplasate la parter cu ieșire stradală, nr. cadastral *****, situate pe adresa *****, în perioada 01.12.2021-10.02.2022, constitue: 11 065 000 - 11 780 000 lei. Cursul mediu de referință al BNM în perioada 01.12.2021 - 10.02.2022: 1 EUR - 20,2108 lei (Vol. II, f.d. 2).

Reieșind din conținutul acestor înscrisuri, se deduce incontestabil faptul că valoarea de piață a imobilului a constituit cel puțin suma de 500 000 Euro.

Instanța de insolvabilitate constată că la caz nu există o diferență vădită între prețul achitat de ***** pentru bunul imobil cumpărat de la ***** și valoarea medie de piață

a încăperilor nelocative, cu suprafața totală de *****, în stare tehnică bună (varanta albă), amplasate la parter cu ieșire stradală, nr. cadastral *****, situate pe adresa *****, în perioada 01.08.2021 - 31.08.2021.

Mai mult ca atît, s-a constatat că ***** a cumpărat acest bun imobil în următoarele circumstanțe:

- a apelat la serviciile unei agenții imobiliare, oferta de vânzare a bunului, a fost identificată și propusă de profesionist (art.3 Cod civil), agenția imobiliară ”Realist Estate Agency” SRL (Vol. I, f.d. 65-73);
- expunerea în vânzare a fost publică, ce rezultă din anunțul public (Vol. I, f.d. 65);
- la data cînd a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, în registrul de stat al bunurilor imobile era înregistrat dreptul de proprietate a lui *****, la rubrica ”Grevări”, ”Interdicții”, precum și ”Notări” nu existau mențiuni;
- la data încheierii contractului, pe rolul instanțelor judecătorești nu se aflau litigii privitor la bunul imobil.

Prin prisma prevederilor art. 416, alin. (1) Cod civil, care reglementează prezumția de autenticitate pozitivă a înregistrărilor din cuprinsul unui registru de publicitate, de esența căreia constă faptul că dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii, ***** a avut încredere caracterul autentic al datelor din registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil menționat mai sus, în sensul că în registrul de stat al bunurilor imobile era înregistrat dreptul de proprietate a lui *****.

Prin prisma prevederilor art. 416, alin. (2) Cod civil, care reglementează prezumția de autenticitate negativă a înregistrărilor din cuprinsul unui registru de publicitate, de esența căreia constă faptul că în cazul în care un drept, act sau fapt a fost radiat, se prezumă că el nu există, ***** a avut încredere în caracterul autentic al datelor din registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil menționat mai sus în sensul că, la rubrica ”Grevări”, ”Interdicții”, precum și ”Notări” nu existau mențiuni, iar la data încheierii contractului, nu era notată nici o acțiune civilă care s-ar fi aflat pe rolul instanțelor judecătorești privitor la acest bun imobil.

- ***** a achitat integral și în termenii prevăzuți de contract, prețul contractual pentru bunul procurat, prin transfer bancar, fapt confirmat prin Ordinele bancare de plată (Vol. I, f.d. 77, 78), precum și declarația autentificată notarial a vînzătorului (Vol. I, f.d. 76);
- ***** în calitate de cumpărător s-a asigurat că prețul achitat pentru bunul imobil este un preț real de piață, anume pentru a evita orice riscuri ulterioare;
- la data cînd a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, ***** nu a cunoscut și nici nu a avut de unde să cunoască că semnăturile asociaților SRL ”Estate House Group”, ***** și ***** au fost falsificate, Raportul de expertiză judiciară nr. 34/12/1-R-209 fiind întocmit la data de

14.02.2022, deci după 4 luni din data la care s-a încheiat contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021;

- contractul a fost autentificat notarial, având un caracter incontestabil atât *ad validatem,* cât și *ad probationem*, notarul avînd obligația prin prisma prevederilor art. 31, alin. (1) din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018 să verifice la autentificarea contractului:

a) dacă documentele prezentate pentru încheierea contractului şi conţinutul contractului corespund cu prevederile legale;

b) dacă contractul conţine toate clauzele esenţiale;

c) dacă părțile, după caz, reprezentanţii împuterniciţi în modul stabilit sînt prezenți şi dacă voinţa părţilor este îndreptată spre încheierea contractului;

d) prezenţa sau lipsa sarcinilor, grevărilor, interdicţiilor, aplicate în modul stabilit.

Prin urmare, notarul nu ar fi autentificat contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, dacă nu se întruneau condițiile prevăzute în norma juridică citată mai sus.

Prin prisma prevederilor art. 5, alin. (8) din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15.11.2018, actul notarial purtînd ștampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forţă executorie prevăzută de lege.

Toate aceste circumstanțe denotă faptul că ***** este un dobînditor de bună-credință al bunului imobil nr. cadastral *****, situat pe adresa *****, aceasta considerîndu-se îndreptățită să posede bunul respectiv în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale, și reieșind din această calitate, urmează să beneficieze de protecția conferită de lege unui dobînditor de bună credință.

Din prevederile art. 523 Cod civil, care are denumirea ”Dobîndirea cu bună-credință a dreptului înregistrat în temeiul actului juridic” rezultă:

(1) Dobînditorul de bună-credință dobîndește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.

(2) Dobînditorul de bună-credință nu dobîndește, în temeiul alin. (1), dreptul înregistrat în cazul în care dobînditorul l-a obținut cu titlu gratuit sau dobînditorul nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.

Totodată, din prevederile art. 525 Cod civil rezultă:

(1) În sensul art. 524, dobînditor de bună-credință se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sînt îndeplinite următoarele condiții:

a) în registru nu era notată nicio acțiune care ulterior se va admite printr-o hotărîre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobînditorului; nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acțiune ulterioară;

b) din informațiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane;

c) dobînditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informațiilor neradiate cuprinse în registru; și

d) dacă este cazul, dobînditorul nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobîndește dreptul înregistrat sau pe baza căruia a dobîndit dreptul înregistrat autorul nemijlocit al dobînditorului.

(2) Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

La caz, s-a constatat că ***** nu a dobîndit bunul cu titlu gratuit, ci cu titlu oneros, în baza contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, achitînd integral prețul bunului imobil cumpărat (Vol. I, f.d. 76-78).

Totodată, ***** a intrat în posesia bunului imobil, achitînd chiar și ”impozitul pe bunurile imobile” pentru acest bun (Vol. I, f.d. 236 față-verso).

Prin urmare, nu suntem în prezența excepțiilor prevăzute de art. 523, alin. (2) Cod civil și din această perspectivă, urmează de stabilit, dacă la caz, sunt întrunite condițiile prevăzute de alin. (1) al art. 523 Cod civil

La caz, s-a constatat respectarea tuturor acestor condiții, după cum urmează:

- ***** a dobîndit dreptul de proprietate în baza unui act juridic cu titlu oneros - contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021;

- dreptul de proprietate asupra bunului care a constituit obiectul material al contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 se supune înregistrării în registrul bunurilor imobile, care este un registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420 Cod civil;

- ***** și-a înregistrat provizoriu dreptul său de proprietate în registrul bunurilor imobile (Vol. I, f.d. 22-23);

- la data cînd a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021, în registrul de stat al bunurilor imobile era înregistrat dreptul de proprietate a lui *****, la rubrica ”Grevări”, ”Interdicții”, precum și ”Notări” nu existau mențiuni, iar pe rolul instanțelor judecătorești nu se aflau litigii privitor la bunul imobil;

- În condițiile constatării nulității absolute a hotărîrilor Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021 și declarării nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, cu rectificarea cuprinsul Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021,

autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, *****, ca dobînditor de bună-credință dobîndește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 și în cazul în care ***** nu avea împuterniciri de a dispune de drept, nefiind și adevăratul său titular, deoarece buna-credință a ***** subzistă pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului în folosul său.

Faptul că ulterior, prin hotărîrea instanței de insolvabilitate s-a constatat nulitatea absolută a hotărîrilor Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021 și s-a declarat nulitatea contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, cu rectificarea cuprinsul Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, nu poate afecta drepturile de dobînditor de bună-credință ale ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în ***** prin prisma prevederilor art. 440, alin. (2) Cod civil, din care rezultă că acțiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credință conform art. 523 sau a uzucapiunii conform art. 524.

În acest sens, instanța de judecată relevă că în virtutea principiului *error communis facit ius*[4], o stare de fapt care nu corespunde unui drept subiectiv, într-un final, poate genera un efect juridic dacă sunt întrunite toate condițiile caracteristice aparenței dreptului.

Astfel, dacă persoana care vinde un anumit bun, de fapt, nu este proprietarul acestuia, sau nu dispune de împuterniciri corespunzătoare, dobînditorul va dobîndi dreptul de proprietate, în condițiile prevăzute de art. 523 sau 524 Cod civil, fiind vorba în acest caz despre dreptul de proprietate aparentă.

Proprietatea aprentă își are fundamentul juridic în prevederile art. 331, alin. (3)-(6)[5], art. 358, art.440, alin. (2), art. 523 și art. 524 Cod civil.

---

[4] În traducere din latină: *Eroarea comună face dreptul*.

[5] Art. 331, alin (3)-(6) Cod civil, prevede:

(3) Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic.

(4) *Dispozițiile alin. (3) nu afectează eventuala dobîndire a dreptului prin uzucapiune în condițiile legii*.

(5) Prestațiile executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată.

(6) *În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțămîntul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare*.

Instanța de judecată relevă că în structura proprietății aparente se includ următoarele elemnete definitorii:

- actul juridic translativ de proprietate care are ca obiect dreptul de proprietate privată asupra unui bun imobil determinat a fost încheiat *cu titlu oneros*;

- posesia *utilă* a transmițătorului *în momentul încheierii actului translativ* și *titlul proprietarului apparent*;

- *eroarea comună și invincibilă cu privire la calitatea de proprietar al transmițătorului* și *buna-credință a dobînditorului*.

În virtutea principiului interpretării sistemice a normelor juridice, normele juridice urmează a fi interpretate ținînd cont de alte norme juridice, care reglementează aceleși raporturi sociale, în contextul întregului act legislativ, pentru a evidenția prin coroborare acele elemente care unesc aceste norme juridice într-un tot unitar sistemic.

În acest sens, instanța de judecată relevă că deși în art. 331, alin. (4) Cod civil, prevede că dispozițiile alin. (3) nu afectează eventuala dobîndire a dreptului *prin uzucapiune* în condițiile legii, însă, reieșind din prevederile art. 440, alin. (2) Cod civil, se poate deduce, că voința legiuitorului, în cazul în care dreptul de proprietate se dobîndește prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, nu a fost îndreptată doar spre instituția uzucapiunii tabulare (art. 524) ca excepție de la prevderile art. 331, alin. (3) Cod civil, ci și spre instituția dobîndirii cu bună-credință a a dreptului înregistrat în temeiul actului juridic (art. 523).

Astfel, conform *regulii generale* consacrate de art. 331, alin. (3) Cod civil, drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei. Această dispoziție se aplică și drepturilor de creanță ori drepturilor asupra obiectului de proprietate intelectuală dobîndite în temeiul actului juridic.

De la această regulă, legiuitorul, în chiar cuprinsul art. 331, dar la alin. (4), a reglementat o *excepție* - dispozițiile alin. (3) nu afectează eventuala dobîndire a dreptului *prin uzucapiune* în condițiile legii.

În același timp, art. 440, alin. (2) Cod civil prevede că acțiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin. (1) lit. a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credință conform *art. 523* sau a uzucapiunii conform *art. 524* (s.i.).

Prin urmare, raportînd excepția prevăzută de art. 331, alin. (4) Cod civil, la prevederile art. 440, alin. (2) Cod civil, se poate deduce cu certitudine faptul că, în cazul în care dreptul de proprietate se dobîndește prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, domeniul de aplicabilitate al principiului *error communis facit ius*, pe care se fundamentează dreptul de proprietate aparentă, îl constituie nu doar art. 524, dar și art. 523 Cod civil.

Argumentele expuse în obiecțiile la referințele depuse de către pîrîți (Vol. I, f.d. 125-128) din care rezultă că ***** nu este dobînditor de bună credință, prin raportare la prevderile art. 527, alin. (2) Cod civil, care prevede că dobînditorul de bună-

credinţă nu dobîndeşte dreptul de proprietate în temeiul alin. (1) în cazul în care bunul este furat, pierdut sau *ieşit în alt mod din posesiunea proprietarului contrar voinţei lui* sau dobînditorul l-a obţinut cu titlu gratuit, sunt apreciate critic de către instanța de judecată, deoarece prevederea legală citată mai sus, este parte componentă a art. 527 din Codul civil, care are următoarea denumire ”Dobîndirea cu bună-credință a dreptului de proprietate asupra *bunului mobil*” (s.i.).

Prin urmare, excepția la care a făcut referire lichidatorul SRL ”Estate House Group” are un domeniu restrîns de aplicabilitate și vizează doar instituția dobîndirii cu bună-credință a dreptului de proprietate asupra *bunurilor mobile,* asupra cărora dreptul de proprietate nu se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate (art. 527 Cod civil), această excepție nefiind aplicabilă în cazul cînd suntem în prezența instituției dobîndirii cu bună-credință a *dreptului înregistrat* în temeiul actului juridic - art. 523 Cod civil.

Astfel, sub incidența prevederilor art. 523 Cod civil, cad bunurile asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate, iar sub incidența prevederilor art. 527 Cod civil, cad bunurile mobile asupra cărora dreptul de proprietate nu se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate.

De altfel, art. 527, alin. (3), lit. a) Cod civil prevede că dispozițiile prezentului articol nu se aplică: bunurilor mobile asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate.

Din prevederile art. 446, alin. (1) Cod civil rezultă că în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). De asemenea, în registrul bunurilor imobile se înscriu părțile componente ale bunurilor imobile. În cazurile prevăzute de lege, titularul dreptului real este obligat să ceară înscrierea părților componente ale bunurilor imobile.

Avînd în vedere faptul că prin contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8648 din 08.10.2021, ***** a dobîndit dreptul de proprietate afectat de o condiție suspensivă (rezerva proprietății) asupra *bunului imobil* încăpere nelocativă, cu suprafața totală de *****, cu nr. cadastral *****, situat în *****, prevederile art. 527, alin. (2) Cod civil, nu sunt aplicabile la caz, atît direct, cît și prin analogie.

Din prevederile art. 6, alin. (3) Cod civil rezultă că nu se admite aplicarea prin analogie a normelor care *limitează drepturile civile* sau care *stabilesc răspundere civilă*.

Excepțiile, de regulă limitează drepturile subiective civile și sunt de strictă interpretare și aplicare (*exceptio est strictissimae interpretationis et aplicationis*), ceea ce înseamnă că, ori de câte ori o normă juridică instituie o excepţie de la regulă, această excepţie nu trebuie extinsă la alte situaţii, pe care norma juridică respectivă nu le prevede.

Mai mult ca atît, instanța de insolvabilitate relevă că la caz nu există un raport de accesorietate între contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, pe de o parte și contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 încheiat între ***** și *****, pe de altă parte, după cum nu există acest raport de accesorietate nici între hotărîrile Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021, pe de o parte și contractul de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 încheiat între ***** și *****, pe de altă parte.

Totodată, art. 331 Cod civil, care reglementează efectele nulității actului juridic civil nu reglementează un asemenea efect al nulității cum ar fi anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial, principiu, care a fost recunoscut doar la nivel jurisprudențial[6], însă doar pînă la intrarea în vigoare a Legii nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative[7].

Astfel, instanța de judecată constată că pe de o parte, reclamantul nu a răsturnat prezumția bunei-credințe în privința pîrîtei *****, prevăzută de art. 10, alin. (1), propoziția a doua, art. 487, alin. (1), propoziția a doua și art. 525, alin. (2) Cod civil, iar pe de altă parte, nu a menționat expres și nici nu a probat existența temeiurilor de nulitate a contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 încheiat între ***** și *****.

Reieșind din aceste considerente, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge capătul de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată privind declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 încheiat între ***** și ***** și capătul de cerere accesoriu acestui capăt de cerere privind rectificarea înregistrării provizorii în Registrul bunurilor imobile cu dispunerea radierii din registrul bunurilor imobile a contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății din 08.10.2021, nr. 1-8648, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, de pe *****, în temeiul art. 440, alin. (2) Cod civil, dar și reieșind din faptul că acest capăt de cerere este unul accesoriu în raport cu capătul de cerere prin care reclamantul a solicitat declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 încheiat între ***** și *****, iar în condițiile în care acest capăt de cerere a fost respins, pe cale de consecință urmează a fi respins și capătul de cerere accesoriu privind rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile reieșind din principiul de drept – ceea ce este accesoriu urmează soarta a ceea ce este principal (*accesorium sequitur principalae*).

Din prevederile art. 106 din Legea insolvabilității rezultă:

---

[6] A se vedea pct. 20 din HOTĂRÎREA PLENULUI CURȚII SUPREME DE JUSTIȚIE A REPUBLICII MOLDOVA ”Cu privire la aplicarea de către instanţele de judecată a legislaţiei ce reglementează nulitatea actului juridic civil” nr.1 din 07.07.2008.

[7] În vigoare din 01.03.2019.

(1) Terţul dobînditor în cadrul unei tranzacţii anulate conform art. 104 şi 105 trebuie să restituie, în contul masei debitoare, bunul dobîndit sau, în cazul în care bunul nu mai există, valoarea lui estimată la data transferului efectuat de către debitor.

(2) Terţul dobînditor în cadrul tranzacţiilor prevăzute la alin. (1) care a restituit, integral sau parțial, în masa debitoare bunul sau valoarea lui deține o creanţă chirografară împotriva debitorului, cu condiţia ca terţul să fi fost de bună-credinţă referitor la intenţiile debitorului la data efectuării transferului.

Totodată, din prevederile art. 331, alin. (7) Cod civil rezultă că instanța de judecată nu poate pronunța din oficiu efectele nulității chiar dacă a constatat nulitatea absolută din oficiu.

Reieșind din faptul că, contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public ***** a fost declarat nul, constatîndu-se că ***** a acționat cu rea-credință, însă bunul imobil cu nr. cadastral *****, de pe ***** nu a fost restituit în masa debitoare a SRL ”Estate House Group”, acest lucru fiind imposibil din punct de vedere juridic, în virtutea faptului că terțul subdobînditor, ***** este dobînditor de bună-credință conform art. 523 Cod civil, iar reclamantul nu a solicitat aplicarea efectelor specifice ale nulității actului juridic prevăzute de art. 106, alin. (1) din Legea insolvabilității, de încasare de la ***** în masa debitoare a SRL ”Estate House Group” a diferenței dintre prețul revînzării de către ***** către ***** a bunului imobil menționat mai sus și prețul vînzării de către SRL ”Estate House Group” către ***** a acestui bun, instanța de judecată nu se va expune în privința acestui aspect în prezenta hotărîre.

Reieșind din cele expuse mai sus, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial acțiunea civilă înaintată de SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului).

În conformitate cu art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.

Potrivit art. 98 alin. (1) CPC, 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.

Din prevederile art. 86, alin. (2) CPC rezultă că persoanele juridice declarate în stare de insolvabilitate, la introducerea în instanţa de judecată a acţiunilor de urmărire a creanţelor debitoare, de anulare a actelor juridice fictive sau frauduloase, a garanţiilor acordate, a tranzacţiilor încheiate şi a actelor de transfer de proprietate, precum şi la atacarea hotărîrilor judecătoreşti adoptate pe marginea acestor litigii, plătesc taxa de stat după examinarea cauzei, dar nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării de către instanţa de judecată a hotărîrii.

Prin prisma acestei prevederi legale, dar și reieșind din conținutul art. 85 CPC, instanța de judecată ajunge la concluzia că reclamantul SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului) nu este scutit de la plata taxei de stat prin lege și nici nu a

solicitat scutirea de la plata taxei de stat în temeiul art. 85, alin. (4) CPC.

Avînd în vedere faptul că doar o parte din pretențiile înaintate de către reclamant au fost admise, iar altele au fost respinse, iar pîrîtul ***** a pierdut procesul, în temeiul art. 94, alin. (1), propoziția a doua CPC coroborat cu art. 98 alin. (1) CPC de la pîrîtul ***** urmează a fi încasată în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 300 (trei sute) lei, în temeiul art. 3 alin. (1) lit. e) al Legii taxei de stat, în vigoare la data depunerii acțiunii, adică cîte 100 (o sută) lei pentru fiecare pretenție cu caracter nepatrimonial privind:

1) constatarea nulității absolute a hotărîrilor Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021;

2) declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****, și

3) rectificarea cuprinsului Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****.

Totodată, de la reclamantul SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului), în temeiul art. 94, alin. (1), propoziția a doua CPC coroborat cu art. 98 alin. (1) CPC și art. 3 alin. (1) lit. e) al Legii taxei de stat, în vigoare la data depunerii acțiunii, urmează a fi încasată în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 200 (două sute) lei, care urmează să fie achitată nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării prezentei hotărîri, adică cîte 100 (o sută) lei pentru fiecare pretenție cu caracter nepatrimonial privind:

1) declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare cu rezerva proprietății nr. 1-8647 din 08.10.2021 încheiat între ***** și *****, și

2) rectificarea cuprinsului registrului bunurilor imobile prin radierea acestui contract din acest registru de publicitate cu caracter constitutiv.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului).

Se constată nulitatea absolută a hotărîrilor Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” consemnate în procesul-verbal al Adunării Generale a Asociaților SRL ”Estate House Group” nr. 20210329/01 din 01.06.2021.

Se declară nul contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021 încheiat între SRL ”Estate House Group” și *****, autentificat de notarul public *****.

Se rectifică cuprinsul Registrului bunurilor imobile prin radierea înregistrării contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, autentificat de

notarul public *****, încheiat între SRL ”Estate House Group” și ***** asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****.

În rest, acțiunea se respinge.

Se încasează de la *****, a.n. *****, IDNP *****, domiciliat în Republica Moldova, ***** în beneficiul Statului taxa de stat în mărime de 300 (trei sute) lei.

Se încasează de la SRL ”Estate House Group” (în procedura falimentului), IDNO: 1015600007701, cu sediul în *****, MD-2001 în contul Statului taxa de stat în mărime de 200 (două sute) lei, care urmează să fie achitată nu mai tîrziu de 6 luni din data adoptării prezentei hotărîri.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 15 zile de la comunicare prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Central).

Președintele ședinței,
Judecătorul Gheorghe MÎȚU