

# D E C I Z I E

02 august 2017

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit

al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței,

judecătorul

Judecătorii

Tatiana Vieru

Svetlana Filincova, Nicolae Craiu

Oleg Sternioală și Luiza Gafton

examinând recursul declarat de administratorul insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore, în cauza la cererea administratorului insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern”, intervenient accesoriu Ranga Corneliu cu privire la anularea actelor juridice, împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, prin care cererea a fost respinsă

## c o n s t a t ă:

La 17 noiembrie 2016 administratorul insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore a depus cerere împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern”, intervenient accesoriu Ranga Corneliu cu privire la anularea actelor juridice.

În motivarea cererii administratorul insolabilității Hanganu Grigore a indicat că prin contractul de vânzare-cumpărare din 24 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” a vândut societății cu răspundere limitată „Lina Modern” încăperea nelocativă numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și încăperea nelocativă numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1.

Prin contractul de locațiune din 24 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” a transmis în locațiune societății cu răspundere limitată „Numex&Co” spațiul cu suprafața de 119 m.p., situat la etajul 1 al casei de comerț „Soiuz”, fiind semnat în acest sens și actul de primire-predare.

Curtea de Apel Chișinău prin încheierea din 13 iulie 2016 a admis spre examinare cererea introductivă cu privire la intentarea procesului de insolabilitate în privința societății cu răspundere limitată „Numex&Co”, dânsul fiind desemnat în calitate de administrator provizoriu.

La 12 septembrie 2016 instanța de insolabilitate, la cererea administratorului provizoriu a constituit comitetul creditorilor.

În ședința din 29 septembrie 2016 comitetul creditorilor al societății cu răspundere limitată „Numex&Co” a obligat administratorul insolabilității să depună în instanța de insolabilitate cerere cu privire la anularea actelor juridice ale debitorului conform art. 104 Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012.

Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu două luni până la depunerea cererii introductive.

Conform pct.3 din contractul de vânzare-cumpărare prețul bunurilor imobile a fost stabilit la suma de 119 887 Euro, inclusiv TVA, însă conform Rapoartelor de evaluare nr. 4876 și 4877, valoarea de piață a imobilelor vândute constituie suma de 130 097 Euro, fără TVA, fapt ce denotă că prejudiciul material adus creditorilor constituie suma de 36 229 Euro.

Societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” a primit doar suma de 160 362 lei din prețul bunurilor vândute, restul sumei de 2 514 000 lei a fost transferată lui Ranga Corneliu.

În urma contractului de vânzare-cumpărare societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” deși nu a primit întreagă sumă din prețul convenit, urmează să achite la bugetul public național suma de 445 727 lei cu titlu de TVA.

În punctul 8 al contractului de vânzare-cumpărare este indicat că vânzătorul își rezervă dreptul de răscumpărare a bunurilor vândute până la 31 decembrie 2016, fapt ce denotă că raportul juridic constă dintr-un împrumut bănesc la termen, iar în cazul nerambursării împrumutului societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” devine proprietar al încăperilor, ceea ce indică că contractul de vânzare-cumpărare cade sub incidența art. 221 alin. (2) Codul civil.

Contractul de locațiune încheiat între societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” și societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” este lovit de nulitate, deoarece din conținutul acestuia nu este clar care spațiu se închiriază, având în vedere că debitorul își desfășoară activitatea în încăperea nelocativă numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și încăperea nelocativă numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1.

Administratorul insolvenței Hanganu Grigore solicită radierea înregistrării în calitate de proprietar a societății cu răspundere limitată „Lina Modern” din Registrul bunurilor imobile în privința încăperilor nelocative numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 24 mai 2016, prin care societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” a vândut societății cu răspundere limitată „Lina Modern” încăperile nelocative numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1; declararea nulității contractului de locațiune din 24 mai 2016 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” și societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” (f.d. 2-5).

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de administratorul insolvenței societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolvență Hanganu Grigore (f.d. 107-111).

La 12 iunie 2017 administratorul insolvenței societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolvență Hanganu Grigore a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii.

În motivarea cererii de recurs administratorul insolvenței Hanganu Grigore a indicat că contractul de vânzare-cumpărare și contractul de locațiune cad sub incidența art. 104 lit. d) Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012 și urmează a fi declarate nule.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare este simulat și urmează a fi declarat nul, iar la încheierea contractului de locațiune a fost admisă o eroare, fapt ce servește temei de anulare și a acestui contract.

Conform art. 8 alin. (3) Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, recursul va fi judecat în termen de 60 de zile de la înregistrarea dosarului în instanța de recurs, în modul prevăzut de Codul de procedură civilă

În conformitate cu art. 429 alin. (1) Codul de procedură civilă, pot fi atacate cu recurs deciziile pronunțate de curțile de apel în calitatea lor de instanțe de apel, cât și hotărârile pronunțate de curțile de apel în procedura de insolvență.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat în limitele invocate pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este depus în termen, neîntemeiat și urmează a fi respins cu menținerea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017 din următoarele motive.

Conform art. 8 alin. (1) Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, hotărârile și încheierile instanței de insolvență pot fi atacate cu recurs în termen de 15 zile calendaristice din data pronunțării și numai în cazurile prevăzute expres de prezenta lege.

În ședința de judecată a instanței de insolvență a Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, la care s-a pronunțat dispozitivul hotărârii, s-a prezentat administratorul insolvenței societății cu răspundere limitată „Numex&Co” Hanganu Grigore (f.d. 105-106).

Curtea de Apel Chișinău la 30 mai 2017 a expediat doar în adresa societății cu răspundere limitată „Lina Modern” copia hotărârii din 25 mai 2017 (f.d. 112).

Prin urmare, recursul declarat de administratorul insolvenței societății cu răspundere limitată „Numex&Co” Hanganu Grigore la 12 iunie 2017 se consideră depus în termen.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept: să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele pricinii rezultă că prin contractul de vânzare-cumpărare din 24 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” a vândut societății cu răspundere limitată „Lina Modern” încăperea nelocativă, numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și încăperea nelocativă numărul cadastral 0100414.074.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1 (f.d. 14-17).

La 25 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate în privința încăperilor numărul cadastral 0100414.019.01.011 și 0100414.074.01.001, situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1 (f.d. 41).

Prin contractul de locațiune din 24 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” a dat în locațiune societății cu răspundere limitată „Numex&Co”

încăperea nelocativă cu suprafața de 119 m.p., situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1 (f.d. 18-20).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2016 s-a admis spre examinare cererea introductivă depusă de societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” cu privire la intentarea procesului de insolabilitate în privința sa (f.d. 6-8).

La adunarea comitetului creditorilor societății cu răspundere limitată „Numex&Co” din 29 septembrie 2016 administratorul insolabilității Hanganu Grigore a fost obligat să depună în instanța de insolabilitate acțiune cu privire la anularea actelor juridice ale debitorului în temeiul art. 104 Legea insolabilității nr. 129 din 29 iunie 2012 și anume anularea contractului de vânzare-cumpărare din 24 mai 2016 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” și societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” (f.d. 9-13).

La 17 noiembrie 2016 administratorul insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore a depus cerere împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern”, intervenient accesoriu Ranga Corneliu cu privire la radierea înregistrării în calitate de proprietar a societății cu răspundere limitată „Lina Modern” din Registrul bunurilor imobile în privința încăperilor nelocative numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 24 mai 2016, prin care societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” a vândut societății cu răspundere limitată „Lina Modern” încăperile nelocative numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1; declararea nulității contractului de locațiune din 24 mai 2016 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” și societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” (f.d. 2-5).

Instanța de insolabilitate a emis hotărârea sus-menționată.

Judecând pricina în ordine de recurs Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de insolabilitate a examinat pricina cu respectarea normelor de drept material și procedural la emiterea hotărârii de respingere a cererii.

Conform art. 5 alin. (5) lit. g) Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, principalele competențe ale instanței de insolabilitate în cadrul prezentei legi sunt: judecarea acțiunilor introduse de administratorul insolabilității/lichidator privind nulitatea actelor juridice încheiate de către debitor anterior intentării procesului.

Conform art. 104 Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, pe tot parcursul perioadei de observație, al procedurii de insolabilitate, al procedurii falimentului și/sau al procedurii de restructurare, administratorul/ lichidatorul poate introduce în instanța de insolabilitate acțiuni în vederea anulării următoarelor acte juridice dacă ele afectează bunurile debitorului:

a) orice act juridic fictiv sau fraudulos încheiat de debitor în ultimii 3 ani precedenți intentării procedurii de insolabilitate, care a afectat drepturile creditorilor;

b) transferurile cu titlu gratuit din partea debitorului făcute în ultimii 3 ani precedenți înaintării cererii introductive, cu excepția actelor de îndeplinire a unor obligații morale sau actelor pentru binele public (de sponsorizare), în care generozitatea donatorului este proporțională patrimoniului său;

c) tranzacțiile încheiate în ultimii 3 ani precedenți înaintării cererii introductive, în care prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită;

d) transferurile de proprietate de la debitor către un creditor în contul unei datorii anterioare sau în folosul acestuia din urmă, efectuate în ultimele 4 luni precedente înaintării cererii introductive, care au ca efect creșterea sumei pe care creditorul ar urma să o primească în cazul lichidării debitorului;

e) transferurile de proprietate de la debitor către un creditor în contul unei datorii anterioare sau în folosul acestuia din urmă, efectuate în ultimele 4 luni precedente înaintării cererii introductive, la care creditorul nu avea dreptul sau care nu ajunseră la scadență;

f) acordarea gratuită a unui gaj sau a unei ipoteci, a oricărei alte garanții pentru o creanță care era neasigurată în ultimele 4 luni anterioare înaintării cererii introductive sau pentru o creanță a unui acționar sau asociat al debitorului într-o perioadă similară, dacă aceste creanțe nu au ajuns la scadență până la data intentării procedurii de insolvență;

g) orice acte încheiate și garanții acordate de către debitor după înaintarea cererii introductive.

Conform art. 195 Codul civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Conform art. 753 alin. (1) Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Conform art. 216 alin. (1) și (2) Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Din sensul normelor de drept citate rezultă că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic nu au fost respectate condițiile de valabilitate, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Ca condiții de valabilitate a actului juridic Codul civil prevede: consimțământul, obiectul, cauza și forma.

Conform art. 199 alin. (1) și (2) Codul civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Prin decizia asociatului unic al societății cu răspundere limitată „Numex&Co” – Silion Ion din 24 mai 2016 s-a decis vânzarea încăperii nelocative, numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și încăperii nelocative numărul cadastral 0100414.074.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1 la prețul de 2 674 362 lei societății cu răspundere limitată „Lina Modern” și s-a împuternicit administratorul Silion Ion să semneze contractul de vânzare-cumpărare (f.d. 89).

Lichidatorul Hanganu Grigore nu a invocat careva vicii de consimțământ ale persoanelor juridice contractante la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Conform art. 208 alin. (1) și (2) Codul civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică. Forma este o condiție de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Conform art. 212 lit. a) Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege.

Conform art. 213 alin. (1) Codul civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Conform art. 214 alin. (1) Codul civil, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

În speță se atestă că părțile contractante au respectat forma cerută de lege pentru valabilitatea actului de dispoziție în privința bunurilor imobile, autentificând contractul de vânzare-cumpărare la notarul public Stog Maria.

Conform art. 206 alin. (2) Codul civil, obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa.

Vânzarea-cumpărarea fiind un contract sinalagmatic dă naștere la 2 obligații reciproce: obligația vânzătorului are ca obiect bunul vândut, iar obligația cumpărătorului are ca obiect prețul. În lipsa acestor elemente sau dacă ele nu îndeplinesc condițiile prevăzute de lege, contractul de vânzare-cumpărare nu poate fi considerat valabil.

a. Privitor la bunul vândut, din sensul legislației civile s-au conturat următoarele condiții necesare ce urmează a fi întrunite: să existe în circuitul civil, să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor, să fie determinat sau determinabil, licit și posibil și să fie în proprietatea vânzătorului.

Din materialele pricinii s-a constatat că bunurile imobile înstrăinate sunt determinate prin adresă, număr cadastral, suprafață. Aceste imobile au aparținut vânzătorului la momentul înstrăinării în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1697 și 1698 din 29 mai 2009, autentificate de notarul privat Filimon Vera.

Conform art. 51 alin. (1) Lege cu privire la notariat nr. 1453-XV din 08 noiembrie 2002, contractul de înstrăinare și contractul de gaj al bunurilor supuse înregistrării se autentifică cu condiția prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri, a certificatului organului fiscal teritorial privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferente bunurilor respective, a extrasului din registrul gajului despre lipsa gajului acestor bunuri.

La momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, bunurile în litigiu erau grevate cu ipotecă în baza contractelor de ipotecă din 14 mai 2015, încheiate între creditorul ipotecar Ranga Corneliu și debitorul ipotecar societatea cu răspundere limitată „Numex&Co”, pentru asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractul de împrumut nr. 1618 din 24 aprilie 2015, prin care Ranga Corneliu a împrumutat societății cu răspundere limitată „Numex&Co” suma de 130 000 Euro (f.d. 85-86, 87-88).

Conform art. 232 Codul civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanța de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanța de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția.

Creditorul ipotecar Ranga Corneliu a consimțit la înstrăinarea bunurilor grevate în favoarea sa, prin întocmirea declarației autentificate notarial, prin care a dat acordul societății cu răspundere limitată „Numex&Co” să vândă încăperile locative grevate cu menținerea grevării până la achitarea sumei de 2 514 000 lei (f.d. 90-91).

b. Prețul este suma de bani pe care cumpărătorul se obligă să o achite în schimbul bunului achiziționat. Ca obiect al prestației cumpărătorului, prețul trebuie să

fie fixat în bani, să fie determinat sau determinabil, să fie sincer și serios. Prin preț sincer se are în vedere acel preț pe care părțile l-au stabilit în realitate, fără să-l fi convenit în mod fictiv. Prețul este fictiv în cazul în care părțile nu intenționează să-l ceară și respectiv să-l plătească. Prețul este serios atunci când nu este derizoriu, adică atât de disproportionat față de valoarea lucrului vândut, încât s-a putea spune că nu există preț, că implicit nu există o cauză suficientă a obligației asumate de vânzător pentru a transmite proprietatea.

În punctul 3 contractul de vânzare-cumpărare este indicat că părțile au stabilit prețul bunurilor înstrăinate la suma totală de 2 674 362 lei.

Lichidatorul Hanganu Grigore a invocat temei de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare faptul că părțile au convenit la prețul de 119 887 Euro inclusiv TVA, pe când conform rapoartelor de evaluare, valoarea bunurilor înstrăinate a fost stabilită la suma de 130 097 Euro, fără TVA, societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” fiind prejudiciată cu suma de 36 229 Euro.

Potrivit rapoartelor de evaluare nr. 4876 și nr. 4877 întocmite de societatea cu răspundere limitată „Expert Grup Consulting” se constată că valoarea de piață a încăperii nelocative cu suprafața de 67,6 m.p. numărul cadastral 0100414.019.01.011 la 16 noiembrie 2016 este de 1 595 000 lei, iar a încăperii nelocative cu suprafața de 51,5 m.p., numărul cadastral 0100414.074.01.001 este de 1 215 000 lei, suma totală constituind 2 810 000 lei (f.d. 22-23, 25-26).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că diferența dintre prețul convenit în contractul de vânzare-cumpărare - 2 674 362 lei și valoarea bunurilor stabilite în rapoartele de evaluare nr. 4876 și nr. 4876 - 2 810 000 lei este nesemnificativă în raport cu valoarea totală a bunurilor.

Mai mult ca atât, rapoartele de evaluare în privința bunurilor înstrăinate au fost întocmite aproximativ peste 6 luni de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce presupune o evaluare în sensul majorării valorii bunurilor.

Hanganu Grigore în calitate de administrator al insolvabilității a mai invocat temei de nulitate faptul că din suma prețului stabilit societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” a primit doar suma de 160 362 lei, diferența 2 514 000 lei fiind transferată lui Ranga Corneliu, fapt prin care a fost prejudiciată masa debitoare a societății.

Conform punctul 3 din contract rezultă că părțile au convenit că din prețul de 2 674 362 lei, 160 362 lei au fost achitați vânzătorului de către cumpărător anterior semnării contractului, conform dispoziției de plată nr. 16 din 24 mai 2016, iar restul sumei de 2 514 000 lei vor fi achitați lui Ranga Corneliu în decurs de 1 zi de la data prezentării contractului (f.d. 15).

Prin dispozițiile de plată nr. 15 și nr. 16 din 24 mai 2016 se confirmă că la 24 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” a achitat societății cu răspundere limitată „Numex&Co” suma de 160 362 lei, iar lui Ranga Corneliu suma de 2 514 000 lei (f.d. 47).

Achitarea acestor sume de către vânzător se confirmă și prin extrasul de cont eliberat de banca comercială „Moldindconbank” societate pe acțiuni, din care rezultă că la 24 mai 2016 societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” a achitat societății cu răspundere limitată „Numex&Co” suma de 160 362 lei, iar lui Ranga Corneliu suma de 2 514 000 lei (f.d. 48).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că transferarea unei sume de bani din prețul stabilit în contractul

de vânzare-cumpărare unei persoane terțe nu constituie temei de nulitate a contractului.

Or, această clauză contractuală corespunde instituției compensării, prin care societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” și-a stins obligațiile față de creditorul gajist Ranga Corneliu și nu afectează natura contractului de vânzare-cumpărare.

În aceste circumstanțe, Colegiul judiciar consideră că au fost respectate condițiile de valabilitate ale actului juridic la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 24 mai 2016.

Lichidatorul Hanganu Grigore a invocat temei de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare menționat supra prevederile art. 221 alin. (2) Codul civil.

Conform art. 221 alin. (2) Codul civil, actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă efecte juridice, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura sau conținutul operației juridice. Actul juridic simulat are menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, aceasta concordanță având ca scop înșelarea terților. Simulația poate fi subiectivă sau obiectivă. Simulația este subiectivă atunci când se referă la părțile actului juridic, fiind cazul interpușii de persoane și simulația este obiectivă atunci când se referă la natura sau conținutul actului juridic.

Sub incidența normei de drept citate, administratorul insolvenței Hanganu Grigore a invocat faptul că în punctul 8 din contractul de vânzare-cumpărare vânzătorul și-a rezervat până la 31 decembrie 2016 dreptul de răscumpărare a bunurilor, fapt care în opinia recurentului indică la existența unui contract de împrumut pe termen, iar în cazul nerambursării împrumutului societatea cu răspundere limitată „Lina Modern” devine proprietar al imobilelor.

Instanța de recurs constată că contractul de vânzare-cumpărare nu este simulat, deoarece deja s-au produs efectele juridice prin executarea și înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, fapt ce indică la decăderea simulației actului juridic.

De altfel, conform art. 786 Codul civil, dacă în contractul de vânzare-cumpărare vânzătorul și-a rezervat dreptul de răscumpărare, aceasta se face prin declarația vânzătorului față de cumpărător că va exercita dreptul de răscumpărare. Declarația nu necesită forma stabilită pentru contractul de vânzare-cumpărare.

Din norma de drept citată se denotă că vânzarea cu pact de răscumpărare este o varietate a contractului de vânzare-cumpărare supusă unei condiții rezolutorii exprese, care constă în dreptul pe care și-l rezervă vânzătorul de a relua lucrul vândut.

Colegiul judiciar consideră că în condițiile în care instituția răscumpărării este instituită de legislația civilă, administratorul insolvenței nu poate invoca că instituirea acestei clauze în contractul de vânzare-cumpărare are ca scop simularea contractului încheiat și Curtea de Apel Chișinău întemeiat a respins cererea lichidatorului Hanganu Grigore cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Având în vedere că contractul de vânzare-cumpărare este valabil și nu fost constatate temeiuri de nulitate a acestuia, pretenția administratorului insolvenței cu privire la radierea înregistrării în calitate de proprietar a societății cu răspundere limitată „Lina Modern” din Registrul bunurilor imobile în privința încăperilor



nelocative numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.019.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1, fiind o pretenție subsecventă pretenției cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, la fel întemeiat a fost respinsă de instanța de insolabilitate.

Conform art. 875 Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Temei de nulitate a contractului de locațiune administratorul insolabilității Hanganu Grigore a invocat prevederile art. 227 Codul civil, specificând că din conținutul contractului nu este clar care spațiu se închiriază de către societatea cu răspundere limitată „Numex&Co”, deoarece de fapt această societate își duce activitatea în încăperile nelocative, numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.074.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1.

Conform art. 227 alin. (1) și (2) Codul civil, actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanța de judecată. Eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la:

- a) natura actului juridic;
- b) calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic;
- c) părțile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.

Din norma de drept citată se deduce că eroarea este reprezentarea falsă a realității la încheierea actului juridic. Eroarea poate fi de fapt și de drept. Eroarea de fapt este reprezentarea greșită a unei situații de fapt la încheierea actului juridic, iar eroarea de drept este o reprezentare greșită a existenței sau conținutului normelor de drept. Pentru ca eroarea să constituie temei de anulare a actului juridic este necesar ca aceasta să fie considerabilă, în sensul că elementul asupra căruia reprezentarea este falsă să fie determinant pentru încheierea actului, astfel încât, dacă ar fi fost cunoscută realitatea, actul nu s-ar fi încheiat.

Administratorul insolabilității Hanganu Grigore nu a invocat ce erori considerabile au fost admise la încheierea contractului de locațiune și pe cale de consecință instanța de insolabilitate întemeiat a respins pretenția acestuia cu privire la declararea nulității contractului.

Argumentul administratorului insolabilității Hanganu Grigore că nu este clar care spațiu se închiriază este declarativ, or, în punctul 1.1. din contractul de locațiune este indicat că se dă în locațiune încăperea nelocativă cu suprafața de 119 m.p., situată la etajul 1 în complexul comercial „Soiuz”, situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1.

Faptul că societatea cu răspundere limitată „Numex&Co” își desfășoară activitatea în încăperile nelocative, numărul cadastral 0100414.019.01.011 cu suprafața de 67,6 m.p. și numărul cadastral 0100414.074.01.001 cu suprafața de 51,5 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Alecu Russo, 1, nu indică la existența unei erori la încheierea contractului de locațiune, în condițiile în care aceste bunuri au aparținut debitorului până la 24 mai 2016 cu drept de proprietate, iar ulterior doar cu drept de posesiune și folosință.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că Curtea de Apel Chișinău a examinat pricina sub toate aspectele și a emis o hotărâre legală, iar

argumentele invocate de administratorul insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore în cererea de recurs sunt neîntemeiate și poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul cu menținerea hotărârii instanței de insolabilitate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), alin. (3) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de administratorul insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, în cauza la cererea administratorului insolabilității societății cu răspundere limitată „Numex&Co” în proces de insolabilitate Hanganu Grigore împotriva societății cu răspundere limitată „Lina Modern”, intervenient accesoriu Ranga Corneliu cu privire la anularea actelor juridice.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Svetlana Filincova

Nicolae Craiu

Oleg Sternioală

Luiza Gafton