

DECIZIE

09 iunie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Galina Stratulat, Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de avocatul Vasile Pruteanu în interesele societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată împotriva societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de insolabilitate, întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată, intervenient principal administratorul procesului de insolabilitate Țurcanu Alexei, intervenienți accesorii notarul Gladîș Oleg și Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile, împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2016, prin care cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca fiind neîntemeiată

c o n s t a t ă :

La 15 septembrie 2015 societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Moaramat Plus” în proces de insolabilitate, intervenient principal administratorul insolabilității Țurcanu Alexei cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare în Registrul bunurilor imobile cu instituirea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a indicat că la 07 noiembrie 2008 a încheiat cu societatea comercială „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată contractul nr. 58/16, autentificat notarial, prin care a cumpărat imobilul care constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. număr cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03.

Contractul de vânzare-cumpărare nu a fost înregistrat la organul cadastral, iar la adresarea ulterioară a primit refuz.

Refuzul organului cadastral de a înregistra contractul de vânzare-cumpărare a fost contestat în instanța de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 10 octombrie 2012 s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată, s-a declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare și s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

Prin încheierea Judecătoriai Strășeni din 20 decembrie 2013 s-a casat hotărârea Judecătoriai Strășeni din 10 octombrie 2013 în ordine de revizuire pe motiv că asupra imobilului era aplicat sechestru prin încheierea executorului judecătoresc din 04 februarie 2011.

Prin încheierea Judecătoriai Strășeni din 12 noiembrie 2014 pricina s-a strămutat pentru examinare la Curtea de Apel Chișinău pe motiv că societatea comercială „Moaromat-Plus” societate cu răspundere limitată se află în proces de insolabilitate.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01 aprilie 2015 acțiunea a fost scoasă de pe rol din cauza neprezentării reprezentantului în ședința de judecată.

Bunul imobil se află în gestiunea și folosința sa, însă de drept este în proprietatea societății comerciale „Moaromat-Plus” societate cu răspundere limitată.

Administratorul insolabilității societății comerciale „Moaromat-Plus” societate cu răspundere limitată eronat a inclus imobilul în masa debitoare.

Cere societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare nr. 58/16 din 07 noiembrie 2008, autentificat notarial, prin care a cumpărat imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. număr cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare nr. 58/16 din 07 noiembrie 2008 cu instituirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor Imobile (f.d. 2-4).

Prin mandatul din 05 octombrie 2015 avocatul Vasile Pruteanu a fost împuternicit de societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată să-i acorde asistență juridică în instanța de judecată cu dreptul de a majora sau reduce cuantumul pretențiilor (f.d. 22).

La 06 octombrie 2015 avocatul Vasile Pruteanu a depus în interesele societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată cerere de modificare a pretențiilor împotriva societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment, întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată, intervenienți accesorii notarul Gladîș Oleg și Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni.

În motivarea cererii de modificare a pretențiilor avocatul Vasile Pruteanu a indicat că din informația de la Întreprinderea de Stat „Cadastru” rezultă că la 10 septembrie 2015 societatea comercială „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment a înstrăinat întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată bunul imobil litigios.

Cere avocatul Vasile Pruteanu declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 10535 din 10 septembrie 2015, prin care societatea comercială „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment a înstrăinat întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, str. Chișinăului; recunoașterea dreptului de proprietate al societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată asupra bunului imobil și obligarea Organului Cadastral Teritorial Strășeni să rectifice înscrierile în Registrul bunurilor imobile prin radierea înscrierii

dreptului de proprietate al întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil după societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată (f.d. 23).

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2016 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată (f.d. 99-104).

La 23 martie 2016 avocatul Vasile Pruteanu a declarat în interesele societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată recurs nemotivat împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2016, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată (f.d. 105).

La 26 aprilie 2016 avocatul Vasile Pruteanu a declarat în interesele societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată recurs motivat împotriva hotărârii invocând că instanța de judecată eronat a constatat că nu a fost achitat prețul imobilului în mărime de 40 000 lei, deoarece bonul prin care se confirmă transferarea acestei sume a fost administrat la materialele pricinii.

Bunul se află în posesia societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată, fapt confirmat prin actul de primire-predare a bunului imobil.

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 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 din 14 martie 2016 avocatul Vasile Pruteanu a fost prezent (f.d. 97-98).

La 20 aprilie 2016 Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia hotărârii din 14 martie 2016 (f.d. 105).

Prin urmare, recursul nemotivat declarat de avocatul Pruteanu Vasile la 23 martie 2016 și recursul motivat la 26 aprilie 2016 sunt depuse 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 actele pricinii rezultă că la 07 noiembrie 2008 societatea comercială „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată și societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată au încheiat contract de vânzare-cumpărare, prin care prima a înstrăinat imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral

8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, str. Chișinăului (f.d. 6-8).

Potrivit certificatului Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni, Filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” la 09 iunie 2015 bunurile imobile menționate erau înscrise în Registrul bunurilor imobile în proprietatea societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de insolabilitate și asupra acestora erau aplicate mai multe sechestre (f.d. 13-15).

La 10 septembrie 2015 lichidatorul societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment Țurcanu Alexei a vândut întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, str. Chișinăului (f.d. 25).

Societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior de avocatul Vasile Pruteanu, prin care a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 10535 din 10 septembrie 2015, prin care lichidatorul societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment a înstrăinat întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, str. Chișinăului; recunoașterea dreptului de proprietate al societății cu răspundere limitată „Dehcan” asupra bunului imobil și obligarea Organului Cadastral Teritorial Strășeni să rectifice înscrierile în Registrul bunurilor imobile prin radierea înscrierii dreptului de proprietate al întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil după societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată (f.d. 2-4; 23).

Curtea de Apel Chișinău a respins cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că Curtea de Apel Chișinău a examinat pricina cu respectarea normelor de drept material și procedural.

Privitor la pretenția de recunoaștere a dreptului de proprietate și obligarea Organului Cadastral Teritorial Strășeni să rectifice înscrierile în Registrul bunurilor imobile prin radierea înscrierii dreptului de proprietate al întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil după societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată.

Conform art. 290 alin. (1) Codul civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat.

Conform art. 37 alin. (1) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea

înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.

Societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a depus cerere cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil în anul 2012, deși contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în anul 2008.

Din extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 09 iunie 2015 rezultă că la momentul depunerii de către societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil erau aplicate sechestrurile prin încheierile executorului judecătoresc din 04 februarie 2011, 06 octombrie 2011, 20 ianuarie 2012, 26 aprilie 2012, 18 mai 2012 și 25 iulie 2012 (f.d. 13-15).

Conform art. 31 alin. (1) lit. h) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998, cererea se respinge dacă este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare.

Prin decizia Oficiului Cadastral Teritorial Strășeni din 21 august 2012 s-a respins cererea lui Glavan Ion cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate al societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată asupra bunului imobil 8001104066 (f.d. 9).

Prin hotărârea Judecătoria Strășeni din 10 octombrie 2012 s-a recunoscut valabil contractul de vânzare-cumpărare nr. 5816 din 07 noiembrie 2008 încheiat între societatea cu răspundere limitată „Moaramat Plus” și societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată, obiect al contractului fiind imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, str. Chișinăului.

S-a recunoscut după societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată imobilul ce constă din teren cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, str. Chișinăului (f.d. 10-11).

Prin încheierea Judecătoria Strășeni din 20 decembrie 2013 s-a admis cererea de revizuire depusă de societatea comercială „Slavena” și s-a casat hotărârea Judecătoria Strășeni din 10 octombrie 2012.

În cererea de chemare în judecată și în cererea de recurs societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a indicat că prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 01 aprilie 2015 acțiunea cu privire la contestarea refuzului de a înregistra dreptul de proprietate a fost scoasă de pe rol din motivul neprezentării reprezentantului în ședința de judecată.

Prin urmare, refuzul organului cadastral de a înregistra dreptul de proprietate asupra bunului imobil a rămas în vigoare.

Conform art. 321 alin. (2) Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea

și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat. Această regulă are caracter imperativ și părțile unui contract nu pot deroga de la ea, derogările fiind stabilite doar prin lege.

Așadar, în condițiile în care societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată nu a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile în modul stabilit de lege, nu poate pretinde la recunoașterea acestui drept.

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

Din sensul acestei prevederi legale rezultă că consecința nerespectării condiției de înregistrare a actelor juridice constă în inopozabilitatea lor față de terți. Această formalitate nu afectează valabilitatea actului juridic și intervine după nașterea valabilă a actului juridic.

Între părți actul juridic își produce de regulă toate efectele, dar eficiența practică este anihilată substanțial, dacă nu se îndeplinește condiția de înregistrare. Înregistrarea este o condiție a nașterii efectelor unor acte juridice, cum este cazul actelor juridice civile translativ de proprietate asupra bunurilor imobile.

Având în vedere că societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată nu a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 07 noiembrie 2008 este lipsit de efecte juridice.

Conform art. 31¹ alin. (1) și (2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XII din 25 februarie 1998, dreptul de proprietate este valabil fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile dacă provine din succesiune, accesiune sau vânzare/transmitere silită ori este dobândit prin efectul unui act normativ, prin expropriere sau în temeiul hotărârii judecătorești ori actului executorului judecătoresc. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

Pentru opozabilitatea față de terți, dreptul de proprietate dobândit prin modalitățile indicate în alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Valabilitatea dreptului de proprietate obținut prin vânzare-cumpărare nu se încadrează în excepția indicată în norma de drept citată, din care motiv înregistrarea dreptului de proprietate de către societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată în Registrul bunurilor imobile era obligatorie pentru ca contractul de vânzare-cumpărare să producă efecte juridice.

Nu constituie temei de admitere a recursului argumentul că societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată a achitat prețul de 40 000 lei.

În registrul de evidență a livrărilor societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată lipsește înregistrarea pe luna noiembrie 2008 a datelor care ar confirma efectuarea tranzacției cu societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată la 07 noiembrie 2008 (f.d. 92).

Prin punctul 1 al Hotărârii Guvernului nr. 474 din 28 aprilie 1998, s-au obligat contribuabilii care, potrivit legislației în vigoare, au obligativitatea ținerii contabilității să efectueze decontările bănești în numerar cu utilizarea mașinilor de casă și de control cu memorie fiscală.

Conform pct. 4 Regulamentul cu privire la aplicarea mașinilor de casă și control pentru efectuarea decontărilor în numerar, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 474 din 28 aprilie 1998, la efectuarea decontărilor bănești în numerar pentru operațiunile economice cu plătitorii, contribuabilii sînt obligați să utilizeze MCC, eliberînd plătitorilor bonurile de casă emise de acestea.

Această obligativitate se extinde asupra tuturor unităților structurale (oficiu, magazin, secție, depozit, unitate comercială, automat pentru vânzări (denumit conform uzanțelor internaționale vending machine), terminal cash-in, unitate de prestări servicii, inclusiv unitate de transport-taxi etc.) în care se efectuează sau care efectuează operațiuni economice cu încasări în numerar.

Societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată nu a prezentat bonul de casă prin care se confirmă achitarea sumei de 40 000 lei în modul stabilit de Hotărârea Guvernului nr. 474 din 28 aprilie 1998.

Banca comercială „Moldindconbank” societate pe acțiuni a confirmat că contul curent al societății cu răspundere limitată „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată IDNO 1004600035861 a fost deschis la 26 septembrie 2008, iar operațiunile în cont au început la 11 noiembrie 2008 (f.d. 81).

Conform art. 93 alin. (3) și (16) Codul fiscal, *livrare de mărfuri* se definește ca transmitere a dreptului de proprietate asupra mărfurilor prin comercializarea lor, schimb, transmitere gratuită, transmitere cu plată parțială, împrumutul bunurilor fungibile, cu excepția mijloacelor bănești, achitarea salariului în expresie naturală, prin alte plăți în expresie naturală, prin comercializarea mărfurilor gajate în numele debitorului gajist, prin transmiterea mărfurilor în baza contractului de leasing financiar; transmitere a mărfurilor de către comitent comisionarului, de către comisionar cumpărătorului, de către furnizor comisionarului și de către comisionar comitentului în cadrul realizării contractului de comision.

Factură fiscală este formularul tipizat de document primar cu regim special, pe suport de hârtie sau în formă electronică, prezentat cumpărătorului (beneficiarului) de către subiectul impozabil, înregistrat în modul stabilit, la efectuarea livrărilor impozabile.

Conform art. 117 alin. (1) Codul fiscal, subiectul impozabil care efectuează o livrare impozabilă pe teritoriul țării este obligat să prezinte cumpărătorului (beneficiarului) factura fiscală pe livrarea în cauză. Prezentarea facturii fiscale se efectuează la momentul apariției obligației fiscale, stabilit prin art.108, cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul cod. Factura fiscală nu se eliberează pentru livrările impozitate conform art.104 lit.a).

Conform art. 108 alin. (3) Codul fiscal, în cazul livrării de bunuri imobiliare, data livrării se consideră data trecerii bunurilor imobiliare în proprietatea cumpărătorului la data înscrierii lor în registrul bunurilor imobiliare.

Societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată nu a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile și tranzacția încheiată la 07 noiembrie 2008 nu produce efecte juridice.

Privitor la pretenția cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 10535 din 10 septembrie 2015 încheiat între societatea comercială „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment și întreprinderea mixtă „Cilitrans” societate cu răspundere limitată.

Societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 10 septembrie 2015 a invocat în cererea de chemare în judecată modificată ulterior prevederile art. 375 alin. (1) Codul civil.

Așadar, în cererea de chemare în judecată modificată ulterior societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată nu a invocat care norme de drept

au fost încălcate la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 10 septembrie 2015.

În explicațiile scrise avocatul Pruteanu Vasile a invocat temei de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare din 10 septembrie 2015 prevederile art. 220 alin. (1) și art. 228 alin. (1) Codul civil.

Conform art. 220 alin. (1) Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Conform art. 228 alin. (1) Codul civil, actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte.

Norma de drept citată a art. 220 alin. (1) Codul civil consacră principiul legalității și are ca finalitate respectarea prevederilor legale. Sunt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligație de la care subiectul nu poate deroga.

Din dispoziția art. 228 alin. (1) Codul civil se deduce că pentru constituirea dolului sunt necesare două elemente constitutive: elementul subiectiv, care constă în intenția de a induce în eroare o persoană pentru a o determina să încheie un act juridic și elementul obiectiv, care constă în utilizarea diferitor mijloace viciene pentru realizarea intenției în eroare.

Societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată invocând aceste temeiuri de nulitate, nu a indicat concret căror norme de drept imperative contravine contractul de vânzare-cumpărare și probe care să confirme comportamentul dolosiv sau viclean al intimaților, precum și prin ce s-au manifestat.

În afară de aceasta, 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.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 10535 din 10 septembrie 2015 încheiat între lichidatorul societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment și întreprinderea mixtă „Cilitrans” societate cu răspundere limitată a fost autentificat de notarul Gladîș Oleg, fiind respectată forma de încheiere a acestuia prevăzute de lege.

Alte condiții de valabilitate precum ar fi: consimțământul, obiectul, cauza care ar afecta valabilitatea actului juridic nu au fost invocate și constatate de către instanța de judecată.

În Registrul bunurilor imobile la 08 septembrie 2015 în privința terenului cu suprafața de 0,0921 ha numărul cadastral 8001104066, construcție cu suprafața de 590,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.01, construcție cu suprafața de 15,2 m.p. numărul cadastral numărul cadastral 8001104066.02 și construcție cu suprafața de 22,4 m.p. numărul cadastral 8001104066.03, situate în or. Strășeni, șos. Chișinăului nu erau înscrise careva notări sau interdicții (f.d. 46).

Așadar, la 10 septembrie 2015 în privința bunurilor în litigiu nu erau aplicate careva interdicții.

Prin urmare, lichidatorul societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de faliment era în drept să înstrăineze întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată imobilul în litigiu.

Conform art. 497 alin.(1) și (2) Codul civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziție nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Din norma de drept citată rezultă că datele din registrul bunurilor imobile poartă caracter autentic, precum și actele prin care s-au dobîndit drepturi de la persoanele drepturile cărora au fost înscrise în registrul bunurilor imobile, se consideră autentice. Așadar, în momentul în care se pune întrebarea referitor la dobîndirea cu bună sau rea-credință a bunului imobil prin actul juridic încheiat, condiția considerării acesteia este înregistrarea acestui drept în registrul bunurilor imobile, unde titular al dreptului ar figura cel ce a transmis dreptul.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere că Curtea de Apel Chișinău a examinat pricina sub toate aspectele și a emis o hotărîre legală, iar argumentele invocate de avocatul Vasile Pruteanu în interesele societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată 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 și de a menține hotărîrea 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 avocatul Vasile Pruteanu în interesele societății comerciale „Dehcan” societate cu răspundere limitată.

Se menține hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 14 martie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de societatea comercială „Dehcan” societate cu răspundere limitată împotriva societății comerciale „Moaramat-Plus” societate cu răspundere limitată în proces de insolabilitate, întreprinderii mixte „Cilitrans” societate cu răspundere limitată, intervenient principal administratorul procesului de insolabilitate Țurcanu Alexei, intervenienți accesorii notarul Gladîș Oleg și Oficiul Cadastral Teritorial Strășeni cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea dreptului de proprietate și rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Sveatoslav Moldovan