

DECIZIE

14 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Iulia Sîrcu
Iurie Bejenaru, Dumitru Mardari,
Nicolae Craiu, Ion Druță

examinând recursul declarat de către Banca Comercială „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni,

în pricina civilă de insolvabilitate a Societății cu Răspundere Limitată „Premium-Invest”, cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Premium-Invest” în proces de faliment împotriva lui Petrenco Serghei, Lozovaia Maria, Banca Comercială „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” Societatea pe Acțiuni, Societatea cu Răspundere Limitată „Premium Construct” privind declararea nulității actelor juridice,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016, prin care:

-S-a admis cererea lichidatorului autorizat al debitorului Societatea cu Răspundere Limitată „Premium-Invest”, în procedura falimentului, Puiu Albert, privind constatarea nulității contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sângera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117 și declararea nulității a contractului de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, a acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013 și a acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014;

-S-a constatat nulitatea absolută a contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sângera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117;

-S-a anulat contractul de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013, și acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014, ca urmare a constatării nulității absolute a contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sângera, Î.P. „Dosug”,

număr cadastral 011218117,

c o n s t a t ă

La 26 ianuarie 2016, lichidatorul SRL „Premium-Invest” în proces de faliment Puiu Albert a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 011218117.

La 11 mai 2016, reclamantul a înaintat acțiune suplimentară solicitând declararea nulității contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 011218117, a contractului de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, a acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013 și a acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin încheierea Curții de Apel Chișinău s-a dispus trecerea la procedura de faliment față de debitorul SRL „Premium-Invest”, IDNO 1008600024986, fiind desemnat în calitate de lichidator administratorul autorizat Puiu Albert.

În cadrul desfășurării procedurii de inventariere a patrimoniului debitorului s-a constatat că de către SRL „Premium-Invest” au fost încheiate tranzacții de înstrăinare a patrimoniului care afectează bunurile debitorului.

Astfel, lichidatorul a menționat că, la 03 octombrie 2012, SRL „Premium-Invest”, în persoana unicului asociat și administrator Petrenco Serghei, și-a înstrăinat sie înseși ca persoană fizică lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 011218117. Potrivit punctului 3 din contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 2886 din 03.10.2012, lotul pomicol a fost estimat de părțile contractante și vândut la suma de 150 000 lei, achitați vânzătorului, SRL „Premium-Invest”, până la semnarea contractului. Totodată, conform evidenței contabile a companiei SRL „Premium-Invest”, suma contractului nu a fost achitată. Tot cu aceeași dată, la 03.10.2012, în actele contabile este reflectat că compania SRL „Premium-Invest” a acordat lui Petrenco Serghei, sub formă de împrumut, suma de 150 000 lei, dintre care 133 947, 38 lei au fost achitați la data de 03.10.2012, iar restul sumei de 16 052,62 lei, urmând a fi acordată mai târziu.

A mai menționat lichidatorul că, după înstrăinarea bunului, Petrenco Serghei și Lozovaia Maria, soția sa, au grevat bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 011218117, în favoarea BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA fiind încheiat contractul de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, apoi acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013.

Ulterior, în rezultatul neonorării obligațiilor de creditare, bunul ipotecat a fost transmis benevol debitorului ipotecar, fiind încheiat acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014.

Susține lichidatorul, că tranzacția de vânzare-cumpărare a lotului pomicol, cu suprafața totală de 0,058 ha, număr cadastral 0111218117 este ilegală și contravine prevederilor legislației în vigoare deoarece lipsește unul din elementele de valabilitate a actului juridic și anume intenția de a produce efecte juridice. La fel, contractul este încheiat în contradicție cu prevederile art. 753 Cod civil, deoarece obligația de a plăti prețul convenit a fost indicată în contract precum că este îndeplinită până la semnarea acestuia, fapt care nu a avut loc, ceea ce se confirmă prin actele contabile.

Consideră acesta, că tranzacțiile astfel încheiate afectează patrimoniul debitorului și sunt efectuate în dauna intereselor creditorilor, întrucât sumele bănești ce urmau a fi încasate de la cumpărător în interesul vânzătorului nu au fost achitate.

În ședința instanței de insolvabilitate, lichidatorul SRL „Premium-Invest”, în procedura falimentului, Puiu Albert, cererea de chemare în judecată a susținut-o și a solicitat admiterea acesteia, declararea nulității contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, L.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117 și declararea nulității a contractului de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, a acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013 și a acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014. Suplimentar a indicat că pe lotul nominalizat este construită o casă care aparține SRL „Premium-Invest”, dar nu este finisată, Banca a cunoscut despre acest fapt, fiind anexate și pozele respective, dar în contractul de ipotecă și actele ulterioare nu a menționat acest lucru.

Pârâțul, Petrenco Serghei, tot el și administrator al SRL „Premium-Invest”, în ședința de judecată a declarat că, compania SRL „Premium-Invest” fiind o companie de micro-finanțare, necesita un credit financiar. Aceasta aștepta investiții de la un investitor străin, dar din cauza unor motive politice, investitorul s-a răzgândit, dar a asigurat că după ce situația din țară se va stabili, va efectua investiția dată. Pentru a putea desfășura activitatea, compania SRL „Premium-Invest”, a decis să obțină o finanțare pe piața internă. Lotul de teren, obiect al contractului de vânzare-cumpărare contestat, i-a fost necesar pentru a-l gaja băncii, pentru a beneficia de un credit. La acea dată BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA aveau condiții favorabile pentru creditarea proiectelor de construcție a imobilelor, acesta fiind obiectul activității desfășurate de SRL „Premium-Invest”. Pentru a obține ca persoană fizică un credit a fost necesar să transcrie lotul de teren pe numele soției, deoarece creditul a fost contractat de soția acestuia. Bani pentru teren nu au fost introduși în bancă, deoarece contractul de vânzare-cumpărare l-a întocmit formal, intenționând ulterior să-l reînregistreze pe companie.

Reprezentantul pârâțului, BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA, a declarat că, nu este de acord cu acțiunea înaintată și o consideră neîntemeiată. Potrivit prevederilor Codului civil, dreptul de proprietate asupra bunului imobil

apare din momentul înregistrării. În conformitate cu legea cadastrului bunurilor imobile, art. 40 alin. 2, art. 48 al Legii cu privire la ipotecă, proprietarul unei construcții viitoare sau nefinisate divizată sau în încăperi izolate poate institui ipotecă asupra acestora dacă construcția viitoare sau nefinisată este înregistrată în registrul bunurilor imobile. Consideră că, construcțiile sau casa la care se face referire nu au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile. La modificarea contractului de ipotecă s-a luat ca bază bunurile existente și înregistrate în registrul bunurilor imobile. La data înregistrării contractului de ipotecă, în registrul bunurilor imobile figura doar terenul care aparținea debitorului ipotecar Petrenco Serghei. Respectiv nu se poate invoca o nulitate a contractului de ipotecă deoarece de fapt construcția la care se face referire nu era înregistrată în registrul bunurilor imobile.

Mai menționează că, ipoteca este valabilă din data înregistrării în registrul bunurilor imobile. Potrivit instrucțiunii Agenției relații funciare și cadastru din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cerere în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului, investitorului construcției asupra terenului și autorizația pentru construire și actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției ceea ce nu a fost efectuată. Consideră acesta, că nu au fost prezentate probe pentru a demonstra că construcția aparține SRL „Premium-Invest”. Referitor la transmiterea benevolă în posesie, menționează că Lozovaia Maria și Petrenco Serghei de buna voie au transmis bunul în litigiu băncii pentru comercializare, și-au exprimat liber voința și au dat consimțământul pentru vânzare.

Pârâta Lozovaia Maria nu s-a prezentat în ședința de judecată.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016:

-S-a admis cererea lichidatorului autorizat al debitorului Societatea cu Răspundere Limitată „Premium-Invest”, în procedura falimentului, Puiu Albert, privind constatarea nulității contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sângera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117 și declararea nulității a contractului de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, a acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013 și a acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014;

-S-a constatat nulitatea absolută a contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sângera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117;

-S-a anulat contractul de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013, și acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014, ca urmare a constatării nulității absolute a contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058

ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sângera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117.

Nefiind de acord cu hotărârea respectivă, la 13 iulie 2016, BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA a depus recurs, solicitând repunerea în termen a recursului, casarea hotărârii din 08 iunie 2016, cu emiterea unei hotărâri noi prin care cererea lichidatorului SRL „Premium-Invest” să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea recursului, cu referire la solicitarea de repunere în termen a recursului, recurentul a invocat că hotărâre motivată a fost recepționată de către recurent la data de 29 iunie 2016.

A mai invocat recurentul că instanța de insolvență nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume prevederile art. 9 Cod Civil al RM, cât și faptul că a interpretat în mod eronat legea și anume prevederile art. 470 și 471 Cod Civil al RM, reiterând temeiurile de fapt și de drept invocate în primă instanță.

La 08 august 2016, lichidatorul SRL „Premium Invest” Puiu Albert a prezentat referință, solicitând respingerea recursului declarat de BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, Colegiul reține că, având în vedere faptul că copia hotărârii Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016 a fost expediată în adresa părților la data de 25 iunie 2016 (f.d. 114), cât și faptul că la materialele cauzei nu sunt anexate careva probe ce ar confirma momentul comunicării recurentului a hotărârii integrale decât invocarea acestuia că a recepționat hotărârea motivată la 29 iunie 2016 (din cererea de recurs f.d. 121), recursul înaintat de BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA se consideră declarat în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea hotărârii Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016, din următoarele considerente.

Conform art. 104 al. (1) lit. a) din Legea insolvenței nr. 149 din 29.06.2012 *„Pe tot parcursul perioadei de observație, al procedurii de insolvență, al procedurii falimentului și/sau al procedurii de restructurare, administratorul/ lichidatorul poate introduce în instanța de insolvență 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 insolvență, care a afectat drepturile creditorilor;”*

Conform art. 221 alin. (1) Cod Civil al RM *„Actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.”*

Colegiul reține că, conform cererii de chemare în judecată, cu concretizările ulterioare, privind nulitatea contractelor menționate supra, reclamantul a invocat ca temei de drept prevederile art. art. 216, 217, 221 Cod civil - actul este lovit de nulitate absolută, deoarece este fictiv.

În această ordine de idei, art. 221 alin. (1) Cod Civil, prevede expres că

actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Colegiul apreciază ca fiind întemeiat raționamentul instanței de insolabilitate conform căruia, din esența normei respective se distinge clar faptul că actul juridic fictiv are menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată și această neconcordanță are ca scop inducerea în eroare a terților.

În acest sens, Colegiul reține că, instanța de insolabilitate justificat a ajuns la concluzia că actul juridic (contractul de vânzare-cumpărare litigios) încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este lovit de nulitate absolută, deoarece în cazul acestui act lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 195 Cod Civil - intenția de a da naștere, modifica, sau stinge drepturi și obligații civile. Manifestarea de voință în cazul actului juridic fictiv este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparența existenței actului juridic în realitate.

Astfel, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 22 iunie 2015, dosar nr. 2i-367/15, a fost admisă spre examinare cererea depusă de către creditorul Melnic Ludmila, privind intentarea procesului de insolabilitate în privința debitorului SRL „Premium-Invest”. Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 09 septembrie 2015, a fost dispusă intentarea procedurii de insolabilitate față de debitorul SRL „Premium-Invest”, iar prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 25 noiembrie 2015, s-a dispus trecerea la procedura de faliment față de debitorul SRL „Premium-Invest”.

Colegiul menționează că, actul juridic a cărui nulitate absolută se solicită a fi constatată, și anume contractul nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, I.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117, a fost încheiat la 03.10.2012, astfel fiind respectat de către lichidator termenul stabilit de art. 104 lit. a) din Legea insolabilității nr. 149 din 29.06.2012 pentru actele suspuse contestării. Totodată, potrivit prevederilor art. 217 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual.

La 03 octombrie 2012, SRL „Premium-Invest”, în persoana unicului asociat și administrator Petrenco Serghei, a înstrăinat persoanei fizice Petrenco Serghei, lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, I.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117. Potrivit prevederilor contractului respectiv, lotul pomicol a fost estimat de părțile contractante și vândut cu suma de 150 000 lei, achitați vânzătorului, SRL „Premium-Invest”, până la semnarea contractului.

Contrar însă prevederilor contractuale, din analiza evidenței contabile a companiei SRL „Premium-Invest”, suma contractului nu a fost achitată, (f.d. 11), mai mult, faptul neachitării prețului contractului a fost confirmat de înseși pârâțul Petrenco Serghei în ședința de judecată.

Colegiul menționează că, conform materialelor dosarului, după

înstrăinarea bunului, Petrenco Serghei și Lozovaia Maria au grevat bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117 BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA, fiind încheiat contractul de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, apoi acordul adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013. Ulterior, în rezultatul neonorării obligațiilor de creditare, bunul ipotecat a fost transmis benevol debitorului ipotecar, fiind încheiat acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014.

Totodată, Colegiul menționează că, contractul de vânzarea-cumpărare a lotului pomicol nr. cadastral 0111218117 a fost semnat de către Petrenco Serghei în calitate de cumpărător și totodată în calitate de administrator al Societății cu Răspundere Limitată „Premium-Invest” care a avut calitatea de vânzător.

Mai mult ca atât, Colegiul reține că din actele anexate la materialele dosarului s-a constatat cu certitudine că Petrenco Serghei nu a efectuat nici o achitare în vederea achitării prețului bunului imobil procurat, iar SRL „Premium-Invest” nu a întreprins nici o acțiune în vederea recuperării creațelor datorate și născute din contractul de vânzarea-cumpărare contestat.

Cu titlu de consecință, Colegiul califică ca fiind întemeiate concluziile instanței de insolabilitate că unicul scop urmărit de părțile contractante a fost transmiterea bunului imobil lui Petrenco Serghei, pentru a garanta o creanță născută dintr-un contract de credit nr. 4840 din 22.10.2012, încheiat între Lozovaia Maria și BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA și contractul de credit nr. 5124 din 18 martie 2013 încheiat între SRL „Premium Construct” și BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA. În acest context, instanța de insolabilitate justificat a reținut că debitorul din contractul de credit nr. 4840 din 22.10.2012, Lozovaia Maria, este soția pârâtului Petrenco Serghei, iar debitorul în contractul de credit nr. 5124 din 18 martie 2013, SRL „Premium Construct”, la fel este administrat de către pîrîtul Petrenco Serghei.

Astfel, Colegiul menționează că, instanța de insolabilitate legal și întemeiat a ajuns la concluzia că contractul nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117, autentificat de notarul public Filimon Vera, a fost unul fictiv, iar circumstanțele respective, cad sub incidența art. 221 Cod civil, deoarece contractul a fost încheiat de către persoana fizică Petrenco Serghei în calitate de cumpărător și tot de Petrenco Serghei ca administrator și unic asociat al Societății cu Răspundere Limitată „Premium-Invest” - în calitate de vânzător, iar prețul indicat în contractul litigios nu a fost achitat de către Petrenco Serghei, ultimul fiind conștient de faptul că nu procură în realitate terenul și totodată SRL „Premium-Invest” nu a întreprins nici o acțiune în vederea recuperării creațelor datorate și născute din contractul de vânzarea-cumpărare contestat.

Mai mult decât atât, Colegiul reține că, conform materialelor dosarului a

fost stabilit că pe terenul litigios există în natură o construcție nefinalizată, cu suprafața de 172,5 m², construită în anul 2011, inventarierea cărei a avut loc la 09.02.2012, formată din casă de livadă, mansardă, subsol care îi aparține SRL „Premium-Invest”, faptul dat fiind confirmat prin copia dosarului cadastral, precum și prin pozele anexate și explicațiile lui Petrenco Serghei. În acest sens, Colegiul menționează că construcția respectivă nu este indicată în contractul de ipotecă și respectiv nu s-a apreciat valoarea acesteia.

Totodată, Colegiul apreciază ca fiind întemeiat și raționamentul instanței de insolvență că fictivitatea contractului de vânzare-cumpărare se demonstrează și prin perioada scurtă de doar 17 zile ce s-a scurs de la înstrăinare și încheierea contractului de ipotecă prin care bunul imobil, lotul pomicol, număr cadastral 0111218117 a fost grevat în favoarea BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA în vederea garantării stingerii obligațiilor născute din contractul de credit nr. 4840 din 22.10.2012, încheiat între Lozovaia Maria și BC „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” SA.

La fel, această circumstanță a fost confirmată de însuși pârâtul Petrenco Serghei care în ședința de judecată a recunoscut că a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a lotul pomicol, număr cadastral 0111218117, pentru a putea garanta obținerea unui credit financiar necesar pentru desfășurarea activității comerciale.

Astfel, întemeiată este și concluzia instanței de insolvență că contractul a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice deoarece părțile nu au avut intenția de a da naștere, modifica, sau stinge drepturi și obligații civile. Atât manifestarea de voință a vânzătorului cât și manifestarea de voință a cumpărătorului au fost false, creând doar aparența existenței actului juridic în realitate.

Totodată, efectele nulității actului juridic sunt consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității, adică urmările datorate desființării în întregime sau în parte a unui act juridic civil care a fost încheiat cu încălcarea dispozițiilor legale referitoare la condițiile sale de validitate. Efectul nulității constă în desființarea raportului juridic civil născut din actul juridic civil lovit de această sancțiune, restabilindu-se legalitatea. Dispoziții legale de principiu referitoare la efectele nulității actului juridic se găsesc în art. 219 Cod civil care stabilește că actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii.

Nulitatea produce efecte nu numai pentru viitor, ci și pentru trecut, adică efectele nulității se produc din chiar momentul încheierii actului juridic civil. Așadar, vor fi înlăturate și efectele actului juridic care s-au produs între momentul încheierii acestuia și momentul anulării efective a actului. În temeiul retroactivității efectelor nulității actului juridic civil, părțile ajung în situația în care s-ar fi aflat dacă nu ar fi încheiat acel act juridic. Totodată, se reține că anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce.

În această ordine de idei, Colegiul reține că, instanța de insolvență întemeiată a ajuns și la concluzia de a fi admis și capătul de cerere cu privire la

declararea nulității contractului de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, a acordului adițional la contractul de ipotecă nr. 3254 din 19.03.2013, și a acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014, ca urmare a constatării nulității absolute în temeiul prevederilor art. 221 Cod Civil a actului juridic inițial or, actele juridice sus menționate sunt subsecvente contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117.

Or, prin operarea principiului *restitutio in integrum*, dreptul de proprietate asupra bunului imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117 urmează a fi reintabulat după SRL „Premium-Invest”, iar cu titlu de consecință doar proprietarul poate dispune liber de dreptul său de proprietate și doar acesta poate decide cu privire la instituirea sau nu a ipotecii asupra bunului ce îl deține în proprietate.

Totodată, Colegiul reține că prin prisma art. 454 alin. (2) Cod Civil, recunoașterea nulității contractului de gaj sau ipotecă nu poate servi temei pentru încetarea sau recunoașterea nulă a obligației de bază născute din contractul de credit.

În acest sens, Colegiul reține ca fiind declarative și neîntemeiate argumentele recurentului cu referire la legalitatea contractului de vânzare-cumpărare litigios.

În astfel de circumstanțe, Colegiul reține că instanța de insolvabilitate a Curții de Apel Chișinău legal și întemeiat a ajuns la concluzia de a admite cererea lichidatorului autorizat al debitorului SRL „Premium-Invest”, în procedura falimentului, constatând nulitatea absolută a contractului nr. 2886 din 03.10.2012 de vânzare-cumpărare a bunul imobil lotul pomicol (extravilan), cu suprafața totală de 0,058 ha, situat în Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Sîngera, Î.P. „Dosug”, număr cadastral 0111218117 și anularea, în temeiul prevederilor art. 219 Cod civil, a tuturor actelor juridice subsecvente, și anume a contractului de ipotecă nr. 14773 din 22.10.2012, a acordului adițional la contractul de ipotecă nr.3254 din 19.03.2013, și a acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 11429 din 09.10.2014, ca urmare a anulării actului juridic inițial.

Astfel, Colegiul apreciază drept legală și întemeiată hotărârea Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016.

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

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Banca Comercială „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016, emisă în

pricina civilă de insolvabilitate a Societății cu Răspundere Limitată „Premium-Invest”, în urma examinării cererii de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Premium-Invest” în proces de faliment împotriva lui Petreco Serghei, Lozovaia Maria, Banca Comercială „Eximbank - Gruppo Veneto Banca” Societate pe Acțiuni, Societatea cu Răspundere Limitată „Premium Construct” privind declararea nulității actelor juridice.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Ion Druță