

DECIZIE

14 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Vieru

Judecători

Valentina Clevadî, Ion Druță

Oleg Sternioală, Mariana Pitic

examinând recursurile declarate de către reprezentantul lui Sergiu Alexandrov, avocatul Domnița Pagoni și Societatea comercială „Venauto Grup” societate cu răspundere limitată,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății comerciale „Venauto Grup” societate cu răspundere limitată împotriva Societății pe acțiuni „Termocom” în procedura falimentului, lui Sergiu Alexandrov și Societății comerciale „Selinic-Cons” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea proceselor-verbale nr. 5.1 și nr. 5.2 din 18 februarie 2016, anularea rezultatelor licitației „cu strigare” a loturilor nr. 50 și nr. 51 și obligarea lichidatorului de a comercializa prin negocieri directe loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 și la cererea de chemare în judecată a Societății comerciale „Selinic-Cons” societate cu răspundere limitată împotriva Societății pe acțiuni „Termocom” în procedura falimentului cu privire la anularea proceselor-verbale nr. 5, nr. 5.1 și nr. 5.2 din 18 februarie 2016 și anularea rezultatelor licitației „cu strigare” a loturilor nr. 50 și nr. 51,

împotriva hotărârii Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2016, prin care a fost admisă parțial acțiunea Societății comerciale „Venauto Grup” societate cu răspundere limitată și admisă acțiunea Societății comerciale „Selinic-Cons” societate cu răspundere limitată,

c o n s t a t ă :

La data de 24 februarie 2016, SC „Venauto Grup” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Termocom” în procedura falimentului cu privire la anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 22 februarie 2005, SRL „Avant Motor Com”, în calitate de locatar, a încheiat cu SA „Termocom” în procedura planului, în calitate de locator, contractul de locațiune nr. 2, prin care locatarul a primit în folosință și posesiune temporară încăperile cu suprafața de 301,40 m.p. din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău.

Menționează că, conform contractului de locațiune nr. 2 din 22 februarie 2005, scopul utilizării încăperilor enunțate era reparația/deservirea automobilelor, păstrarea și realizarea pieselor auto și materialelor aferente.

Susține că, la data de 16 iulie 2007, SRL „Avant Motor Com”, în calitate de locatar, a încheiat cu SA „Termocom” în procedura planului, în calitate de locator, contractul de locațiune nr. 28, prin care locatarul a primit în folosință și posesiune temporară încăperile cu suprafața de 217,50 m.p. din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău (litera G conform dosarului cadastral, numărul cadastral 010042427506).

Afirmă că, conform contractului de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007, scopul utilizării încăperilor enunțate era deservirea tehnică a automobilelor.

Invocă faptul că, conform pct. 2.2 al contractului de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007, în baza acordului locatorului SA „Termocom” în procedura planului, în vederea realizării obiectului contractului, SRL „Avant Motor Com” a efectuat reutilizarea, reamenajarea și reconstrucția încăperilor nelocuibile închiriate conform obiectului contractelor.

Mai invocă faptul că, conform pct. 3.6 al contractului de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007, locatorul SA „Termocom” în procedura planului a acordat locatarului SRL „Avant Motor Com” un termen de grație la calcularea plății de chirie pentru o perioadă de 2 luni din momentul semnării contractului, perioadă în care locatarul a efectuat modificarea comunicațiilor tehnice, reparația capitală a obiectului locațiunii din cont propriu cu coordonarea administratorului și modificarea fașadei conform certificatului de urbanism.

Menționează că, valoarea investițiilor efectuate de SRL „Avant Motor Com” în încăperile nelocuibile închiriate conform contractului de locațiune nr. 2 din 22 februarie 2005 și contractului de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007 s-a estimat la suma de 1230450 lei.

Afirmă că, SRL „Avant Motor Com”, la data rezilierii contractelor de locațiune nr. 2 din 22 februarie 2005, nr. 28 din 16 iulie 2007 și nr. 85/A din 01 august 2010, a achitat pe deplin plata chiriei și a predat locatorului SA „Termocom” în procedura planului obiectele contractelor de locațiune.

Susține că, SA „Termocom” în procedura falimentului are o datorie față de SRL „Avant Motor Com” în sumă de 1230450 lei.

Relevă că, la data de 01 martie 2015, SRL „Venauto Grup”, în calitate de locatar, a încheiat cu SA „Termocom” în procedura falimentului contractul de locațiune nr. 24.

Mai relevă că, conform pct. 1.3. al contractului de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015, scopul utilizării încăperilor transmise în folosință și posesiune temporară cu suprafața de 586,10 m. p. din str. T. Vladimirescu, 6, mun. Chișinău era reparația și deservirea auto, păstrarea și realizarea pieselor auto, materialelor aferente.

Invocă faptul că, la data de 03 martie 2015, SRL „Avant Motor Com”, în calitate de cedent, a transmis SRL „Venauto Grup”, în calitate de cesionar, conform contractului de cesiune a creanței, dreptul de a solicita încasarea sumei de 1230450 lei de la SA „Termocom” în procedura falimentului.

Menționează că, contractual de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015 a fost prelungit conform acordului adițional nr. 1 din 28 aprilie 2015, acordului adițional

nr. 2 din 31 decembrie 2015 și acordului adițional nr. 3 din 31 ianuarie 2016 pînă la data de 29 februarie 2016.

Sușține că, la data de 18 ianuarie 2016, SRL „Venauto Grup” a înregistrat în cancelaria SA „Termocom” în procedura falimentului scrisoarea nr. 450, prin care a solicitat lichidatorului să întreprindă măsuri de rigoare pentru a-i acorda posibilitatea de a procura bunurile din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău prin negocieri directe, anexând raportul privind investițiile efectuate nr. 01 din 11 ianuarie 2016, care confirmă că, SRL „Venauto Grup” are dreptul de a-și recupera investițiile efectuate în imobilele, care fac obiectul contractului de locațiune și, anume, încăperile din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău.

Afirmă că, la data de 09 februarie 2016, a recepționat demersul lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului, prin care i-a fost comunicat faptul că, solicitarea sa cu privire la posibilitatea procurării încăperilor obiect al contractului de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015 nu a fost admisă, prin decizia unanimă a Comitetului creditorilor demersul SRL „Venauto Grup” fiind respinsă, iar la data de 19 februarie 2016, lichidatorul SA „Termocom” în procedura falimentului i-a comunicat faptul că, contractul de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015 se consideră reziliat de fapt și de drept, cu începere din data de 26 februarie 2016, deoarece la data de 18 februarie 2016, s-a desfășurat licitația „cu strigare”, la care au fost comercializate încăperile din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, în cadrul căror SRL „Venauto Grup” deține investiții de circa 120000 Euro.

Consideră că, SA „Termocom” în procedura falimentului ilegal a expus la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 bunurile închiriate de SRL „Venauto Grup” din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău, fără a-i acorda dreptul preferențial de exercitare a dreptului de proprietate.

Relevă că, SRL „Venauto Grup”, conform prevederilor Secțiunii a 4-a din Codul civil, este titularul dreptului de preemțiune, care poate face uz în vederea procurării încăperilor din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău, care au fost expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016.

Mai relevă că, conform art. 794 din Codul civil, SA „Termocom” în procedura falimentului a fost obligată să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune SRL „Venauto Grup” despre intenția sa și condițiile vânzării încăperilor din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, expuse la licitația din 18 februarie 2016.

Solicită anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016.

La data de 12 martie 2016, SRL „Venauto Grup” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, în care a indicat în calitate de pârâți pe lichidatorul SA „Termocom” în procedura falimentului, Cristina Burzacovschi, Sergiu Alexandrov și SC „Selnic-Cons” SRL și a solicitat anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016.

Ulterior, SRL „Venauto Grup” a mai depus o cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016 și obligarea lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului de a comercializa bunurile expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 prin negocieri directe.

La data de 12 mai 2016, SC „Selinic-Cons” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Termocom” în procedura falimentului cu privire la anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016, cu restituirea accontului și restabilirea drepturilor părților și anularea procesului-verbal nr. 5 din 18 februarie 2016 de desfășurare a licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului și a proceselor-verbale nr. 5.1 și 5.2 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016.

În motivarea acțiunii a indicat că, este câștigătorul licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016 și, anume, a lotului nr. 51.

Menționează că, în legătură cu faptul că, SRL „Venauto Grup” pretinde la dreptul preferențial de procurare a bunurilor imobile, care au fost expuse la licitația „cu strigare” organizată de către SA „Termocom” în procedura falimentului la data de 18 februarie 2016, SRL „Selinic-Cons” nu va avea posibilitatea să-și exercite dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

Solicită anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016, cu restituirea accontului și restabilirea drepturilor părților, precum și anularea proceselor-verbale nr. 5 din 18 februarie 2016 de desfășurare a licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului și a proceselor-verbale nr. 5.1 și nr. 5.2 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului.

La data de 12 mai 2016, SRL „Venauto Grup” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând anularea proceselor-verbale nr. 5.1 și 5.2 din 18 februarie 2016 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului.

Prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2016 a fost admisă parțial acțiunea SC „Venauto Grup” SRL și admisă acțiunea SC „Selinic-Cons” SRL. Au fost anulate procesele - verbale nr. 5 și nr. 5.1 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016 și a fost anulată licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016, prin care lui Sergiu Alexandrov i-a fost adjudecat lotul nr.50 inclus în masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului, care se compune din: încăperile nelocative din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, cu nr. cadastrale 0100424.275.06.001 - suprafața la sol 237,0 m.p., 0100424.275.06.002 - suprafața la sol 217,5 m.p., 0100424.275.06.003 - suprafața la sol 67,20 m.p., 0100424.275.06.004 - suprafața la sol 65,5 m.p., cu suprafața totală de 587,20 m.p., la prețul licitat (de vânzare) de 3844200 lei. Au fost anulate procesele - verbale nr. 5 și nr. 5.2 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016 și a fost anulată licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016, prin care SC „Selinic-Cons” SRL i-a fost adjudecat lotul nr. 51 inclus în masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului, care se compune din bunurile următoare: depozit cu nr. cadastral 0100424.275.04, cu

suprafața de 260 m.p., clădire de producție cu nr. cadastral 0100424.275.05, cu suprafața de 471,90 m.p., clădire de producție cu nr. cadastral 0100424.275.07, cu suprafața de 299,60 m.p., cu suprafața totală de 1031,50 m.p., îngrădire din beton armat poz. III, 214 m.lin., gard din piatră de calcar L-105, H2m din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, la prețul licitat (de vânzare) 9798580 lei. Au fost repuse părțile în poziție inițială și a fost obligat Sergiu Alexandrov să restituie SA „Termocom” în procedura falimentului bunul procurat - lotul nr. 50 la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 și a fost obligat lichidatorul SA „Termocom” în procedura falimentului să restituie lui Sergiu Alexandrov suma acontului achitat pentru licitația cu strigare din 18 februarie 2016. Au fost repuse părțile în poziție inițială și a fost obligată SC „Selinic-Cons” SRL să restituie SA „Termocom” în procedura falimentului bunul procurat - lotul nr. 51 la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 și a fost obligat lichidatorul SA „Termocom” în procedura falimentului, să restituie SC „Selinic-Cons” SRL suma acontului achitat la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016. În rest acțiunea SRL „Venauto Grup” a fost respinsă ca neîntemeiată.

La data de 24 mai 2016 și 21 iulie 2016, reprezentantul lui Sergiu Alexandrov, avocatul Domnița Pagoni a declarat recurs împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe în partea ce ține de anularea rezultatelor licitației „cu strigare” și repunerea părților în situația anterioară și emiterea în această parte a unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii SRL „Venauto Grup”.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe în partea ce ține de anularea rezultatelor licitației „cu strigare” și repunerea părților în situația anterioară.

Menționează că, analizând argumentele primei instanțe, se constată că, rezultatele licitației „cu strigare” au fost anulate, deoarece contractul de locațiune încheiat între SRL „Venauto Grup” și SA „Termocom” nu a fost reziliat, nu a fost respectat dreptul de preemțiune al SRL „Venauto Grup” și loturile adjudecate nu au fost achitate integral de către pârâți.

Consideră că, existența anumitor relații contractuale (deja consumate) între SA „Termocom” și SRL „Avant Motor Com” nu are nici o relevanță asupra obiectului litigiului.

Menționează că, în speță, contractul încheiat pe termen nedeterminat a fost reziliat unilateral de către locatorul SA „Termocom”, iar rezilierea unilaterală este justificată, deoarece locatorul a reziliat contractul pentru expunerea bunului la licitație. Mai mult decât atât, intenția de a expune bunul la licitație este indicată în acordurile adiționale nr. 3 și nr. 4, circumstanță acceptată de către SRL „Venauto Grup”.

Susține că, la moment, SRL „Venauto Grup” nu mai are calitatea de locatar în contractul de locațiune încheiat cu SA „Termocom”.

Afirmă că, în condițiile necesității valorificării masei debitoare în cadrul procesului de insolvabilitate, SA „Termocom” nu numai că a fost în drept să rezilieze contractul de locațiune, dar a avut și obligația să facă acest lucru în scopul satisfacerii creanțelor creditorilor validați în cadrul procesului de insolvabilitate.

Relevă că, instanța a menționat că, SA „Termocom” nu a contestat contractul de cesiune a creanțelor încheiat între SRL „Venauto Grup” și SC „Avant Motor Com” SRL, însă în speță, creanța SRL „Venauto Grup” nu este nici certă, nici lichidă și nici exigibilă. Această creanță nu figurează în evidența contabilă nici la așa numitul creditor și nici la debitor. Mai mult ca atât, cesiunea de creanță nu a fost notificată debitorului în ordinea stabilită Codul civil.

Consideră că, SRL „Venauto Grup” nu este titularul dreptului de preemțiune.

Invocă că, dreptul de preemțiune este stabilit numai pentru situațiile când înstrăinarea se face prin vânzare, dar nu și pentru situațiile când înstrăinarea se face cu titlu gratuit.

Menționează că, locatarul în cadrul unui contract de locațiune nu este titularul dreptului de preemțiune în cazul vânzării bunului.

Susține că, în speță, dreptul de preemțiune nu a fost instituit nici prin contractele de locațiune și nici prin acordurile adiționale.

Consideră că, instanța de judecată a interpretat eronat legea.

Afirmă că, într-adevăr lotul adjudecat nu a fost achitat integral de către Sergiu Alexandrov.

Relevă că, prin scrisorile, care au fost expediate în adresa SA „Termocom”, Sergiu Alexandrov a solicitat clarificarea situației cu locatarul, deoarece în mod normal bunul expus la licitație trebuia să fie liber de orice grevări și sarcini.

Mai relevă că, în realitate, bunul cumpărat de către Sergiu Alexandrov pînă în prezent se află în posesia SRL „Venauto Grup”, care a declarat că, nu va părăsi încăperile, însă cu toate acestea, Sergiu Alexandrov și-a exprimat disponibilitatea achitării integrale a prețului prin declarația depusă prin cancelaria SA „Termocom”.

La data de 05 iulie 2016, SRL „Venauto Grup” a declarat recurs împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretenției cu privire la obligarea lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului de a comercializa prin negocieri directe bunurile – loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 și emiterea în această parte a unei noi hotărâri cu privire la admiterea acestei pretenții, iar în rest menținerea hotărârii primei instanțe.

Menționează că, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe în partea respingerii pretenției cu privire la obligarea lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului de a comercializa prin negocieri directe bunurile – loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016.

Susține că, instanța de insolvabilitate, examinând cauza, a considerat că, SRL „Venauto Grup” este titularul dreptului de preemțiune, de care poate face uz în vederea procurării încăperilor din str. T. Vladimirescu,6, care au fost expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016, însă necătând la aceasta, instanța de insolvabilitate nu s-a pronunțat asupra obligării lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului de a comercializa prin negocieri directe bunurile – loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate și care urmează a fi respinse cu menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, la data de 18 februarie 2016, SA „Termocom” în procedura falimentului a desfășurat licitația „cu strigare”, la care a fost licitat lotul nr. 50 - încăperile nelocative din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, cu nr. cadastrale 0100424.275.06.001- suprafața la sol 237,0 m.p., 0100424.275.06.002- suprafața la sol 217,5 m.p., 0100424.275.06.003 - suprafața la sol 67,20 m.p., 0100424.275.06.004 - suprafața la sol 65,5 m.p., cu suprafața totală de 587,20 m.p.

Conform procesului-verbal nr. 5.1 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016, lotul nr. 50 a fost adjudecat de către Sergiu Alexandrov.

De asemenea, s-a constatat că, la aceeași licitație, a fost licitat lotul nr. 51 - depozitul cu nr. cadastral 0100424.275.04, clădirea de producție cu nr. cadastral 0100424.275.05, clădirea de producție cu nr. cadastral 0100424.275.07, cu suprafața totală de 1031,50 m.p., îngrădirea din beton armat poz. III, 214 m.lin., gardul din piatră de calcar L-105, H2m din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău.

Conform procesului-verbal nr. 5.2 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016, lotul nr. 51 a fost adjudecat de către SC „Selinic-Cons” SRL, reprezentată de administratorul Anatolie Moraru.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Venauto Grup” a solicitat anularea proceselor-verbale nr. 5.1 și nr. 5.2 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016, anularea rezultatelor licitației „cu strigare” a loturilor nr. 50 și nr. 51 și obligarea lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului de a-i comercializa prin negocieri directe loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016.

Ulterior, SC „Selinic-Cons” SRL, înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, a solicitat anularea rezultatelor licitației „cu strigare” din 18 februarie 2016, cu restituirea accontului și restabilirea drepturilor părților, precum și anularea proceselor-verbale nr. 5 din 18 februarie 2016 de desfășurare a licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului și a proceselor-verbale nr. 5.1 și nr. 5.2 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii SRL „Venauto Grup” și temeiniciei acțiunii SC „Selinic-Cons” SRL.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că, soluția dată de către prima instanță este întemeiată și legală.

Din materialele dosarului rezultă că, la data de 22 februarie 2005, SRL „Avant Motor Com”, în calitate de locatar a încheiat cu SA „Termocom” în procedura planului, în calitate de locator, contractul de locațiune nr. 2, prin care locatarul SRL „Avant Motor Com” a primit în folosință și posesiune temporară încăperile cu suprafața de 301,40 m. p. din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău.

Conform obiectului contractului de locațiune enunțat, scopul utilizării încăperilor era reparația/deservirea automobilelor, păstrarea și realizarea pieselor auto și a materialelor aferente.

La data de 16 iulie 2007, SRL „Avant Motor Com”, în calitate de locatar a încheiat cu SA „Termocom” în procedura planului, în calitate de locator, contractul de locațiune nr. 28, prin care SRL „Avant Motor Com” a primit în folosință și posesiune temporară încăperile cu suprafața de 217,50 m.p. din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău (litera G conform dosarului cadastral, numărul cadastral 010042427506).

Conform obiectului contractului de locațiune enunțat, scopul utilizării încăperilor era deservirea tehnică a automobilelor.

De asemenea, din materialele dosarului rezultă că, conform pct. 2.2 din contractul de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007, în baza acordului locatorului SA „Termocom” în procedura planului, în vederea realizării obiectului contractului, SRL „Avant Motor Com” a efectuat reutilarea, reamenajarea și reconstrucția încăperilor nelocuibile închiriate conform obiectului contractelor.

Totodată, conform pct. 3.6 din contractul de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007, locatorul SA „Termocom” în procedura planului a oferit locatarului SRL „Avant Motor Com” un termen de grație la calcularea plății de chirie pentru o perioadă de 2 luni din momentul semnării contractului, în care perioadă locatarul a efectuat modificarea comunicațiilor tehnice, reparația capitală a obiectului locațiunii din cont propriu cu coordonarea administratorului, modificarea fasadei conform certificatului de urbanism.

Actele cauzei denotă faptul că, la data de 01 martie 2015, SRL „Venauto Grup”, în calitate de locatar, a încheiat cu SA „Termocom” în procedura falimentului, în calitate de locator, contractul de locațiune nr. 24, prin care locatarul a primit în folosință și posesiune temporară spațiul cu suprafața de 586,10 m. p. din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău.

Conform pct. 1.2 din contractul de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015, scopul utilizării spațiului este reparația și deservirea auto, păstrarea și realizarea pieselor auto, materialelor aferente.

La data de 03 martie 2015, SRL „Avant Motor Com”, în calitate de cedent, a transmis SRL „Venauto Grup”, în calitate de cesionar, conform contractului de cesiune a creanței, dreptul asupra creanței față de SA „Termocom” în procedura falimentului în sumă de 1230450 lei, formată urmare a contractului de locațiune nr. 2 din 22 februarie 2005, contractului de locațiune nr. 28 din 16 iulie 2007 și

contractului de locațiune nr. 85/A din 01 august 2010, precum și dreptul de posesie și folosință a investițiilor efectuate de către SRL „Avant Motor Com”, a materialelor și utilajelor ce au servit la reutilizarea, reamenajarea și reconstrucția încăperilor nelocuibile închiriate care sunt parte componentă a prezentului contract.

Ulterior, între SA „Termocom” în procedura falimentului și SRL „Venauto Grup” au fost semnate Acordul adițional nr. 1 din 28 aprilie 2015, Acordul adițional nr. 2 din 31 decembrie 2015 și Acordul adițional nr. 3 din 31 ianuarie 2016, conform cărora contractul de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015 a fost prelungit pînă la data de 29 februarie 2016.

La data de 18 ianuarie 2016, în vederea procurării bunului imobil din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, obiect al contractului de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015, SRL „Venauto Grup” a înregistrat în cancelaria SA „Termocom” în procedura falimentului cererea nr. 450, prin care a solicitat încuviințarea procurării bunurilor prin negocieri directe.

Prin răspunsul nr. 79/682 din 09 februarie 2016 SA „Termocom” în procedura falimentului a respins cererea nr. 450 din 18 ianuarie 2016, depusă de către SRL „Venauto Grup”.

La 19 februarie 2016, SA „Termocom” în procedura falimentului a comunicat SRL „Venauto Grup” faptul că, contractul de locațiune nr. 24 din 01 martie 2015 se consideră reziliat de fapt și de drept, cu începere din data de 26 februarie 2016, deoarece la data de 18 februarie 2016, s-a desfășurat licitația „cu strigare”, la care au fost comercializate încăperile din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău.

La caz, se reține că, conform art. 117 alin. (11) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, în cazul în care asupra bunului expus spre vânzare există un drept de preemțiune, acesta se va vinde prin negocieri directe conform legislației civile, cu respectarea dreptului de preemțiune al titularului. În cazul în care titularul dreptului de preemțiune refuză să procure în mod prioritar bunul din masa debitoare, lichidatorul îl poate vinde la licitație cu strigare sau prin concurs la un preț care să nu fie mai mic decît cel oferit titularului dreptului de preemțiune.

Conform art. 698 din Codul civil, la licitație, contractul se încheie prin adjudecare. O ofertă se stinge de îndată ce este emisă o supraofertă sau licitația se închide fără ca adjudecarea să fie atribuită.

Conform art. 793 alin. (1) din Codul civil, titularul dreptului de preemțiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare.

Din materialele dosarului rezultă că, SRL „Venauto Grup”, în temeiul contractului de cesiune a creanțelor din 03 martie 2015, care nu a fost contestat de către SA „Termocom” în procedura falimentului, are dreptul la investițiile efectuate în imobilul din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, astfel, aceasta este titularul dreptului de preemțiune, de care poate face uz în vederea procurării încăperilor din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, care au fost expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 - lotul nr. 50 inclus în masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului.

Conform art. 794 din Codul civil, persoana obligată urmează să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune despre intenția sa și condițiile vânzării. Informarea poate fi executată de terțul cu care vânzătorul intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, reieșind din prevederile legale enunțate, SA „Termocom” în procedura falimentului era obligată să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune, SRL „Venauto Grup” despre intenția sa și condițiile vânzării încăperilor din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău, expuse la licitația din 18 februarie 2016, fapt ce nu a fost efectuat.

Conform art. 795 alin. (1) și (2) din Codul civil, dreptul de preemțiune se exercită pe calea informării persoanei obligate. După primirea informației despre intenția de vânzare, dreptul de preemțiune poate fi exercitat în termen de o lună în cazul terenurilor și în termen de 10 zile în cazul altor bunuri dacă acordul dintre părți nu prevede altfel.

Actele cauzei, însă, denotă faptul că, SA „Termocom” în procedura falimentului nu a acordat SRL „Venauto Grup” termenul de 10 zile pentru ca aceasta să-și exercite dreptul de preemțiune în vederea procurării încăperilor din str. Tudor Vladimirescu,6, mun. Chișinău.

În contextul celor expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță corect a concluzionat că, SA „Termocom” în procedura falimentului ilegal a expus la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016, bunurile închiriate de către SRL „Venauto Grup” din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, fără a acorda ultimei dreptul preferențial de exercitare a dreptului de preemțiune asupra acestora.

Prin urmare, prima instanță temeinic și legal a anulat procesele - verbale nr.5 și nr. 5.1 privind rezultatele licitației „cu strigare” de vânzare a bunurilor din masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului din 18 februarie 2016, a anulat licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016, prin care lui Sergiu Alexandrov i-a fost adjudecat lotul nr. 50 inclus în masa debitoare a SA „Termocom” în procedura falimentului, care se compune din: încăperile nelocative din str. Tudor Vladimirescu, 6, mun. Chișinău, cu nr. cadastrale 0100424.275.06.001 - suprafața la sol 237,0 m.p., 0100424.275.06.002 - suprafața la sol 217,5 m.p., 0100424.275.06.003 - suprafața la sol 67,20 m.p., 0100424.275.06.004 - suprafața la sol 65,5 m.p., cu suprafața totală de 587,20 m.p., la prețul licitat (de vânzare) de 3844200 lei, a repus părțile în poziție inițială, l-a obligat pe Sergiu Alexandrov să restituie SA „Termocom” în procedura falimentului bunul procurat - lotul nr. 50 la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 și a obligat lichidatorul SA „Termocom” în procedura falimentului să restituie lui Sergiu Alexandrov suma scontului achitat pentru licitația cu strigare din 18 februarie 2016, iar reprezentantul lui Sergiu Alexandrov, avocatul Domnița Pagoni nu a invocat în nici un argument, ce ar răsturna concluzia primei instanțe.

Conform art. 117 alin. (11) din Legea insolvenței, în cazul în care asupra bunului expus spre vânzare există un drept de preemțiune, acesta se va vinde prin negocieri directe conform legislației civile, cu respectarea dreptului de preemțiune al titularului.

Astfel, se constată că, Legea insolvenței prevede vinderea bunurilor prin negocieri directe, dar nu prevede expres că, aceste bunuri urmează a fi vândute prin negocieri directe anume titularului dreptului de preemțiune.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță temeinic și legal a respins pretenția SRL „Venauto Grup” cu privire la obligarea lichidatorului SA „Termocom” în procedura falimentului de a-i comercializa prin negocieri directe bunurile – loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016, iar argumentul invocat de către SRL „Veauto Grup” în acest sens nu poate fi reținut ca întemeiat.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către reprezentantul recurentului Sergiu Alexandrov, avocatul Domnița Pagoni și recurenta SRL „Venauto Grup” sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

#### d e c i d e:

Se resping recursurile declarate de către reprezentantul lui Sergiu Alexandrov, avocatul Domnița Pagoni și Societatea comercială „Venauto Grup” societate cu răspundere limitată.

Se menține hotărârea Curții de Apel Chișinău din 23 mai 2016 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății comerciale „Venauto Grup” societate cu răspundere limitată împotriva Societății pe acțiuni „Termocom” în procedura falimentului, lui Sergiu Alexandrov și Societății comerciale „Selinic-Cons” societate cu răspundere limitată cu privire la anularea proceselor-verbale nr.5.1 și nr. 5.2 din 18 februarie 2016, anularea rezultatelor licitației „cu strigare” a loturilor nr. 50 și nr. 51 și obligarea lichidatorului de a comercializa prin negocieri directe loturile nr. 50 și nr. 51, expuse la licitația „cu strigare” din 18 februarie 2016 și la cererea de chemare în judecată a Societății comerciale „Selinic-Cons” societate cu răspundere limitată împotriva Societății pe acțiuni „Termocom” în procedura falimentului cu privire la anularea proceselor-verbale nr. 5, nr. 5.1 și nr.5.2 din 18 februarie 2016 și anularea rezultatelor licitației „cu strigare” a loturilor nr. 50 și nr. 51.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătorii

Tatiana Vieru

Valentina Clevadî

Ion Druță

Oleg Sternioală  
Mariana Pitic