

DECIZIE

20 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător  
judecători

Tatiana Vieru  
Oleg Sternioală, Nicolae Craiu  
Mariana Pitic, Iuliana Oprea

examinând recursurile declarate de Banca Comercială „Moldindconbank”  
Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul  
Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” Gavriș Nicolae împotriva Băncii  
Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni și Societății cu Răspundere  
Limitată „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată  
„Reality Capital”, cu privire la recunoașterea nulității tranzacției,

cererea reconvențională înaintată de Banca Comercială „Moldindconbank”  
Societate pe Acțiuni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” și  
Societății cu Răspundere Limitată „WeTrade”, intervenient accesoriu Societatea cu  
Răspundere Limitată „Eco-Mondial”, cu privire la declararea nulității actului juridic,

cererea reconvențională înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-  
Mondial” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” și Societății cu  
Răspundere Limitată „WeTrade”, intervenient accesoriu Banca Comercială  
„Moldindconbank” Societate pe Acțiuni, cu privire la declararea nulității actului  
juridic,

împotriva hotărârii Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017, prin care a fost  
admisă cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul Societății cu Răspundere  
Limitată „Procult-Agro” Gavriș Nicolae și respinse cererile reconvenționale depuse de  
Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni și Societatea cu  
Răspundere Limitată „Eco-Mondial”,

c o n s t a t ă :

La 14 martie 2017, lichidatorul SRL „Procult-Agro” Gavriș Nicolae a depus în  
instanța de insolvență cerere de chemare în judecată împotriva BC  
„Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu SRL „Reality  
Capital”, cu privire la recunoașterea nulității tranzacției.

În motivarea cererii s-a indicat că, prin încheierea Curții de Apel Bălți din 04 aprilie 2016 a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de creditorul SRL „WeTrade” privind intentarea procesului de insolvabilitate față de SRL „Procult-Agro”, în calitate de administrator provizoriu fiind numit Gavriș Nicolae.

Indică că, prin hotărârea Curții de Apel Bălți din 08 iunie 2016 a fost constatată insolvabilitatea debitorului SRL „Procult-Agro” și intentat procesul de insolvabilitate, în funcție de administrator al insolvabilității fiind desemnat administratorul autorizat Gavriș Nicolae.

Ulterior, prin încheierea Curții de Apel Bălți din 19 octombrie 2016 a fost dispusă intrarea debitorului insolubil SRL „Procult-Agro” în procedura de faliment, iar în calitate de lichidator a fost numit Gavriș Nicolae.

Menționează lichidatorul că, în cadrul derulării procesului de insolvabilitate, prin răspunsul ÎS „Cadastru” din 25 august 2016, s-a constatat că după debitorul insolubil SRL „Procult-Agro” este înscris dreptul de proprietate asupra unui șir de bunuri imobile din intravilanul și extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești, inclusiv bunuri imobile cu numerele cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești.

De asemenea, fiind examinate documentele contabile ale debitorului s-a constatat că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016, încheiat între Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de vânzător, în numele cărora a acționat BC „Moldindconbank” SA, și SRL „Eco-Mondial” în calitate de cumpărător, a fost vândută plantația multianuală de viță de vie cu suprafața de 20 964 m.p., plantația multianuală de viță de vie cu suprafața de 20 643 m.p., plantația multianuale de viță de vie cu suprafața de 13 038 m.p., plantația multianuală de viță de vie cu suprafața de 7 601 m.p., înregistrate în Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Florești, cu numerele cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, bunuri amplasate în extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești, care-i aparțin cu drept de proprietate SRL „Procult-Agro”.

Potrivit pct. 4 al contractului de vânzare-cumpărare nominalizat, prețul bunurilor vândute a constituit suma de 235 353 lei, iar mijloacele bănești urmau a fi îndreptate de către BC „Moldindconbank” SA prin documentele sale interne la achitarea datoriilor apărute conform contractului de credit nr. 04/2014 din 20.01.2014 în mărime de 5 000 000 lei, cu scadența finală la 20.01.2017, acordat OM „Reality Capital” SRL, executarea căruia este asigurată prin ipoteca bunurilor imobile menționate.

Faptul transmiterii bunurilor contra sumei de 235 353 lei se confirmă și prin factura fiscală nr. JB 2978966 din 07.04.2016, eliberată de către SRL „Procult-Agro” SRL „Eco-Mondial”.

Sușține lichidatorul că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016 urmează a fi declarat nul, deoarece aceste bunuri până în prezent sunt înregistrate după debitorul insolubil, fac parte din masa debitoare a SRL „Procult-Agro” și

constituie o importantă cotă din toată proprietatea debitorului, care însă au fost înstrăinate fraudulos în perioada de observație.

Relatează că, din data de 04 aprilie 2016, momentul admiterii spre examinare a cererii introductive, toate bunurile debitorului au fost puse sub sechestru și s-a interzis înstrăinarea acestora, iar încheierea actelor juridice nu poate avea loc fără participarea administratorului provizoriu.

Astfel, contrar încheierii Curții de Apel Bălți din 04 aprilie 2016, în prezența sechestrelor aplicate de către instanța de insolvabilitate asupra patrimoniului SRL „Procult-Agro” și în lipsa acordului administratorului provizoriu, la data de 07 aprilie 2016 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare contestat, ceea ce în opinia lichidatorului condiționează aplicarea prevederilor art. 24 alin. (4) și art. 104 lit. g) din Legea insolvenței, adică nulitatea actelor juridice, încheiate în prezența sechestrelor, aplicate de către instanța de insolvabilitate după înaintarea cererii introductive.

La fel, indică că, contractul de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2017 a fost încheiat în împrejurări neclare și vădit în detrimentul altor creditori, având în vedere existența numeroaselor sechestre aplicate asupra obiectului contractului atât de către executorii judecătorești Bairac Ilie, Romah Oleg și Talmaci Roman, încă din anul 2015, cât și de către instanța de insolvabilitate, fapt din care reiese că și alți creditori pretind la satisfacerea datoriilor din contul bunurilor debitorului.

A mai indicat că, bunurile înstrăinate fraudulos, anterior au fost ipotecate de către SRL „Procul-Agro” în favoarea BC „Moldindconbank” SA în temeiul contractului de ipotecă din 22.01.2014 și serveau ca asigurare a executării în termen a obligației OM „Reality Capital” SRL, asumate în temeiul contractului de credit nr. 04/2014 din 20.01.2014, conform căruia ultimul a obținut de la BC „Moldindconbank” SA un credit în mărime de 5 000 000 lei, cu scadența finală la 20.01.2017.

Potrivit pct. 4 al contractului de ipotecă, valoarea bunurilor ipotecate constituia suma de 551 671,12 lei.

La caz, menționează că, bunurile incluse în masa debitoare au fost supuse evaluării, iar potrivit Raportului de evaluare nr. 5511/16-4, întocmit de către compania licențiată SRL „Lvovschi&CO” la data de 07.11.2016, valoarea acestora constituie suma de 844 558 lei.

Potrivit pct. 4 al contractului de vânzare-cumpărare din 07 aprilie 2016, prețul de vânzare a plantațiilor constituie suma de 235 353 lei.

Respectiv, susține că, înstrăinarea frauduloasă a plantațiilor afectează drepturile creditorilor, iar prețul de vânzare vădit micșorat, prejudiciază interesele acestora și diminuează probabilitatea recuperării creanțelor validate.

Suplimentar arată că, încheierea contractului de vânzare-cumpărare la 07 aprilie 2016, până a surveni termenul scadenței creditului la 20 ianuarie 2017 și fără a menționa care ar fi datoria debitorului la momentul vânzării, este contrară prevederilor art. 104 lit. e) din Legea insolvenței.

Solicită, lichidatorul SRL „Procult-Agro”, Gavriș Nicolae, a recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016, încheiat între Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de vânzători, în numele cărora a acționat BC „Moldindconbank” SA, și SRL „Eco-Mondial” în calitate de cumpărător, autentificat de către notarul public Bondarciuc Olga, în partea vânzării plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 20 964 m.p., plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 20 643 m.p., plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 13 038 m.p., plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 7 601 m.p., înregistrate în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial al ÎS „Cadastru”, cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești, care-i aparțin cu drept de proprietate SRL „Procult-Agro”; a recunoaște nulă factura fiscală seria JB nr. 2978966 din 07.04.2016, eliberată de către SRL „Procult-Agro” SRL „Eco-Mondial”, cu readucerea părților la poziția inițială încheierii actului juridic contestat.

La 29 martie 2017, BC „Moldindconbank” SA a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Procult-Agro” și SRL „WeTrade”, intervenient accesoriu SRL „Eco-Mondial”, cu privire la declararea nulității actului juridic.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, conform contractului de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, BC „Moldindconbank” SA prin intermediul filialei „Kiev” a acordat agentului economic SRL „Reality Capital” un credit în sumă de 5 000 000 lei, cu termenul final de rambursare la 20.01.2017.

Întru asigurarea rambursării în termen a contractului de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de debitori ipotecari, au ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 207 din 22 ianuarie 2014 bunurile imobile și anume: teren agricol cu suprafața de 2, 0964 ha, număr cadastral xxxxx și plantația anuală de viță de vie, cu suprafața de 20964 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 2,0643 ha., număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 20643 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 1,3038 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 13038 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 0,7601 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 7601 m.p., număr cadastral xxxxx, amplasate în extravilanul com. Gura Camencii, r-ul Florești.

Tot întru asigurarea rambursării în termen a contractului de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, Zelenenco Ruslan, SRL „Procult Agro” și GȚ „Zelenenco Ruslan” în calitate debitori ipotecari, au ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 208 din 22 ianuarie 2014 bunuri imobile și anume: teren agricol cu suprafața de 2,0888 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de livadă, cu suprafața de 20888 m.p, număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 2,0801 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de livadă, cu suprafața de 20801 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 2,0643 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală

de livadă, cu suprafața de 20643 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 2,0645 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de livadă, cu suprafața de 20645 m.p., număr cadastral xxxxx, amplasate în extravilanul com. Gura Camencii, r-ul Florești.

Menționează că, debitorul SRL „Realty Capital” nu și-a onorat obligațiile contractuale ce reies din contractul de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014 din care motiv, Banca a întreprins măsurile prevăzute de art. 31 al Legii nr. 142-XVI din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, expediind în adresa debitorilor ipotecari notificarea cu nr. 00/02/2-07/406/1 din 09.02.2016 prin care s-a solicitat achitarea benevolă a datoriei formate și s-a prevenit intenția Băncii referitoare la executarea dreptului de ipotecă în cazul nesatisfacerii cerințelor înaintate în termenul acordat.

La data de 11 martie 2016, Zelenenco Ruslan și SRL „Procult Agro” în calitate de debitori ipotecari au executat benevol dreptul de ipotecă asupra imobilelor menționate, transmitând benevol în posesia creditorului ipotecar BC „Moldindconbank” SA imobilul respectiv, fapt confirmat prin acordul de transmitere benevolă în posesie a bunului gajat în scopul vânzării nr. 1158, autentificat de notarul public Bondarciuc Olga.

Astfel, indică că, BC „Moldindconbank” SA, în calitate de creditor ipotecar, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016 a comercializat SRL „Eco-Mondial” bunurile ipotecate transmise în posesia creditorului ipotecar.

Semnaleză că, în cadrul procesului de insolvență al SRL „Procult-Agro”, lichidatorul Gavriș Nicolae a transmis bunurile debitorului insolvent neadjudicate la licitația din 06.02.2017 în proprietate creditorului chirografar SRL „WeTrade” în contul stingerii creanțelor validate, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. 1 privind determinarea creditorului cu drept preferențial la prelucrare a bunurilor neadjudicate la licitație în contul stingerii creanței validate și actul nr. 1 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație și transmiterea lor în proprietate creditorului cu drept preferențial.

Consideră BC „Moldindconbank” SA că actele juridice menționate au fost întocmite contrar prevederilor legale, din care motiv survine nulitatea acestora ca o sancțiune care se aplică în cazul în care la încheierea actului nu s-au respectat condițiile de valabilitate.

Reiterează că, lichidatorul Gavriș Nicolae neglijând contractul de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016 încheiat între creditorul ipotecar BC „Moldindconbank” SA și cumpărătorul SRL „Eco-Mondial”, a inclus bunurile menționate în masa debitoare a debitorului insolvent SRL „Procult-Agro”, inițiind procedura de valorificare a lor, cu transmiterea acestora în proprietatea creditorului chirografar SRL „WeTrade” în contul stingerii creanțelor validate de către ultimul.

Dat fiind că bunurile ipotecate conform contractului de ipotecă nr. 207 din 22 ianuarie 2014 au fost comercializate de creditorul ipotecar BC „Moldindconbank” SA

ca rezultat al executării silite a dreptului de ipotecă întru stingerea creanței garantate, susține că, dreptul de proprietate al cumpărătorului SRL „Eco-Mondial” asupra bunurilor comercializate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016, a fost dobândit din momentul încheierii acestuia.

În așa fel, relatează că, lichidatorul Gavriș Nicolae nu putea să înstrăineze bunurile deja comercializate de creditorul garantat, deoarece prin aceste acțiuni este lezat dreptul de proprietate dobândit legal de către SRL „Eco-Mondial”.

A mai indicat că, în situația în care va fi admisă acțiunea lichidatorului Gavriș Nicolae cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016, cu revenirea părților la poziția inițială, bunurile afectate cu garanții în favoarea BC „Moldindconbank” SA urmează a fi valorificate cu respectarea prevederilor art. 131 al. (4) din Legea insolvenței.

Solicită, BC „Moldindconbank” SA, declararea nulității procesului-verbal nr. 1 din 06 martie 2017 privind determinarea creditorului cu drept preferențial la preluarea bunurilor neadjudicate la licitație în contul stingerii creanței validate, precum și declararea nulității actului nr. 1 din 10 martie 2017 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație și transmiterea lor în proprietate creditorului SRL „WeTrade”, întocmite de lichidatorul Gavriș Nicolae în cadrul procedurii falimentului intentată în privința debitorului SRL „Procult-Agro”, cu radierea dreptului de proprietate a SRL „WeTrade” din Registrul bunurilor imobile și revenirea părților la poziția inițială.

La 30 martie 2017, cu acțiune reconvențională s-a adresat și SRL „Eco-Mondial” împotriva SRL „Procult-Agro” și SRL „WeTrade”, intervenient accesoriu BC „Moldindconbank” SA, cu privire la declararea nulității actului juridic.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 07 aprilie 2016 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Bondarenco Olga, prin care SRL „Procult-Agro” cu acordul creditorului ipotecar BC „Moldindconbank” SA a vândut SRL „Eco-Mondial” bunurile imobile litigante situate în extravilanul com. Gura Camencii, r-ul Florești.

Indică că, imposibilitatea înregistrării la timp a dreptului de proprietate al SRL „Eco-Mondial” a servit interdicțiile aplicate de către executorii judecătorești Romah Oleg și Talmaci Roman.

Astfel, la data de 30 mai 2016 SRL „Eco –Mondial” a depus o cerere de chemare în judecată în vederea ridicării interdicțiilor aplicate.

Între timp, menționează că, SRL „Procult-Agro” a intrat în proces de insolvență, iar la Oficiul Cadastral Teritorial Florești au fost aplicate interdicțiile dispuse de către Curtea de Apel Bălți.

Susține că, administratorul SRL „Procult-Agro” SRL Gavriș Nicolae cunoștea despre existența contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SRL „Procult-Agro” și SRL „Eco-Mondial” încă din momentul depunerii cererii din 08 septembrie 2016 cu privire la atragerea în calitate de intervenient accesoriu a SRL „Procult-Agro”, precum și a altor acțiuni întreprinse pe cauza dată, însă necătând la toate acestea a transmis

dreptul de proprietate a bunurilor litigioase SRL „We Trade” în baza Actului nr. 1 din 10 martie 2017.

Solicită, SRL „Eco-Mondial”, declararea nulității actului nr. 1 din 10 martie 2017 privind ridicarea bunurilor neadjudicate la licitație și transmiterea lor în proprietate creditorului SRL „WeTrade”, întocmit de lichidatorul Gavriș Nicolae în cadrul procedurii falimentului intentată în privința debitorului SRL „Procult Agro”, prin care s-a transmis în proprietatea creditorului SRL „We Trade” bunurile litigioase și anume: plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 20964 m.p., număr cadastral xxxxx; plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 20643 m.p., număr cadastral xxxxx; plantația multianuală de viță de vie cu suprafața de 13038 m.p., număr cadastral xxxxx; plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 7601 m.p., număr cadastral xxxxx, situate în extravilanul com. Gura Camencii, r-ul Florești, cu radierea dreptului de proprietate a SRL „WeTrade” asupra acestor bunuri din Registrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017, s-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de către lichidatorul SRL „Procult-Agro” Gavriș Nicolae. S-a recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016, încheiat între Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de vânzători, în numele cărora a acționat BC „Moldindconbank” SA, și SRL „Eco-Mondial” în calitate de cumpărător, autentificat de către notarul public Bondarciuc Olga, în partea vânzării plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 20 964 m.p., plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 20 643 m.p., plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 13 038 m.p., plantației multianuale de viță de vie cu suprafața de 7 601 m.p., înregistrate în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial Florești, ÎS „Cadastru” cu numerele cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, amplasate în extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești, care aparțin cu drept de proprietate SRL „Procult-Agro”. S-a recunoscut nulă factura fiscală seria JB, nr. 2978966 din 07 aprilie 2016, eliberată de către SRL „Procult - Agro” SRL „Eco-Mondial”. S-au readus părțile la poziția inițială încheierii actului juridic contestat. S-au respins ca fiind neîntemeiate cererile reconvenționale înaintate de BC „Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial”, privind declararea nulității actului juridic.

La 27 octombrie 2017, BC „Moldindconbank” SA a declarat recurs împotriva hotărârii Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii și emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul SRL „Procult-Agro” Gavriș Nicolae, să fie respinsă, iar cererea reconvențională a BC „Moldindconbank” SA, să fie admisă.

În susținerea recursului s-a invocat încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Precizează recurentul că, actul juridic contestat nu cade sub incidența actelor încheiate în perioada provizorie în prezența sechestrelor aplicate de instanța de

insolvabilitate și în lipsa acordului administratorului provizoriu, dat fiind că BC „Moldindconbank” SA în calitate de creditor nu a fost notificată despre intentarea procesului de insolvabilitate conform normelor juridice instituite în acest sens.

Remarcă că, la data comercializării bunului ipotecat, în Registrul bunurilor imobile nu erau înscrise careva interdicții aplicate de către instanța de insolvabilitate.

În sprijinul acestei susțineri, menționează că, pentru SRL „Eco-Mondial” acționează prezumția legală privind caracterul autentic și complet al datelor din Registrul bunurilor imobile, acesta fiind un dobânditor de bună-credință.

În opinia recurentului este neîntemeiat argumentul instanței precum că unul din temeiurile nulității actului juridic contestat ar fi faptul că acesta a fost vândut la un preț diminuat, deoarece, susține că, legislatorul nu stabilește sancțiunea desființării actului juridic în cazul nerespectării dimensiunii valorice a bunului supus vânzării.

Totodată, cu referire la aplicarea grevărilor anterioare de către executorii judecătorești, recurentul indicat că, prin prisma art. 491 din Cod de executare, BC „Moldindconbank” SA în calitate de creditor gajist a avut dreptul de a vinde bunurile grevate cu garanții în favoarea sa primite în posesie.

Consideră neîntemeiat și argumentul instanței precum că, bunurile ipotocate au fost înstrăinate până a surveni termenul scadenței creditului, deoarece prevederile legale reglementează expres dreptul creditorului gajist de a iniția procedura de executare silită a dreptului de ipotecă în cazul în care debitorul nu a executat sau a executat necorespunzător obligația garantată.

În consecință, susține că, atât procesul-verbal nr. 1 din 06 martie 2017, precum și actul nr. 1 din 10 martie 2017 sunt lovite de nulitate absolută, întrucât prin natura lor sunt acte translatoare de drepturi asupra bunurilor imobile care nu m-ai aparțineau debitorului insolubil SRL „Procult-Agro”.

La 30 noiembrie 2017, BC „Moldindconbank” SA a depus recurs suplimentar, invocând că aplicarea sancțiunii de anulare a actului juridic din speță nu prezumă aducerea părților la poziția inițială încheierii acestuia, deoarece acestor bunuri le este aplicabil regimul insolvabilității.

Respectiv, arată că, prin dispunerea revenirii părților la poziția inițială, se îngrădesc drepturile băncii în calitate de creditor garantat, având în vedere că la etapa actuală nu m-ai este posibilă validarea creanței BC „Moldindconbank” SA.

Apreciază că hotărârea instanței de insolvabilitate produce efecte într-un mod disproporționat cu încălcarea drepturilor persoanelor chemate să o execute.

La 31 octombrie 2017, cerere de recurs a declarat și SRL „Eco-Mondial”, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârii Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017 și emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de lichidatorul SRL „Procult-Agro” Gavriș Nicolae, să fie respinsă, iar cererea reconvențională a SRL „Eco-Mondial” să fie admisă.

Ulterior, prin cererea de recurs din 17 noiembrie 2017, SRL „Eco-Mondial” a invocat dezacordul cu hotărârea contestată, considerând-o neîntemeiată și ilegală, prin

faptul că a fost emisă cu încălcarea și aplicarea eronată a normelor de drept material, iar aprecierea probelor a fost arbitrară.

Recurentul apreciază că a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile litigioase în condiții perfect legale, fiind cumpărător de bună-credință, iar din acest motiv consideră că hotărârea instanței de insolvență urmează a fi casată.

Susține că, nici una din părțile contractului de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016 nu au cunoscut despre sechestrul existent în baza încheierii din 04 aprilie 2016 prin care a fost admisă spre examinare cererea introductivă de intentare a procesului de insolvență în privința SRL „Procult-Agro”, deoarece sechestrul în temeiul acestei încheieri a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile doar la data de 26 mai 2016.

A mai invocat că, instanța de insolvență nu a motivat suficient poziția de respingere a acțiunii reconvenționale, respingând-o doar din motivul admiterii acțiunii inițiale.

Conform prevederilor art. 8 alin. (1) din 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.

Materialele cauzei atestă faptul că, hotărârea Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 16 octombrie 2017, însă careva date privind recepționarea hotărârii de către recurenți la materialele dosarului nu există.

Astfel, recursurile declarate de BC „Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial” la 27 octombrie 2017 și 31 octombrie 2017, se consideră a fi depuse în termenul prevăzut de lege.

Examinând materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise, hotărârea instanței de insolvență urmează a fi casată în partea respingerii cererilor reconvenționale, cu remiterea cauzei în această parte la rejudecare și menținerea în rest a hotărârii contestate, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Potrivit art. 1 alin. (4) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, procesul de insolvență se desfășoară în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă și cu cele ale prezentei legi.

Aceste reglementări corespund cu art. 356 din Codul de procedură civilă, care stipulează că cererea de declarare a insolvenței se judecă în instanță conform normelor generale din prezentul cod, cu excepțiile și completările stabilite de legislația insolvenței.

În conformitate cu art. 5 alin. (2) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012, instanța de insolvență dispune de competență exclusivă la judecarea, în cadrul procesului de insolvență, a litigiilor ce țin de masa de creditori. Dacă partea interesată invocă existența unui litigiu de drept referitor la masa de creditori, instanța de insolvență va judeca această cauză într-un proces separat, în procedură contencioasă, conform Codului de procedură civilă.

Din materialele dosarului s-a constatat că, prin încheierea Curții de Apel Bălți din 04 aprilie 2016 a fost admisă spre examinare cererea introductivă depusă de SRL „WeTrade” privind intentarea procesului de insolvență față de SRL „Procult-Agro”, iar în scopul prevenirii modificării stării bunurilor debitorului în perioada de până la intentarea procesului de insolvență s-a dispus aplicarea măsurilor de asigurare, în calitate de administrator provizoriu fiind numit administratorul autorizat, Gavriș Nicolae.

Potrivit hotărârii Curții de Apel Bălți din 08 iunie 2016 a fost constatată insolvența și intentat procesul de insolvență în privința SRL „Procult-Agro”, în calitate de administrator fiind desemnat Gavriș Nicolae.

Ulterior, prin încheierea Curții de Apel Bălți din 19 octombrie 2016 a fost dispusă intrarea debitorului în faliment, iar în calitate de lichidator a fost desemnat administratorul autorizat Gavriș Nicolae.

În cadrul derulării procesului de insolvență s-a constatat că după debitorul insolvent SRL „Procult-Agro” este înscris dreptul de proprietate asupra unui șir de bunuri imobile din intravilanul și extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești, inclusiv bunuri imobile cu numerele cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, fapt confirmat prin răspunsul ÎS „Cadastru” nr. 01-06/3/21201 din 25 august 2016 (f.d. 9 Vol. I).

La fel, din materialele cauzei s-a constatat că conform contractului de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, BC „Moldindconbank” SA a acordat agentului economic SRL „Reality Capital” un credit în sumă de 5 000 000 lei, cu termenul final de rambursare la 20.01.2017.

Întru asigurarea rambursării în termen a contractului de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de debitori ipotecari, au ipotecat în baza contractului de ipotecă nr. 207 din 22 ianuarie 2014 bunurile imobile și anume: teren agricol cu suprafața de 2, 0964 ha, număr cadastral xxxxx și plantația anuală de viță de vie, cu suprafața de 20964 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 2,0643 ha., număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 20643 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 1,3038 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 13038 m.p., număr cadastral xxxxx; teren agricol cu suprafața de 0,7601 ha, număr cadastral xxxxx și plantația multianuală de viță de vie, cu suprafața de 7601 m.p., număr cadastral xxxxx, amplasate în extravilanul com. Gura Camencii, r-ul Florești.

Actele cauzei atestă că, debitorul SRL „Realty Capital” nu și-a onorat obligațiile contractuale ce reies din contractul de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014, iar din acest motiv la 11 martie 2016, Zelenenco Ruslan și SRL „Procult Agro” în calitate de debitori ipotecari au executat benevol dreptul de ipotecă asupra imobilelor menționate, transmițând benevol în posesia creditorului ipotecar BC „Moldindconbank” SA bunurile respective, fapt confirmat prin acordul de transmitere benevolă în posesie a bunului gajat în scopul vânzării nr. 1158 (f.d.57 Vol. I).

De asemenea, s-a constatat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016, încheiat între Zelenenco Ruslan și SRL „Procult-Agro”, în calitate de vânzători, în numele cărora a acționat BC „Moldindconbank” SA, și SRL „Eco-Mondial” în calitate de cumpărător, au fost vândute terenurile agricole cu plantațiile multianuale de viță de vie cu suprafața de 2 0964 m.p, suprafața de 20 643 m.p., suprafața de 13 038 m.p. și suprafața de 7601 m.p., înregistrate în Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Florești, cu numerele cadastrale: xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, bunuri amplasate în extravilanul satului Gura Camencii, r-nul Florești, care-i aparțin cu drept de proprietate SRL „Procult-Agro”.

Conform pct. 4 al contractului de vânzare-cumpărare menționat, prețul bunurilor vândute a constituit suma de 369 500 lei, dintre care prețul terenurilor - 134 147 lei și prețul plantațiilor de viță de vie - 235 353 lei.

Din conținutul contractului rezultă că mijloacele bănești menționate urmau a fi îndreptate de către BC „Moldindconbank” SA la achitarea datoriilor apărute conform contractului de credit nr. 04/2014 din 20 ianuarie 2014 în mărime de 5 000 000 lei, cu scadența finală la 20.01.2017, acordat OM „Realty Capital” SRL, executarea căruia a fost asigurată prin ipoteca bunurilor imobile sus-menționate.

Potrivit facturii fiscale nr. JB 2978966 din 07.04.2016 eliberate de SRL „Procult-Agro” către SRL „Eco-Mondial”, se confirmă faptul transmiterii bunurilor enunțate contra sumei de 235 353 lei.

Conform prevederilor art. 104 lit. a), c), e) și g) din Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 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: orice act juridic fictiv sau fraudulos încheiat de debitor în ultimii 3 ani precedenți întinerii procedurii de insolvență, care a afectat drepturile creditorilor; tranzacțiile încheiate în ultimii 3 ani precedenți întinerii cererii introductive, în care prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită; transferurile de proprietate de la debitor către un creditor în contul unei datorii anterioare sau în folosul acestuia din urmă, efectuate în ultimele 4 luni precedente întinerii cererii introductive, la care creditorul nu avea dreptul sau care nu ajunseră la scadență; orice acte încheiate și garanții acordate de către debitor după întineria cererii introductive.

În contextul prevederilor citate, instanța de recurs constată temeinicia concluziei instanței de insolvență în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016.

Întru argumentarea concluziei date, instanța de recurs reține corecte constatările instanței de insolvență precum că, aceste bunuri până în prezent sunt înregistrate după debitorul insolvent SRL „Procult-Agro” și fac parte din masa de active a acestuia.

Mai important însă este faptul că actul juridic contestat a fost încheiat în perioada în care debitorul insolvent SRL „Procult-Agro” se afla în perioada de observație în temeiul încheierii Curții de Apel Bălți din 04 aprilie 2016.

Astfel, din 04 aprilie 2016, momentul admiterii spre examinare a cererii introductive, toate bunurile SRL „Procult-Agro” au fost puse sub sechestru, fiind interzisă înstrăinarea acestora.

Pe când la caz, se constată că, contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016, contrar încheierii Curții de Apel Bălți din 04 aprilie 2016, a fost încheiat în prezența sechestrelor aplicate de către instanța de insolvență asupra patrimoniului SRL „Procult-Agro”, precum și în lipsa acordului administratorului provizoriu, fapt ce condiționează nulitatea actului juridic în temeiul prevederilor enunțate.

Din motivele expuse, argumentul recurențelor precum că la data comercializării bunului ipotecat, în Registrul bunurilor imobile nu erau înscrise careva interdicții aplicate de către instanța de insolvență, iar SRL „Eco-Mondial” este dobânditor de bună-credință nu poate fi reținut ca întemeiat, dat fiind că la acel moment, în virtutea legii produceau efecte juridice măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Curții de Apel Bălți din 04 aprilie 2016, iar administratorul SRL „Procult-Agro” Zelenenco Ruslan, cunoștea despre admiterea cererii introductive.

Actele cauzei mai atestă că, contractul de vânzare-cumpărare contestat a fost încheiat și în prezența sechestrelor aplicate de către executorii judecătorești Bairac Ilie, Romah Oleg și Tălmăci Roman, încă din anul 2015, iar, conform art. 115 alin. (9) Cod de executare, contractul de înstrăinare a bunului încheiat după introducerea interdicției de înstrăinare a bunului sau după întocmirea procesului-verbal de sechestru este nul.

În această privință, nu poate fi reținut argumentul BC „Moldindconbank” SA precum că în calitate de creditor gajist a avut dreptul de a vinde bunurile grevate cu garanții în favoarea sa primite în posesie, deoarece nu a fost dovedită respectarea condițiilor art. 127 alin. (1) lit. h) din Cod de executare, care prevăd că sechestrul se ridică de pe bunuri în cazul vânzării de către creditorul gajist a bunului gajat, cu condiția prezentării executorului judecătoresc a documentelor confirmative privind achitarea integrală a prețului de vânzare și calculul creanței și cu condiția virării la contul executorului judecătoresc a diferenței dintre prețul de vânzare și valoarea creanței sale.

Pe de altă parte, Colegiul reține justă și concluzia instanței de insolabilitate referitoare la faptul că valoarea bunurilor expuse în contractul de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016 este denaturată și intenționat micșorată.

În acest sens, s-a constatat că, valoarea bunurilor litigioase potrivit contractului de ipotecă din 22 ianuarie 2014 a constituit 551 671, 12 lei, iar prețul de piață a acestora conform Raportului de evaluare nr. 5511/16-4 din 07.11.2016, întocmit de către compania licențiată SRL „Lvovschi&CO”, este de 844 558 lei, față de prețul de vânzare a plantațiilor care a fost micșorat la suma de 235 353 lei.

Prin urmare, instanța de recurs consemnează că prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită, fapt care contrar argumentelor recurenților la fel constituie temei al nulității actului juridic în baza prevederilor art. 104 lit. c) din Legea insolabilității.

Un alt aspect reținut corect de către instanța de insolabilitate este faptul că încheierea contractului de vânzare-cumpărare la 07 aprilie 2016 a avut loc până a surveni termenul scadenței creditului la 20 ianuarie 2017 și fără a fi concretizată datoria debitorului la momentul vânzării, iar în astfel de circumstanțe actul juridic este nul în temeiul prevederilor art. 104 lit. e) din Legea insolabilității.

Așa fiind, soluția instanței de insolabilitate privind recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 1919 din 07 aprilie 2016 și a facturii fiscale seria JB, nr. 2978966 din 07 aprilie 2016, cu readucerea părților la poziția inițială încheierii actului juridic contestat, este întemeiată și legală.

Într-o altă ordine de idei, Colegiul menționează că instanța de insolabilitate într-un mod incert a respins cererile reconvenționale înaintate de către BC „Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial”, prin care s-a solicitat declararea nulității procesului-verbal nr. 1 din 06 martie 2017 privind determinarea creditorului cu drept preferențial la preluarea bunurilor neadjudicate la licitație în contul stingerii creanței validate, precum și declararea nulității actului nr. 1 din 10 martie 2017 de ridicare a bunurilor neadjudicate la licitație și transmiterea lor în proprietate creditorului SRL „WeTrade”, întocmite de lichidatorul Gavriș Nicolae în cadrul procedurii falimentului intentată în privința debitorului SRL „Procult- Agro”, cu radierea dreptului de proprietate a SRL „WeTrade” din Registrul bunurilor imobile și revenirea părților la poziția inițială.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Or, analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții, trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Față de această situație, Colegiul punctează că instanța de insolabilitate nu a examinat faptele esențiale ce i-au fost supuse analizei prin înaintarea acțiunilor

reconvenționale, în această parte hotărârea fiind una nemotivată și întemeiată pe aprecierea declarativă a circumstanțelor pricinii.

Astfel, se constată că, instanța de insolvență respingând acțiunile reconvenționale s-a limitat la faptul netemeinicii acestora doar din motivul admiterii acțiunii inițiale.

Rezultă așadar că nemotivarea hotărârii în partea respingerii acțiunilor reconvenționale constituie o încălcare a dreptului la judecarea cauzei într-un mod echitabil al BC „Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial”, garantat de art. 6 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care obligă judecătorii naționali să-și motiveze hotărârile, pentru a nu lăsa părțile într-o stare de incertitudine și a nu le crea impresia că nu au fost auzite.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că circumstanțele și argumentele invocate în cererile reconvenționale înaintate de BC „Moldindconbank” SA și SRL „Eco-Mondial” necesită un răspuns concret în hotărâre, pe când reclamantilor pe cererile reconvenționale nu le-a fost acordată posibilitatea de a cunoaște motivul respingerii acestora. De altfel, această posibilitate nu i-a fost acordată nici instanței de recurs.

Reieșind din cele indicate, Colegiul concluzionează că instanța de insolvență nu a elucidat esența circumstanțelor înaintate prin cererile reconvenționale, din care considerente hotărârea în această parte urmează a fi casată, iar cauza remisă spre rejudecare.

Totodată, rejudecând acțiunile reconvenționale, instanța de insolvență urmează să i-a în considerație și faptul că, odată ce a fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1919 din 07 aprilie 2016, cu revenirea părților la poziția inițială încheierii acestuia, BC „Moldindconbank” SA deține în continuare dreptul de posesie asupra bunurilor ipotecate, ceea ce rezultă din Acordul de transmitere benevolă în posesie a bunului gajat în scopul vânzării nr. 1158 din 11 martie 2016, precum și din extrasele din Registrul bunurilor imobile anexate la dosar.

Însă, prin procesul-verbal nr. 1 din 06 martie 2017 și actul nr. 1 din 10 martie 2017, lichidatorul Gavriș Nicolae a transmis bunurile debitorului insolvent, în contul stingerii creanțelor validate, în proprietatea creditorului chirografar SRL „WeTrade”.

Or, în cazul dat, BC „Moldindconbank” SA este creditor garantat față de debitorul insolvent SRL „Procult-Agro”, fiind în drept de a înainta creanțele sale spre validare în conformitate cu art. 145 din Legea insolvenței.

Astfel, din motivele relatate și având în vedere că s-a constatat examinarea insuficientă a circumstanțelor, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, a casa parțial hotărârea instanței de insolvență în partea respingerii cererilor reconvenționale și a remite cauza în această parte la rejudecare, cu menținerea în rest a hotărârii contestate.

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

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni și Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial”.

Se casează hotărârea Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017, în partea respingerii cererilor reconvenționale înaintate de Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” și Societății cu Răspundere Limitată „WeTrade”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial”, cu privire la declararea nulității actului juridic, și de Societatea cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” și Societății cu Răspundere Limitată „WeTrade”, intervenient accesoriu Banca Comercială „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni, cu privire la declararea nulității actului juridic, cu remiterea cauzei în partea dată pentru rejudecare la Curtea de Apel Bălți, de un alt complet de judecată.

În rest, hotărârea Curții de Apel Bălți din 16 octombrie 2017 în partea admiterii cererii de chemare în judecată depusă de lichidatorul Societății cu Răspundere Limitată „Procult-Agro” Gavriș Nicolae împotriva Băncii Comerciale „Moldindconbank” Societate pe Acțiuni și Societății cu Răspundere Limitată „Eco-Mondial”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Reality Capital”, cu privire la recunoașterea nulității tranzacției, se menține.

Decizia în partea menținerii hotărârii este irevocabilă, iar în partea rejudecării nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecător

Tatiana Vieru

judecători

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iuliana Oprea