

Document finalizat

Cod ECLI ECLI:RO:CAPIT:2025:005.#####

Operator date 3918

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL PITEȘTI

SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DOSAR NR. #####/90/2020/a43

DECIZIE NR. ###/A-COM

Ședința publică din 10 Aprilie 2025

Curtea constituită din:

Președinte: #####, judecător

Judecător #####

Grefier #####

Pe rol fiind pronunțarea asupra apelului declarat de contestatorii ##### și #####, ambii cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat „#####”, având sediul în Râmnicu #####, ##### lui #####, nr. 145, ### #, ### #, județul #####, împotriva sentinței nr. ### din data de 11 decembrie 2024, pronunțată de Tribunalul ##### – Secția a II-a civilă, în dosarul nr. #####/90/2020/a43, intimați fiind creditorii ##### Ing ##### NV Sucursala București, cu sediul în sector 1, București, Av. Popisteanu/Clădirea Expo Business #####, nr. 54A, ##### #, #####, cu domiciliul în Râmnicu #####, Intr. #####, nr. 6, #####, #####, cu domiciliul în #####, #####, #####, cu domiciliul în Râmnicu #####, Al. Cocorilor, nr. 4, ### #, ### #, județul ##### și #####, cu domiciliul în #####, sat Albești, Pământeni, nr. 16, #####, Consorțiul de Administratori Judiciari Evilex IPURL, cu sediul în Râmnicu #####, str. G-ral #####, ### #, ### #, județul ##### și ##### de Insolvență ##### SPRL, cu sediul în București, B-dul #####, nr. 36, ### #, ### #, ### #, sector 3, debitoarea ##### SRL, având CUI ##### J38/246/1999, cu sediul în Râmnicu #####, #####, parter, ### #, județul #####. S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței, că, prin compartimentul arhivă, la data de 27.03.2025, intimata-debitoare a depus concluzii scrise, după care:

Constatând că dezbaterile asupra cauzei au avut loc în ședința publică din data de 26 martie 2025 și au fost consemnate prin încheierea de ședință de la acea dată, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre, Curtea reține cauza spre soluționare.

C U R T E A

Deliberând, asupra apelului de față, constată următoarele:

Prin cererile conexe înregistrată pe rolul Tribunalul ##### - Secția a II-a civilă la data de 20 noiembrie 2024, sub nr. #####/90/2020/a43 și nr. #####/90/2020/a43, contestatorii Coșoveni ##### și #####, în contradictoriu cu intimați Consorțiul de Administratori Judiciari: Evilex ipurl și ##### de Insolvență ##### SPRL, ##### ING ##### NV -Sucursala București, #####, ##### și #####, au formulat contestație împotriva măsurii administratorului judiciar de a refuza încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 509/2018 și ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, cesionate prin contractele de cesiune autentificate de BNP

Holohan ##### sub nr. 702/2021, în ceea ce-l privește pe contestatorul ##### și a contractului de vânzare cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, în ceea ce-l privește pe contestatorul #####, solicitând constatarea nelegalității refuzului administratorului judiciar și, în temeiul art. 58 alin. 2 din Legea nr.85/2014, să fie obligat administratorul judiciar să avizeze încheierea contractelor, atribuție ce îi incumbă potrivit art. 87 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 85/2014; precum și obligarea intimatului la plata cheltuielilor de judecată. Intimații Consortiul de lichidatori judiciari EVILEX IPURL și ##### de Insolvență ##### SPRL au depus întâmpinare, prin care a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive a Consortiului de lichidatori judiciari EVILEX IPURL și a Casei de Insolvență ##### SPRL, iar pe fond au solicitat respingerea acesteia ca neîntemeiată.

Prin sentința nr. ##### din data de 11 decembrie 2024, pronunțată de Tribunalul ##### – Secția a II-a civilă, în dosarul nr. #####/90/2020/a43, a fost respinsă excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârât prin întâmpinare în prezenta cauză și în dosarul nr. #####/90/2020/a44, ca neîntemeiată.

A fost respinsă contestația formulată în prezenta cauză și în dosarul nr. #####/90/2020/a44, de contestatori, ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut următoarele:

În ceea ce privește excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârât prin întâmpinare în cele două dosare conexe, instanța a reținut că nu este întemeiată pentru argumentele ce succed.

Prin cererea de chemare în judecată formulată în cele două dosare conexe, contestatorii și-au întemeiat contestația pe dispozițiile art.59 alin.5-7 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, fiind formulată împotriva măsurilor lichidatorului judiciar de a refuza încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor de vânzare-cumpărare și a actelor adiționale încheiate de contestatori cu societatea debitoare ##### S.R.L.

Astfel cum a precizat avocatul #####, reprezentantul convențional al contestatorilor, cu privire modalitatea în care au fost concepute părțile, în sensul că în mod corect este administratorul judiciar pentru MONDOSOFT și nu MONDOSOFT prin administrator judiciar. Așadar, administratorul judiciar este cel care are calitate procesuală pasivă în cauză, pentru că măsura contestată îl privește pe acesta. De asemenea, susține că teza aplicabilă cu privire la valorificare este cea prev. de art. 87 alin. 1 lit. a din Legea 85/2014. ##### de valorificare prevăzută de articolul menționat se desfășoară la dispoziția administratorului special, cu încuviințarea administratorului judiciar. În situația în care bunurile s-ar fi vândut potrivit prev. art. 131, ele se vând doar de către administratorul/lichidatorul judiciar.

Prin urmare, contrar susținerilor pârâtului, instanța a apreciat că pârâtul justifică legitimare procesuală pasivă în cauză, având în vedere că cererea de chemare în judecată este o contestație împotriva măsurilor lichidatorului judiciar, iar nu a refuzului debitoare de a încheia actul notarial. Or, față de dispozițiile legale inovate de contestatori, respectiv art.59 alin.5-7 din lege, care reglementează contestația care poate fi formulată împotriva măsurilor administratorului judiciar, s-a reținut că în astfel de cauze calitate procesuală pasivă o are administratorul judiciar/lichidatorul, acesta fiind cel care a luat măsurile de care contestatorii creditori sunt nemulțumiți.

Pentru aceste motive, în baza art.36 din Codul de procedură civilă, instanța a respins excepția lipsei calității procesuale pasive ca neîntemeiată.

Pe fondul cauzei, contestatorii au invocat refuzul lichidatorului judiciar să avizeze încheierea contractului de vânzare-cumpărare, atribuție ce îi incumbă potrivit art. 87 alin.1 lit. a din Legea nr.85/2014.

În aprecierea contestatorilor, refuzul lichidatorului judiciar de a încuviința contractul sub motivul neîndeplinirii condițiilor prevăzute de art.131 din Legea nr. 85/2014 este nelegal, întrucât normele aplicabile raportului juridic dedus judecării sunt cele prevăzute de art.87, art.123 din Legea nr.85/2014 și art.1270 din Codul civil.

În primul rând, astfel cum s-a reținut mai sus, contestația este întemeiată pe dispozițiile art. 59 din Legea nr. 85/2014, dispoziții care reglementează măsurile luate de administratorul judiciar și calea de atac pe care persoanele îndreptățite o pot formula împotriva acestor măsuri.

de dispozițiile legale menționate mai sus, s-a reținut că, pe lângă raportul inițial, administratorul judiciar/lichidatorul judiciar este obligat să depună rapoarte lunare ale activității sale și să depună un extras al raportului pentru publicare în BPI.

Dispozițiile art. 59 alin.1 din lege prevăd ce trebuie să cuprindă raportul întocmit lunar de administratorul judiciar, respectiv măsurile dispuse care

sunt detaliate în cuprinsul textului de lege menționat.

Împotriva măsurilor luate de administratorul judiciar, creditorii pot formula contestație la judecătorul-sindic, iar contestația trebuie formulată în termen de 7 zile de la publicarea extrasului în BPI.

Prin urmare, creditorii pot formula contestație împotriva măsurilor luate de administratorul judiciar, însă, în condițiile prevăzute de lege, mai exact, cu condiția ca aceste măsuri să se regăsească în raportul lunar pe care administratorul judiciar este obligat să îl întocmească în cauză, acesta fiind și motivul pentru care legiuitorul a stabilit că termenul de formulare a contestației curge de la publicarea raportului în BPI. Or, măsura invocată de contestatori nu se regăsește cuprinsă în raportul depus lunar de către lichidatorul judiciar, motiv pentru care nemulțumirea acestora că lichidatul judiciar a refuzat încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, mai exact, a refuzat să avizeze încheierea acestor contracte, nu poate fi valorificată în instanță pe calea contestației reglementată de art. 59 alin.5 din Legea nr.85/2014.

Trecând peste aceste aspecte, deși contestatorii au invocat refuzul lichidatorului judiciar pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor de vânzare-cumpărare și actelor adiționale încheiate de contestatori cu societatea debitoare ##### S.R.L., mai exact, refuzul privind avizarea încheierii acestor contracte, nu au arătat dispozițiile legale în baza cărora lichidatorul judiciar avea obligația avizării încheierii acestor contracte.

Contestatorii au făcut trimitere la art. 87 alin.1 lit. a din Legea nr.85/2014, însă aceste dispoziții legale nu stabilesc o astfel de obligație în sarcina lichidatorului judiciar. De altfel, nici nu s-a solicitat un astfel de aviz, prin notificarea formulată de contestatori, aceștia au solicitat lichidatorului judiciar și debitoarei să se prezinte la notar în vedere încheierii contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor promise.

În ceea ce privește regimul juridic pe care se grefează raportul juridic născut din promisiunile de vânzare-cumpărare bunuri imobile încheiate de promitenții-cumpărători cu societatea debitoare MONDOSOFT S.R.L, în calitate de promitentă-vânzătoare, mai exact dacă sunt aplicabile dispozițiile legale invocate de contestatori, respectiv art. 123 din Legea nr. 85/2014, sau sunt incidente prevederile art. 131 din aceeași lege, instanța reține că această chestiune litigioasă a fost dezlegată de instanța de judecată prin sentința civilă nr.#### din data de 20 noiembrie 2024 pronunțată în dosarul Dosar nr. #####/90/2020/a42, motiv pentru care se impune cu putere de lucru judecat, în temeiul art. 431 alin.2 din Codul de procedură civilă.

Astfel, prin hotărârea pronunțată, instanța a reținut: „Susținerea contestatorilor că în cauză își găsesc aplicarea prevederile art. 123 alin.1 din Legea nr. 84/2014, iar nu prevederile art. 131 din aceeași lege, astfel cum s-a reținut de către administratorul judiciar prin adresa contestată, instanța apreciază că nu este întemeiată, pentru argumentele ce succed.

Astfel cum reiese din economia prevederilor art.123 alin.1 din Legea nr.84/2014, acestea sunt aplicabile acelor contracte cu executare succesivă sau instantanee care sunt în curs, în sensul că nu s-au executat în totalitatea clauzelor ori într-o măsură substanțială.

Un contract în curs este, în primul rând, un contract existent și, în al doilea rând, un contract în curs de executare. Constituie un contract în curs de existență cel care s-a încheiat anterior datei deschiderii procedurii și care nu s-a epuizat înaintea acelei date. Or, în cauză, situația dintre părți nu este cea deschisă anterior, în condițiile în care părțile nu au încheiat un contract care să fie în curs de desfășurare. Din contă, demersul inițiat de către administratorul judiciar al debitoarei, contestat de către contestatori, este încheierea contractului de vânzare-cumpărare imobil apartament aflat în patrimoniul debitoarei, iar nu executarea contractului.

adevărat că acest contract se solicită a fi încheiat în baza promisiunii sinalagmatică încheiate de părți, însă promisiunea sinalagmatică nu are natura unui contract în sensul arătat mai sus, ci este un mijloc juridic prin care părțile prefigurează sau proiectează condițiile în care se va încheia viitorul contract de vânzare-cumpărare. Antecontractul de vânzare-cumpărare duce numai la nașterea unui drept de creanță și al unei obligații corelative pentru ambele părți al antecontractului, dar dreptul de proprietate rămâne netransmis.

Numai în situația în care părțile ar fi încheiat contractul de vânzare, iar bunul nu ar fi fost predat înainte de deschiderea procedurii, acest contract putea fi considerat în curs și analizat prin prima prevederilor art. 123 alin.1 din lege, ceea ce nu este cazul în cauza pendinte.

Prin urmare, nefiind îndeplinită condiția unui contract în curs de executare, celelalte aspecte invocate de către contestatori rămân fără relevanță, astfel că nu vor mai fi analizate, iar în cauză se apreciază că nu sunt incidente prevederile invocate de contestatori.

Prin urmare, chestiunea litigioasă invocată de contestatori a fost lămurită de către instanță prin hotărârea pronunțată, menționată mai sus, motiv pentru care nu mai poate fi contrazisă, indiferent dacă această rezolvare a fost dată numai în considerente, având în vedere dispozițiile art.430 alin.2 din

Codul de procedură civilă.

Drept urmare, în prezenta cauză, instanța nu a mai făcut aprecieri asupra acestei chestiuni, ci ea constituie premisa demonstrată de la care trebuie să se pornească și pe care nici nu o poate ignora. Atâta timp cât hotărârea judecătorească nu a fost anulată sau schimbată de o instanță superioară până la acest moment, statuările din considerentele acesteia cu privire la chestiunea litigioasă menționată mai sus, se impun cu putere de lucru judecat în prezenta cauză și nu mai poate fi reanalizată în sensul invocat de contestatori.

Pentru toate argumentele expuse mai sus, instanța a apreciat că cererea contestatorilor formulată în cele două dosare conexe nu este întemeiată, motiv pentru care a respins-o.

Împotriva sentinței au declarat apel contestatorii #####-##### și #####, solicitând admiterea apelului și modificarea în tot a sentinței apelate, admitând cererea de chemare în judecată, cu obligarea intimatului „Consortiu de administratori judiciari” la plata cheltuielilor de judecată în această fază procesuală.

În motivarea apelului contestatorii critică sentința pentru nelegalitate, astfel:

Judecătorul fondului a respins contestația, reținând că în cauză nu își găsește aplicarea art. 87 raportat la art. 123 din Legea nr. 85/2014, motivul esențial fiind că antecontractele de vânzare nu au fost menținute, acestea nefiind contracte menținute în sensul art. 123 din Legea nr. 85/2014.

În mod greșit tribunalul a aplicat dispozițiile art. 131, art. 87 raportat la art. 123 din Legea nr. 85/2014, cât și din perspectiv art. 425 din Codul de procedură civilă, întrucât cuprinde motive contradictorii.

O critică generală adusă măsurii contestate, este faptul că, în situația premisă, nu își găsește aplicarea dispoziția art. 131 din Legea nr. 85/2014 pentru niciunul dintre promitenții cumpărători participanți la procedură, executarea contractelor fiind sub imperiul 87 raportat la art. 123 din Legea nr. 85/2014.

parte a concluziei mai sus enunțată este argumentată prin faptul că niciunul dintre promitenții cumpărători participanți la procedură nu sunt „posesori” în sensul art. 131 raportat la art. art. 88 din Legea nr. 85/2014 și art. 916-927 Cod civil.

Ca atare, respectând rigorile legii, nu se pot îndeplini în mod obiectiv condițiile sine qua non pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare potrivit art. 131 din Legea nr. 85/2014.

Dintre condițiile speciale necesare încheierii contractului de vânzare cumpărare apelanții, pentru a stabili normele aplicabile, propun o interpretare sistematică și teleologică a dispozițiilor art. 131 alin. 1 lit. a) și d) ultima teză, art. 88 și art. 123 din Legea 85 /2014, pentru a stabili dacă în situația de fapt premisă își poate găsi aplicarea art. 131 sau suntem în ipoteza în care își găsește aplicarea art. 123 din Legea 85/2014.

Analizând art. 131 alin. 1 lit. a) ultima teză, se observă că legiuitorul a stabilit drept condiție, ca bunul să fie în posesia promitentului cumpărător.

Exprimarea fără echivoc a necesității posesiei, cheamă interpretul și, bineînțeles, pe cei chemați să aplice norma, să stabilească dacă: i) promitentul cumpărător este în posesia bunului sau este un simplu detentor; ii) dacă faptul juridic al posesiei este opozabil masei credale potrivit art. 88 din Legea nr. 85/2014.

Așadar, din formularea legiuitorului, rezultă fără echivoc că promitentul cumpărător trebuie să fie posesor, adică să îndeplinească cele două elemente constitutive, respectiv, un element material (corpus) care presupune contactul cu lucrul, ce poate fi concretizat în orice fel de acte materiale (de ex. deținerea lucrului, folosirea lui, culegerea fructelor acestuia etc.) sau în unele acte juridice (de ex. un act de înstrăinare, grevare etc.) și un element psihologic, intelectual (animus), constând în intenția sau voința celui ce stăpânește în fapt bunul, de a efectua această stăpânire pentru sine, de a se comporta cu privire la lucru ca proprietar ori ca titular al altui drept real.

Concretizând, în procedură sunt două categorii de promitenți cumpărători:

i) o categorie cărora, acceptând majorarea prețului potrivit „expertizei #####”, le-a fost întocmit un proces verbal de predare la sfârșitul anului 2023 - începutul anului 2024, atunci când administratorii judiciari au inițiat o procedură de valorificare potrivit art. 131 din Legea nr. 85/2014, anulată de către judecătorul sindic;

ii) categoria celor care nu au dat curs demersului administratorului judiciar mai sus amintit și cărora nu le-a fost eliberat un proces verbal de predare – primire.

Primul aspect este faptul că posesia este un fapt juridic, ea nu poate face obiectului unui act juridic și nu trebuie confundată cu dreptul de folosință

(usus), dezmembrământ al dreptului de proprietate.

Așadar, administratorii judiciari doresc să convingă că „transferă un fapt juridic” printr-un act juridic, respectiv manifestare de voință exteriorizată de predare - primire a bunului, încheiat și sub formă autentică, astfel ca absurdul să capete cote îngrijorătoare.

Printr-un astfel de act putea fi transferat un drept, probabil dreptul de folosință fiind avut în vedere de părți, evident fiind, deopotrivă, și faptul că tot demersul a fost formal, bunul nefiind finalizat la data respectivă. Ca atare, promitenții cumpărători nu pot pretinde și opune celorlalți creditori că ei posedă în nume de proprietar, situația juridică a bunului fiind cunoscută.

Așadar, printr-un act juridic nu poate fi transferată posesia, care este un fapt juridic, ci doar folosința, manifestarea de voință a administratorului judiciar pentru acest act fiind evidentă, așa cum este și voința de a primi a promitenților cumpărători.

Concluzia existenței unui act juridic de transfer al folosinței este susținută de faptul că încheierea procesului verbal a fost condiționată de acceptarea unui preț majorat al vânzării, preț determinat prin „expertiza #####”.

În concluzie, văzând dispoziția art. 918 Cod civil, apelanții arată că nu există niciun creditor promitent cumpărător care în mod justificat să pretindă a fi posesor în sensul avut în vedere de legiuitor, actul de predare-primire încheiat cu parte din promitenții cumpărători neputând fi calificat altfel decât un act juridic de transfer al dreptului de folosință, cu efecte relative la părțile semnate și opozabil ca atare participanților la procedură.

În ce privește opozabilitatea faptului juridic al posesiei, se invocă dispoziția art. 88 din Legea nr. 85/2014, potrivit cu care un fapt juridic care nu a devenit opozabil terților înainte de deschiderea procedurii insolvenței este fără efect față de creditori.

Interpretând sistematic art. 131 și art. 88 din Legea nr. 85/2014, apelanții concluzionează că faptul al posesiei trebuia să fie public (posesia devine opozabilă prin însuși faptul exercitării publice) înainte de deschiderea procedurii insolvenței pentru a fi opozabil celorlalți creditori, promitentul cumpărător având la dispoziție toate mijloacele de probă prin care să dovedească faptul posesiei.

Conduita administratorului judiciar de a încerca în mod artificial să complinească pentru unii dintre creditori condițiile impuse de art. 131 din Legea 85/2014 relevă o încălcare a principiului concursualității și egalității creditorilor în cadrul procedurii insolvenței.

Asigurarea unui tratament egal creditorilor este incompatibil cu măsuri ale administratorului judiciar luate după criterii arbitrare și nelegale, care instituie diferențe între creditori din aceeași categorie, scopul vădit fiind acela de a face aplicabilă o normă specială pentru cei care au acceptat o majorare de preț, în disprețul celorlalți creditori și al legii.

Faptul că împlinirea ipotezei prevăzute de art. 131 din Legea nr. 85/2014 se cere a fi îndeplinită în afara actelor administratorului judiciar din perioada insolvenței rezultă cu evidență din faptul că administratorul judiciar este obligat să încheie actul promis.

Per a contrario, interpretarea potrivit căreia că administratorul va putea efectua în timpul procedurii actele necesare împlinirii condițiilor art. 131 din Legea nr. 85/2014 nu poate fi primită, întrucât ar goli de conținut norma, lăsând la simpla atitudine a administratorului judiciar dacă, cum și pentru cine va împlini demersul până în punctul în care voința legiuitorului se va impune.

Trebuie observat că mecanismul pus în mișcare de administratorii judiciari, prin care punerea în posesie este condiționată de plata noului preț, nu lasă nicio alternativă promitenților cumpărători de a-și vedea contractul executat, situația conturându-se ca o condiție pur potestativă a administratorului judiciar.

În concluzie, măsura administratorului judiciar de a uza de dispoziția art. 131 din Legea nr. 85/2014 este nelegală, iar această modalitatea de îndeplinire a atribuțiilor este o încălcare a art. 15 din Codul civil, normă de principiu, care impune exercitarea drepturilor cu bună-credință și în scopul pentru care acestea au fost conferite de lege.

Cu referire la argumente privind aplicarea în cauză a art. 87 alin. 1 lit. a) raportat la art. 123 din Legea nr. 85/2014, apelanții arată următoarele; ##### în vedere situația de fapt mai sus arătată, rezultă cu evidență faptul că regimul juridic pe care se grefează raportul juridic născut din promisiuni de vânzare cumpărare este sub imperiul art. 87 alin. 1 din Legea nr. 85/2014, concluzie care rezultă din faptul că imobilele promise sunt bunuri rezultate din producția realizată în perioada de observație, precontractele au fost menținute de administratorul judiciar și au fost executate în perioada de observație, vânzarea acestor bunuri se încadrează în activitatea curentă a debitoarei.

Rezultă că, în cursul perioadei de observație, debitorul poate desfășura doar activitățile obișnuite ale comerțului său, aflate în curs de derulare, putând efectua inclusiv operațiuni și contracte noi dacă acestea se circumscriu obiectului propriu de activitate.

În privința stabilirii activităților care se continuă, un rol important îl are practicianul în insolvență prin aceea că, în virtutea legii, acesta are prerogativa aprecierii menținerii/denunțării contractelor aflate în curs de derulare la momentul deschiderii procedurii de insolvență.

Ulterior menținerii, administratorul judiciar mai are doar prerogativa reechilibrării contractului, potrivit art. 123 alin. 5 din Contract, nicidecum ieșirea de sub principiul obligatoriu al acestuia și al priorității executării în natură, în afara remediilor contractuale prevăzute de dreptul comun.

Odată ce administratorul judiciar a menținut contractele, este prezumat că menținerea este în scopul prevăzut de legiuitor, maximizarea posibilității de redresare a debitoarei, fapt în antiteză cu o vătămare a intereselor debitoarei, întrucât prețul stabilit contractual este prejudiciator pentru debitoare.

Din considerentele Deciziei ÎCCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept nr. 42/2021, rezultă că prerogativa administratorului judiciar de a menține contractele în derulare în scopul maximizării averii debitorului este însoțită și de obligația de a asigura executarea exemplara.

În acest sens, sunt statuările din Decizia ÎCCJ nr. 42/2021, cuprinse la paragraf 105 și 107:

Ca atare, vânzarea imobilelor se încadrează în activitatea curentă, fapt care rezultă și din rapoartele administratorului judiciar, care în mod recurent menționează „după întocmirea recepției urmează a se proceda la întocmirea contractelor de vânzare cumpărare și încasarea diferențelor de preț, din sumele ce urmează a fi încasate se vor achita în totalitate creanțele rămase de plată în tabelul creanțelor fără a mai fi nevoie de întocmirea unui plan de reorganizare”.

adevărat că achizitorul bunurilor din activitatea curentă (art. 87 din Legea 85/2014) nu beneficiază de dispoziția art. 91 din Legea nr. 85/2014 (bunurile sunt dobândite libere de sarcini), întrucât contractul de vânzare cumpărare se încheie doar cu încuviințarea administratorului judiciar, potrivit art. 87 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 85/2014 și nu potrivit dispozițiilor privitoare la lichidarea averii debitoarei.

Protecția creditorilor ale căror garanții grevează bunul valorificat urmează să se efectueze potrivit art. 87 alin. 3 din Legea 85/2014, dar în cauză nu este cazul, bunurile fiind libere de sarcini și/sau garanții.

Un aspect particular al cauzei, generat de modul de îndeplinire al obligațiilor de către administratorii judiciari și care confirmă teza menținerii și executării antecontractelor de vânzare cumpărare, este faptul că perioada de observație a fost prelungită cu mult față de cea prevăzută de lege (12 luni) (după 4 ani nu este întocmit tabelul definitiv), iar ceea ce ar fi trebuit să fie un plan de, reorganizare, a fost materializat în continuarea activității curente, valorificarea precontractelor încheiate și ieșire din insolvență a debitoarei potrivit tezei speciale a art. 178 din ##### nr. 85/2014.

Mai arată apelanții că motivarea judecătorului sindic potrivit cu care antecontractul de vânzare cumpărare „nu are natura unui contract în sensul arătat mai sus, ci este un mijloc juridic prin care părțile prefigurează sau proiectează condițiile în care se va încheia viitorul contract de vânzare-cumpărare” nu poate fi primită.

O atare opinie nesocotește natura intrinsecă a promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare, care este un act juridic bilateral și sinalagmatic, deci este un contract. Faptul că acesta are ca obiect un drept de creanță și executarea lui este, după natura sa, e uno ictu, nu atrage inaplicarea art. 123 din Legea nr.85/2014.

Chiar succesiunea executării obligațiilor de părți invalidează raționamentul judecătorului sindic, întrucât parte din obligațiile părților au fost executate în perioada de insolvență, fiind efectuate plăți reprezentând avans preț, au fost încheiate cesiuni de contract, contracte adiționale, au fost continuate din aceste sume lucrările de construire, iar administratorii judiciari au prezentat în rapoartele de activitate modalitatea în care a continuat activitatea debitoarei, specificând faptul că se continuă lucrările de construire în vederea încheierii contractelor promise.

De asemenea, este contradictorie motivarea potrivit cu care antecontractul de vânzare cumpărare nu este contract, cu opinia potrivit cu care numai după ce apartamentele sunt finalizate cu respectarea clauzelor contractuale din antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate de părți și pot fi puse în posesia contestatorilor creditori, iar aceștia pot să achite prețul contractual, se poate pune în discuție acest drept de opțiune al contestatorilor creditori. Mai exact, debitoarea trebuie să facă mai întâi dovada că a finalizat apartamentele care au făcut obiectul antecontractului de vânzare-cumpărarea în condițiile stabilite de părți, că acestea pot fi predate în posesie și folosiți de contestatorilor-creditori, iar aceștia au achitat sau pot să achite prețul contractual.

Intimatul Consorțiul EVILEX IPURL a depus la dosar note scrise, prin care solicită respingerea apelului ca nefondat și menținerea sentinței instanței de fond ca fiind legală și temeinică.

În esență, se arată că, deși apelanții-contestatori încearcă să schimbe regimul juridic al raporturilor juridice create între acesta și debitoarea SC

SRL, invocând incidența art.123 din Legea nr.85/2014, în realitate actul juridic care a stat la baza acestor raporturi îl constituie antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate înainte de intrarea în procedura insolvenței, fiind aplicabile dispozițiile art.131 din Legea nr.85/2014. Astfel, regimul juridic aplicabil unei astfel de situații se regăsește la art.131 din legea nr.85/2014 și nicidecum la art.1270 din Codul civil sau art.123 din Legea nr.85/2014, așa cum eronat au invocat apelanții-contestatori. De asemenea, și-au întemeiat notificarea transmisă pe art.123 din Legea nr.85/2014, care reglementează instituția „contractelor în derulare” încheiate de debitoare înainte de deschiderea procedurii insolvenței. Așa cum a reținut și instanța de fond, contestatorii au solicitat încheierea unui contract de vânzare-cumpărare în condițiile art.1270 Cod civil și ale art.123 din legea insolvenței, fără să observe că situația juridică a acestuia este cu totul alta, aceștia având doar o promisiune de vânzare-cumpărare cu un alt regim juridic în timpul procedurii de insolvență, fiind reglementată de un singur articol din legea insolvenței, respectiv art.131. Nicio instanță de judecată nu poate schimba regimul juridic al promisiunii de vânzare-cumpărare, ignorând astfel dispozițiile art.131 din Legea nr.85/2014, așa cum solicită apelanții contestatori, și să oblige administratorul judiciar să încheie contract de vânzare-cumpărare la un preț derizoriu și în condițiile codului civil, știut fiind faptul că „legea specială derogă de la legea generală” în speță aplicându-se cu prioritate dispozițiile speciale ale Legii nr.85/2014 care reglementează situația promisiunilor de vânzare-cumpărare încheiate înainte de începerea procedurii insolvenței. La data de 27 martie 2024, intimata debitoare societatea ##### S.R.L. a depus concluzii scrise, solicitând respingerea apelului ca nefondat, arătând, în esență, următoarele:

În ceea ce privește regimul juridic pe care se grefează raportul juridic născut din promisiunile de vânzare-cumpărare bunuri imobile, încheiate de promitenții-cumpărători cu societatea debitoare ##### S.R.L., în calitate de promitentă-vânzătoare, nu sunt aplicabile dispozițiile legale invocate de apelanții-contestatori, respectiv art. 123 din Legea nr. 85/2014. fiind incidente doar prevederile art. 131 din aceeași lege.

În cazul contractelor este adevărat că se aplica regula de la art. 123, însă în cazul obligațiilor rezultând dintr-o promisiune bilaterală de vânzare cu dată certă, anterioară deschiderii procedurii, în care promitentul-vânzător intră în procedură, se aplică excepția prevăzută de dispozițiile art.131 din Legea nr.85/2024.

Incidența prevederilor art. 131 din Legea nr. 85/2014 a fost avută deja în vedere de promitenții-cumpărători.

Tocmai interpretarea dată de apelanții contestatori, naturii juridice a unei promisiuni bilaterale de vânzare cu dată certă, anterioară deschiderii procedurii, în care promitentul-vânzător intră în procedură, că aceasta ar fi un contract, căruia i se aplică regula de la art.123, goleşte de conținut norma specială de la art.131, care se aplica strict speciei de convenție, care este promisiunea bilaterală de vânzare. ##### legiuitorul ar fi avut în vedere să trateze promisiunea bilaterală de vânzare, în cadrul regulii de la art.123, nu ar mai fi reglementat în mod expres excepția de la art.131, care se aplică numai acestui gen de acord de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic.

Conform accepțiunii eronate a apelanților contestatori, dacă administratorul judiciar nu a denunțat promisiunea bilaterală de vânzare anterioară deschiderii procedurii, în care societatea MONDOSOFT S.R.L. a intrat în procedură, acesteia i se aplica de plano, regula de la art.123 și nu excepția de la art.131 din Legea nr.131/2014, promisiunea nemaifiind promisiune bilaterală de vânzare, ci un contract, interpretare care este de nepermis. pe de o parte, pentru că vizează sui generis o situație care nu a fost avută în vedere de legiuitor, iar pe de altă parte, excepțiile prevăzute în orice lege sunt de strictă interpretare, iar excepția de la art.131 aplicându-se numai promisiunii bilaterale de vânzare cu dată certă, anterioară deschiderii procedurii, în care promitentul vânzător intră în procedură.

Încercarea apelanților-contestatori de a transforma o promisiune bilaterală într-un contract, pentru a i se aplica regula de la art. 123 nu poate fi primită, întrucât dacă s-ar proceda în această manieră, ar însemna că s-a făcut abstracție de art.131, situație care este de nepermis.

Principiul maximizării gradului de recuperare a creanțelor este temperat de principiul respectării drepturilor existente ale creditorilor. Creditori nu sunt doar persoanele care au o creanță bănească față de debitoare. Și promitenții cumpărători deține o creanță constând într-o obligație de a face.

Maximizarea nu este absolută și discreționară, ci înăuntrul limitelor impuse de dreptul comun și legea specială.

Or, dacă art. 123 constituie regula, art. 131 particularizează excepția care întărește regula pentru execuția tuturor promisiunilor de vânzare-cumpărare în vigoare după data deschiderii procedurii. Art. 131 paralizează reglementările de drept comun, respectiv art. 1669 Cod civil. Textul de lege face un compromis între interesele contrare ale promitentului cumpărător și cele ale colectivității creditorilor din procedură. în esență, legiuitorul dorește să se asigure că ieșirea unui activ din patrimoniul debitoare se realizează în condiții echitabile, fără să fie prejudiciat mecanismul insolvenței..

Practicarea unor preturi de vânzare sub prețul de cost constituie o formă de concurență neloială (dumping), care va fi interpretată de organele de inspecție fiscală ca o practică de evaziune fiscală prin declararea unor impozite și taxe mai mici la bugetul de stat.

Antecontractul este tratat de Legea nr. 85/2014 ca o sarcină ce grevează activul planificat contractual să părăsească patrimoniul debitoarei.

În aceeași ordine de idei se arată că trebuie avută în vedere și situația majorității promitenților – cumpărători.

În consecință, măsura administratorului judiciar de a refuza încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor încheiate cu apelanții contestatori și a actelor adiționale ulterioare, la un preț inferior valorii de piață a bunului, respectiv la prețul stabilit de părți în anul 2018, prin mecanismul prevăzut de art. 123 și nu de art. 131 din Legea 85/2014 nu este o măsură nelegală ci, dimpotrivă, este o măsură în concordanță atât cu norma avută în vedere de art. 131, cât și cu principiul care vizează protecția debitoarei-în insolvență, aflată deja în dificultate financiară, referitor la maximizarea averii acesteia și nu minimizarea averii acesteia.

Examinând apelul formulat, în raport cu motivele invocate, cu textele legale incidente și având în vedere actele dosarului, Curtea constată că acesta este fondat, pentru considerentele ce vor fi expuse în continuare.

În prealabil, Curtea observă că apelul formulat de contestatori vizează soluția instanței, de respingere a contestațiilor formulate împotriva măsurii lichidatorului judiciar de a refuza încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 509/2018 și ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, cesionate prin contractele de cesiune autentificate de BNP Holohan ##### sub nr. 702/2021, în ceea ce-l privește pe contestatorul ##### și a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, în ceea ce-l privește pe contestatorul #####.

Soluționând contestațiile, judecătorul sindic a apreciat, în ceea ce privește regimul juridic pe care se grefează raportul juridic născut din promisiunile de vânzare-cumpărare bunuri imobile încheiate de promitenții-cumpărători cu societatea debitoare MONDOSOFT S.R.L., în calitate de promitentă-vânzătoare, mai exact dacă sunt aplicabile dispozițiile legale invocate de contestatori, respectiv art. 123 din Legea nr. 85/2014, sau sunt incidente prevederile art. 131 din aceeași lege, că această chestiune litigioasă a fost dezlegată de instanța de judecată prin sentința civilă nr. #### din data de 20 noiembrie 2024 pronunțată în dosarul Dosar nr. #####/90/2020/a42, motiv pentru care se impune cu putere de lucru judecat, în temeiul art. 431 alin.2 din Codul de procedură civilă. Astfel, prin hotărârea pronunțată, instanța a reținut: „Susținerea contestatorilor că în cauză își găsesc aplicarea prevederile art. 123 alin.1 din Legea nr. 84/2014, iar nu prevederile art. 131 din aceeași lege, astfel cum s-a reținut de către administratorul judiciar prin adresa contestată, instanța apreciază că nu este întemeiată, pentru argumentele ce succed. Astfel cum reiese din economia prevederilor art.123 alin.1 din Legea nr.84/2014, acestea sunt aplicabile acelor contracte cu executare succesivă sau instantanee care sunt în curs, în sensul că nu s-au executat în totalitatea clauzelor ori într-o măsură substanțială. Un contract în curs este, în primul rând, un contract existent și, în al doilea rând, un contract în curs de executare. Constituie un contract în curs de existență cel care s-a încheiat anterior datei deschiderii procedurii și care nu s-a epuizat înaintea acelei date. Or, în cauză, situația dintre părți nu este cea deschisă anterior, în condițiile în care părțile nu au încheiat un contract care să fie în curs de desfășurare. Din contă, demersul inițiat de către administratorul judiciar al debitoarei, contestat de către contestatori, este încheierea contractului de vânzare-cumpărare imobil apartament aflat în patrimoniul debitoarei, iar nu executarea contractului. ##### adevărat că acest contract se solicită a fi încheiat în baza promisiunii sinalagmatice încheiate de părți, însă promisiunea sinalagmatică nu are natura unui contract în sensul arătat mai sus, ci este un mijloc juridic prin care părțile prefigurează sau proiectează condițiile în care se va încheia viitorul contract de vânzare-cumpărare. Antecontractul de vânzare-cumpărare duce numai la nașterea unui drept de creanță și al unei obligații corelative pentru ambele părți al antecontractului, dar dreptul de proprietate rămâne netransmis. Numai în situația în care părțile ar fi încheiat contractul de vânzare, iar bunul nu ar fi fost predat înainte de deschiderea procedurii, acest contract putea fi considerat în curs și analizat prin prima prevederilor art. 123 alin.1 din lege, ceea ce nu este cazul în cauza pendinte. Prin urmare, nefiind îndeplinită condiția unui contract în curs de executare, celelalte aspecte invocate de către contestatori rămân fără relevanță, astfel că nu vor mai fi analizate, iar în cauză se apreciază că nu sunt incidente prevederile invocate de contestatori”. Prin urmare, judecătorul sindic a apreciat că, prin hotărârea pronunțată în dosarul nr. #####/90/2020/a42, chestiunea litigioasă invocată de contestatori a fost lămurită de către instanță motiv pentru care nu mai poate fi contrazisă, indiferent dacă această rezolvare a fost dată numai în considerente, având în vedere dispozițiile art.430 alin.2 din Codul de procedură civilă.

Tot ca o chestiune prealabilă, instanța de apel reține că, prin decizia nr. ####/A-COM/10.04.2025, pronunțată în dosarul nr. #####/90/2020/a42, constatând că în mod greșit a reținut judecătorul sindic faptul că nu sunt incidente prevederile art.123 alin.1 din Legea 85/2014, Curtea, în temeiul art.480 raportat la art.461 alin.2 C.pr.civ., a admis apelul formulat, a înlăturat considerentele din sentința atacată referitoare la dispozițiile art. 123 din Legea nr. 85/2014, pe care le-a înlocuit cu propriile considerente, menținând soluția cuprinsă în dispozitivul sentinței atacate.

În decizia sus menționată, Curtea de Apel Pitești a reținut următoarele: „Criticile invocate de apelanți sunt întemeiate. În analiza pe care instanța de control judiciar o va face, va porni de la cele două texte legale care au fost examinate și de către judecătorul sindic și care prevăd următoarele: Art. 123 - (1) „Contractele în derulare se consideră menținute la data deschiderii procedurii, art. 1.417 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, nefiind aplicabil. Orice clauze contractuale de desființare a contractelor în derulare, de decădere din beneficiul termenului, de modificare a contractului în detrimentul debitorului sau de declarare a exigibilității anticipate pentru motivul deschiderii procedurii se consideră nescrise. Prevederile referitoare la menținerea contractelor în derulare și la nulitatea clauzelor de încetare sau accelerare a obligațiilor nu sunt aplicabile în privința contractelor financiare calificate și a operațiunilor de compensare bilaterală în baza unui contract financiar calificat sau a unui acord de compensare bilaterală. În vederea creșterii la maximum a valorii averii debitorului, într-un termen de prescripție de 3 luni de la data deschiderii procedurii, administratorul judiciar/lichidatorul judiciar poate să denunțe orice contract, închirierile neexpirate, alte contracte pe termen lung, atât timp cât aceste contracte nu au fost executate în totalitate ori substanțial de către toate părțile implicate. Administratorul judiciar/Lichidatorul judiciar trebuie să răspundă, în termen de 30 de zile de la primire, notificării contractantului, formulată în primele 3 luni de la deschiderea procedurii, prin care i se cere să denunțe contractul; în lipsa unui astfel de răspuns, administratorul judiciar/lichidatorul judiciar nu va mai putea cere executarea contractului, acesta fiind socotit denunțat. Contractul se consideră denunțat: a) la data expirării unui termen de 30 de zile de la recepționarea solicitării cocontractantului privind denunțarea contractului, dacă administratorul judiciar/lichidatorul judiciar nu răspunde; b) la data notificării denunțării de către administratorul judiciar/lichidatorul judiciar.”

Art. 131 - (1) „Obligațiile rezultând dintr-o promisiune bilaterală de vânzare cu dată certă, anterioară deschiderii procedurii, în care promitentul-vânzător intră în procedură, vor fi executate de către administratorul judiciar/lichidatorul judiciar la cererea promitentului-cumpărător, dacă: a) prețul contractual a fost achitat integral sau poate fi achitat la data cererii, iar bunul se află în posesia promitentului-cumpărător; b) prețul nu este inferior valorii de piață a bunului; c) bunul nu are o importanță determinantă pentru reușita unui plan de reorganizare; d) în cazul imobilelor, promisiunile sunt notate în Cartea funciară.”

Astfel cum a statuat în mod constant Curtea Constituțională în jurisprudența sa adoptată în contextul examinării conformității textului art.123 din Legea 85/2014 cu prevederile Legii fundamentale, „la momentul deschiderii procedurii insolvenței, debitorul este implicat într-un ansamblu de activități economice cu diferiți parteneri, care sunt materializate prin contracte în derulare, iar art. 123 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 instituie pentru aceste contracte un regim particular, considerându-le menținute la data deschiderii procedurii. Prin această reglementare legiuitorul subliniază caracterul special și derogatoriu al procedurii prevăzute de legislația privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, înlăturând expres de la aplicare dispozițiile art. 1.417 din Codul civil, care stabilesc decăderea din beneficiul termenului, respectiv faptul că debitorul decade din beneficiul termenului dacă se află în stare de insolvabilitate sau, după caz, de insolvență declarată în condițiile legii sau în alte situații prevăzute de lege (dispoziții ce sunt în strânsă legătură cu cele cuprinse la art. 1.416 din același cod și care reglementează calculul termenelor, respectiv faptul că, indiferent de durata și izvorul lor, calculul termenelor se face potrivit regulilor stabilite în titlul III din cartea a VI-a). Prin urmare, de principiu, prevederile Legii nr. 85/2014 au caracter special și se aplică prioritar în raport cu normele din Codul civil. De asemenea, în cadrul procedurii insolvenței, sunt statuate unele reguli derogatorii de la dreptul comun fiind însă aplicabile dispozițiile potrivit cărora prevederile legale se completează, în măsura compatibilității lor, cu cele ale Codului civil, ale Codului de procedură civilă, precum și cu ale altor acte normative din domeniul insolvenței sau din alte domenii și prin care se dă efectivitate principiilor constituționale privind drepturile și libertățile fundamentale sau altor norme ale dreptului european sau internațional care au prioritate față de dreptul intern, sens în care pot fi menționate, spre exemplu, accesul liber la justiție, dreptul la apărare etc. Astfel, art. 123 din Legea nr. 85/2014 stabilește regimul juridic al contractelor în derulare în care este angrenat debitorul la deschiderea procedurii insolvenței, precum și faptul că legiuitorul a fost preocupat să găsească pârghii pentru diminuarea consecințelor situației dificile în care se găsește debitorul. În urmărirea acestui scop, al salvării societății în derivă, legiuitorul a pus accentul pe obiectivul economic

al contractului, acesta fiind văzut ca un instrument necesar redresării, în anumite situații, cu periclitarea chiar a mecanismelor de drept comun tradiționale, iar interesul salvării debitorului aflat în insolvență este pus mai presus de interesele individuale ale părților” (a se vedea, în acest sens, Decizia nr.###/2023, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.566/18.06.2024, Decizia nr. ###/2022, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 605 din 21 iunie 2022).

Curtea reține că dispozițiile art.123 din Legea 85/2014 reglementează situația contractelor în derulare. Fără a oferi o definiție a noțiunii de contract în derulare, Codul insolvenței conturează limitele sale prin formularea „contracte care nu au fost executate în totalitate sau substanțial de către toate părțile implicate”. Potrivit doctrinei, contractul în derulare presupune ca acesta să existe la data deschiderii procedurii și să fie în curs de executare, ceea ce relevă faptul că acesta a fost încheiat anterior, nu a încetat și continuă să producă efecte la data deschiderii procedurii. Așadar, pentru a fi în prezența unui contract în derulare este necesară îndeplinirea a două condiții, și anume: contractul să fi fost încheiat anterior deschiderii procedurii și acesta să se afle în curs de executare la data deschiderii procedurii, adică să existe o derulare a acestuia, o executare a obligațiilor pe care părțile și le-au asumat. Pentru ca un contract să fie calificat ca fiind în derulare nu este necesar ca prestațiile ambelor părți să fie neexecutate substanțial la data deschiderii procedurii, fiind suficient ca doar debitorul să nu fi executat substanțial prestația la care s-a obligat.

Din această perspectivă, antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate între părți se circumscriu, în mod evident, noțiunii de contracte în derulare, nefiind executate de către debitoare.

celor două texte legale ce interesează în speță relevă existența unui raport de genul normă generală (art.123 din lege) – normă specială (art.131 din lege), aceasta din urmă aplicându-se numai dacă toate condițiile pe care le impune sunt îndeplinite în mod cumulativ, situație în care obligația practicianului în insolvență de a încheia în numele debitorului actul autentic de vânzare-cumpărare devine una imperativă, dacă promitentul-cumpărător solicită acest lucru. ####, însă, condițiile reglementate de art.131 din lege nu sunt îndeplinite, devin aplicabile dispozițiile cu caracter general cuprinse în art.123.

Legea 85/2014 stabilește contractelor în derulare o situație particulară prin prevederile art.123 alin.1, considerându-le menținute la data deschiderii procedurii și precizând expres că art.1417 Cod civil nu este aplicabil. ####, încă de la deschiderea procedurii, administratorul judiciar este obligat să evalueze toate contractele aflate în curs, deci inclusiv antecontractele de vânzare-cumpărare, și să aprecieze asupra asumării sau denunțării acestora, după o evaluare a rentabilității contractelor respective din punct de vedere economic și o evaluare juridică a efectelor denunțării, având în vedere posibilitatea conferită prin alineatul 4 cocontractanților de a formula acțiune în despăgubiri pentru prejudiciul suferit urmare a încetării intempestive a efectelor acestora. Prin urmare, contractele în derulare sunt menținute prin lege la deschiderea procedurii, în primele 3 luni ulterioare acestui moment urmând să se definitiveze soarta lor, prin exercitarea opțiunii de către administratorul judiciar, în sensul menținerii sau denunțării, în funcție de interesele debitorului, pentru maximizarea valorii averii acestuia și acordării, pe cât posibil, a unei șanse reale de redresare. ####, odată menținute, contractele respective trebuie executate întocmai, în caz contrar, partea contractantă putând utiliza din nou împotriva debitorului toate mijloacele și sancțiunile prevăzute de dreptul comun.

De asemenea, Curtea notează că, dacă în perioada de observație contractul în derulare, menținut de practicianul în insolvență, devine dezavantajos pentru debitoare, acesta are posibilitatea, recunoscută de art.123 alin.5 din lege, de a modifica clauzele contractuale, astfel încât acestea să asigure echivalența viitoarelor prestații, însă numai cu acordul cocontractantului.

de considerentele expuse, constatând că în mod greșit a reținut judecătorul sindic faptul că nu sunt incidente prevederile art.123 alin.1 din Legea 85/2014, Curtea, în temeiul art.480 raportat la art.461 alin.2 C.pr.civ., va admite apelul formulat, va înlătura considerentele din sentința atacată referitoare la dispozițiile art. 123 din Legea nr. 85/2014, pe care le va înlocui cu propriile considerente, mai sus expuse, menținând soluția cuprinsă în dispozitivul sentinței atacate.”

Întrucât considerentele redată în precedent se impun în prezenta cauză cu putere de lucru judecat, fiind pronunțate în vederea lămuririi aceleiași chestiuni litigioase ce interesează situația antecontractelor încheiate de părți, Curtea reține că în mod legal apelanții susțin că executarea antecontractelor se află sub imperiul art. 123 din Legea nr. 85/2014, negăsindu-și aplicare dispozițiile art. 131 din Legea nr. 85/2014.

Așadar, constatând că antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate între părți reprezintă contracte în derulare menținute, dar neexecutate de către debitoare și, reținând că, prin notificările transmise în data 05.11.2024, apelanții contestatori au solicitat debitoarei, prin administrator judiciar, să se

prezinte în data de 14.11.2024 în vederea încheierii în formă autentică a contractelor de vânzare cumpărare promise(f. 10 din ambele dosare conexe), în mod greșit judecătorul sindic a constatat legală măsura administratorului judiciar de a refuza încheierea acestora, dispozițiile art. 123 din Legea nr. 85/2014 impunând o soluție contrară, așa cum rezultă și din considerentele Deciziei nr. ###/2021 pronunțate de ÎCCJ - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, invocate de către apelanți.

În consecință, având în vedere cele expuse în precedent, Curtea, în temeiul disp. art. 480 C.pr.civ., va admite apelul, va schimba sentința în sensul că va admite contestațiile formulate și va obliga administratorul judiciar să facă demersurile necesare în vederea încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 509/2018 și ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, cesionate prin contractele de cesiune autentificate de BNP Holohan ##### sub nr. 702/2021, în ceea ce-l privește pe contestatorul #####-#####, respectiv a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, în ceea ce-l privește pe contestatorul #####.

În temeiul art.453 C.pr.civ., Curtea va obliga debitoarea să achite apelanților cheltuieli de judecată în cuantum de 100 lei.

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII D E C I D E

Admite apelul declarat de contestatorii #####-##### – CNP ##### și ##### – CNP #####, ambii cu domiciliul procesual ales la Cabinet avocat „#####”, având sediul în Râmnicu #####, ##### lui #####, nr. 145, ### #, ### #, județul #####, împotriva sentinței nr. ### din data de 11 decembrie 2024, pronunțată de Tribunalul ##### – Secția a II-a civilă, în dosarul nr. #####/90/2020/a43, intimați fiind creditorii ##### ING ##### NV - Sucursala București, cu sediul în sector 1, București, Av. Popisteanu/Clădirea Expo Business #####, nr. 54A, ### #, #####, cu domiciliul în Râmnicu #####, Intr. #####, nr. 6, #####, #####, cu domiciliul în #####, #####, #####, #####, #####, cu domiciliul în Râmnicu #####, Al. Cocorilor, nr. 4, ### #, ### #, ### #, județul ##### și #####, cu domiciliul în #####, sat Albești, Pământeni, nr. 16, #####, Consorțiul de Administratori Judiciari EVILEX IPURL, cu sediul în Râmnicu #####, str. G-ral #####, ### #, ### #, ### #, județul ##### și ##### de Insolvență ##### SPRL, cu sediul în București, B-dul #####, nr. 36, ### #, ### #, ### #, sector 3, debitoarea ##### SRL, având ###, J38/246/1999, cu sediul în Râmnicu #####, #####, parter, ### #, județul #####.

Schimbă sentința în sensul că:

Admite contestațiile formulate.

Obligă administratorul judiciar să facă demersurile necesare în vederea încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 509/2018 și ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, cesionate prin contractele de cesiune autentificate de BNP Holohan ##### sub nr. 702/2021, în ceea ce-l privește pe contestatorul #####-#####, respectiv a contractului de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile ce fac obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ##### de BNP ##### și a actelor adiționale ulterioare, în ceea ce-l privește pe contestatorul #####.

Obligă debitoarea să achite apelanților cheltuieli de judecată în cuantum de 100 lei.

Definitivă.

Pronunțată astăzi, 10 aprilie 2025, la Curtea de Apel Pitești – Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,

#####

Judecător,

#####

Grefier,

#####

Red. ##### I.

EM/3 ex./15.04.2025

Jud.##### C.M. #####

14 Aprilie 2025