

## ROMÂNIA

DOSAR NR.31064/3/2007

TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A-VI-A COMERCIALĂ  
SENTINȚA COMERCIALĂ NR.8166  
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN:02.07.2008  
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:  
PREȘEDINTE:LIVIU NARCIS PÎRVU  
GREFIER:MIHAELA POPESCU

Pe rol soluționarea cauzei comerciale având ca obiect acțiune în constatare , formulată de reclamanta SC APROMATCO SA, în contradictoriu cu pârâții SC KOILADA INVEST SRL și SC JIULUI INVESTMENT SRL și intervenientul voluntar accesoriu în interesul pârâtei EDEN LLC.

Dezbaterile în fond au avut loc în ședința publică din data de 30.06.2008 susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care este parte integrantă din prezenta încheiere și când, din lipsă de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, pronunțarea s-a amânat la termenul din data de 02.07.2008.

### TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei de față, constată:

Reclamanta SC Apromatco SA a solicitat, în contradictoriu cu pârâtele SC Koilada Invest SRL și SC Jiului Investment SRL, constatarea nulității absolute a actelor de vânzare – cumpărare autentificate de notarul public Virginia Beldea din București prin încheierile nr. 818, 819 și 820 din 17.12.2003.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a susținut că cele trei contracte de vânzare cumpărare au fost încheiate fără aprobarea adunării generale a asociaților vânzătoarei reclamante, aprobare cerută imperativ de art. 150 din Legea nr. 31/1990, și că aceste contracte sunt încheiate prin fraudarea legii, prețul plătit fiind neserios iar scopul contractelor nu a fost obținerea unei contraprestații.

Alăturat cererii de chemare în judecată, reclamanta a depus la dosar copii de pe cele trei contracte.

Prin întâmpinare comună, pârâtele au solicitat respingerea acțiunii. Au susținut următoarele:

- la data de 15.04.2007 adunarea generală extraordinară a ratificat contractele de vânzare - cumpărare
- dispozițiile art. 150 (fost 145 ind. 1) din Legea nr. 31/1990 se referă doar la raporturile dintre societate și administrator
- prevederile art. 150 (fost 145 ind. 1) din Legea nr. 31/1990 au un caracter supletiv, iar în statutul reclamantei era înserată prevederea că activele societății pot fi înstrăinate de consiliul de administrație fără aprobarea

prealabilă a adunării generale extraordinare, oricare ar fi valoarea acestora

- nerespectarea prevederilor art. 150 (fost 145 ind. 1) din Legea nr. 31/1990 este sancționată cu nulitatea relativă a actelor, iar pentru acțiunea în anulare a trecut termenul general de prescripție de 3 ani de la data încheierii
- valoarea bunurilor vândute a fost sub 10% din valoarea activelor societății
- prețul vânzării nu este nesperios. El a fost acceptat de notar și nu este îndeplinită condiția existenței unei disproporții atât de mari între preț și valoarea reală încât să se poată considera că prețul este nesperios.

Deodată cu întâmpinarea, pârâtele au depus la dosar adeverințe privind valoarea terenurilor care au făcut obiectul contractelor, actul adițional al SC Apromatco SA autentificat la 20.05.1999, hotărârea AGEA a asociaților reclamantei din 15.04.2007.

La termenul din data de 19.11.2007, reclamanta a depus la dosar o precizare a acțiunii, invocând ca motive de nulitate absolută a contractelor prețul nesperios, lipsa voinței de a contracta (deoarece contractele au fost semnate doar de unul dintre administratori și fără a exista aprobarea adunării generale extraordinare a asociaților), încălcarea prevederilor art. 150 (fost 145 ind. 1) din Legea nr. 31/1990. Pârâtele nu s-au opus la depunerea acestei precizări.

Pârâtele au formulat răspuns scris la precizarea depusă de reclamantă. Au reiterat apărările făcute prin întâmpinare, cu noi argumente de teorie și practică judiciară și au susținut că voința de a contracta a fost legal exprimată, consimțământul reclamantei a fost exprimat de organul de conducere fără a fi viciat, problema pretinsei lipse a consimțământului este în realitate o problemă de viciere a consimțământului, nulitatea pentru vicii de consimțământ este o nulitate relativă, iar acțiunea în nulitatea relativă este prescrisă.

La termenul din data de 3.12.2007, reclamanta a invocat lipsa calității de reprezentanți a apărătorilor pârâtelor, excepție respinsă la data de 14.01.2008. Prin încheierea de la aceeași dată, tribunalul a respins și excepția prescripției dreptului la acțiune invocată de pârâte.

Zlate Andrei a formulat cerere de intervenție în interesul reclamantei, cerere care a fost restituită pentru a fi motivată.

La data de 16.06.2008, Eden LLC a formulat cerere de intervenție în interes propriu. Tribunalul a calificat cererea ca o cerere de intervenție în interesul reclamantei și a admis în principiu judecarea sa în prezenta cauză. Intervenienta a susținut că a lipsit consimțământul vânzătoarei, nu a fost respectată forma autentică a mandatului pentru încheierea contractelor și a lipsit cauza vânzării. La data de 30.06.2008, intervenienta a solicitat ca instanța să analizeze cererea de constatare a nulității contractelor doar prin prisma motivelor privind lipsa cauzei și existența unei cauze ilicite.

Tribunalul a admis cererea reclamantei privind efectuarea unei expertize de evaluare a imobilelor care constituie obiectul contractelor în litigiu,

expertiză care a fost efectuată. Părțile au depus la dosar înscrisuri prin care au încercat să dovedească prețul real al imobilelor în litigiu.

Atât la data de 16.06.2008, cât și în concluziile depuse în finalul judecății, reclamanta a susținut că înțelege să fie analizate doar motivele de nulitate absolută care țin de lipsa cauzei pentru reclamantă și cauză ilicită pentru pârâte.

Cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și va fi respinsă ca atare. Reclamanta nu a precizat în concret scopul pe care l-ar fi avut pârătele la încheierea contractelor a căror nulitate s-a solicitat a se constata. În această situație orice analiză este inutilă, tribunalul fiind lipsit de date din care să poată trage concluzia că scopul contractelor ar fi fost ilicit. În ceea ce privește lipsa cauzei, respectiv neseriozitatea prețului, tribunalul reține că prețul a fost mult mai mic decât valoarea reală a imobilelor, dar nu atât de mic încât să poată fi considerat preț neserios și să justifice că afirmația privind lisa cauzei corespunde realității.

Concluzia referitoare la seriozitatea prețului se trage din următoarele împrejurări:

- valoarea totală a celor trei contracte a fost de 720000 USD, fără TVA, respectiv o medie de aproximativ 13 USD (fără TVA)/m.p.
- în același an, prin contractul autentificat de notarul public Mircia Elena sub nr. 2043/13.05.2003, reclamanta a vândut un teren învecinat cu prețul de aprox. 20 USD/m.p.
- HVB Bank România avea, în anul 2003, o ipotecă asupra terenului menționat în contracte pentru o valoare de 700000 USD
- societățile părți în prezenta cauză au făcut parte dintr-un grup cu obiective comune, aspect ce reiese inclusiv din nota de negocieri din 16.11.2003 încheiată la București, notă ce a premers încheierii contractelor în litigiu
- vânzarea terenurilor a fost parte dintr-un plan mai amplu de dezvoltare imobiliară la care au participat societățile părți
- prețul a fost acceptat de notar ca înscriindu-se în limite stabilite la data vânzării în scopul eludării plății de taxe către stat, taxe datorate pentru operațiunile respective.

Pentru ca prețul unei vânzări să fie serios în sensul prevăzut de art. 1303 C. civ., trebuie să fie susceptibil de o justificare firească, să nu fie infim. Justificarea prețului trebuie căutată nu numai în valoarea reală a bunului, ci și în subiectivismul părților. În speță, părțile au urmărit dezvoltarea împreună a unor proiecte imobiliare, astfel că transferul de proprietate nu a avut drept scop obținerea unui câștig din vânzare, ci – în realitate – o mai bună repartizare a sarcinilor pentru realizarea obiectivelor comune. Mai mult, o valoare reală de ordinul a 9,5 milioane de dolari, pentru un bun vândut cu 720000 dolari nu reprezintă o disproporție atât de mare încât să se poată considera că prețul este infim, iar eroarea celor ce au semnat contractele nici măcar nu a fost pusă în discuție. În fine, este de observat că reclamanta a ipotecat întregul teren pentru suma ce a constituit obiectul vânzării. Dacă reprezentanții reclamantei ar fi avut posibilitatea ca banca să accepte ipoteca pentru aceeași sumă dar pentru un teren cu suprafață mai mică, ar fi făcut

demersuri în consecință. Nu poate fi acceptată ideea că valoarea pentru care s-a constituit ipoteca era infimă în raport cu valoarea reală la acea dată a imobilelor.

Față de toate cele de mai sus apare cu evidență că între prețul vânzării și valoarea reală există o disproporție, dar aceasta poate fi temei pentru concluzia că prețul este vil, iar nu neresios. Și prețul vil nu este o cauză de nulitate a contractului.

Acțiunea fiind neîntemeiată urmează a fi respinsă. Pe cale de consecință va fi respinsă și cererea de intervenție în interesul reclamantei.

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge acțiunea formulată de reclamanta SC Apromatco SA, cu sediul în București, str. Lipsani, nr. 33, sector 3 și cererea de intervenție în interesul acesteia formulată de Eden LLC, cu sediul ales la aceeași adresă, în contradictoriu cu pârâtele SC Koilada Invest SRL, cu sediul în București, Piața Charles de Gaulle nr.13, et.3, ap. cam.4, sector 1 și SC Jiului Investment SRL, cu sediul în București, Piața Charles de Gaulle nr.13, et.3, ap. cam.10, sector 1.

Cu apel în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi, 2.07.2008.

**PRESEDINTE**  
Judecător Pârvu Liviu Narcis

Pentru  
**GREFIER**  
Mihaela Popescu  
aflat în C.O.semnează  
Grefier Sef



Red.jud.L.N.P.  
Dact.F.I./6 ex.  
Comunicat .....  
Ex. ....