

RomINSOL I.P.U.R.L.,
mun. Tulcea, str. Babadag, nr. 159,
bl. Coral Mall, et. 4, ap. 1, jud. Tulcea,
R.F.O. 0195/31.12.2006, C.I.F. RO 15539802,
tel./fax: 0240 533316, e-mail: rominsol@yahoo.com
lichidator judiciar al debitoarei Vlaicu Development S.R.L.
(în faliment – in bankruptcy – en faillite),
Constanța, B-dul Mamaia, nr. 296,
camera 9, parter, jud. Constanța,
C.I.F. RO 16670198, O.R.C. J13/7224/2004
Nr. 4456/20.10.2021

Către

Building Project & Plans S.R.L. (fostă New Home Construct S.R.L.), cu sediul ales la Cabinet de Avocat Carmen Alina Stângă, în București, str. Surorilor, nr. 9 -15, bl. A2, sc. B, et. 6, ap. 70, sector 1
- În atenția d-rei avocat Carmen Alina Stângă

Subscrisa **RomINSOL I.P.U.R.L.**, cu sediul social în București, Calea Apeductului, nr. 15, bl. A3A, sc. 2, ap. 21, sector 6 și sediul profesional în mun. Tulcea, str. Babadag, nr. 159, bl. Coral Mall, et. 4, ap. 1, jud. Tulcea, R.F.O. 0195/2006, C.I.F. RO 15539802, **în calitate de lichidator judiciar al debitoarei Vlaicu Development S.R.L. (în faliment – in bankruptcy – en faillite)**, C.I.F. RO 16670198, O.R.C. J13/7224/2004, numit prin sentința civilă nr. 881/20.11.2017, pronunțată în Dosarul nr. 743/118/2017/a7 al Tribunalului Constanța – Secția a II-a Civilă, reprezentată prin asociat coordonator, ing. Paul Apostol,

- **față de solicitarea dvs. comunicată la data de 11.10.2021 prin care propuneți închiderea procedurii insolvenței debitoarei Vlaicu Development S.R.L.,**

formulăm următorul răspuns:

Din analiza cererii transmise de către dumneavoastră la data de 11.10.2021 rezultă că partea pe care o reprezentați solicita închiderea procedurii insolvenței debitoarei Vlaicu Development S.R.L. în temeiul art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014, după ce creanțele tuturor creditorilor înregistrați în tabelul definitiv se vor stinge potrivit dispozițiilor art. 175 alin. (3) teza I din Legea nr. 85/2014.

Așadar, închiderea procedurii în condițiile solicitate de dvs. implică parcurgerea succesivă a două proceduri distincte, cea prevăzută de art. 175 alin. (3) teza I și cea prevăzută de art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014, motiv pentru care, în cele ce urmează, vom analiza fiecare din aceste proceduri, urmând a arăta dacă ele pot fi implementate și care sunt condițiile prelabile care trebuie îndeplinite pentru a putea fi implementate.

1. Referitor la aplicarea dispozițiilor art. 175 alin. (3) teza I din Legea nr. 85/2014, arătăm următoarele:

- 1.1. Procedura reglementată de art. 175 alin. (3) teza I din Legea nr. 85/2014 are în vedere distribuirea bunurilor debitoarei către creditorii în contul creanțelor pe care creditorii le dețin împotriva averii debitorului, în urma unei propuneri a creditorului, sub condiția achitării de către acesta a tuturor sumelor datorate creditorilor aflați pe ordinele de prioritate anterioare, precum și celor de pe aceeași ordine de prioritate.**

Astfel, art. 175 alin. (3) din Legea nr. 85/2014 stabilește faptul că instituția distribuirii de bunuri în contul creanțelor va putea opera doar în situația în care nu mai există creditori pe ordinea de prioritate superioară celei deținute de către creditorul care solicită darea în plată, ori în cauză această condiție nu este îndeplinită.

Așa cum ați precizat și dumneavoastră în cadrul solicitării din 11.10.2021 și așa cum rezultă din Tabelul definitiv rectificat nr. 1 al creanțelor debitoarei Vlaicu Development S.R.L., publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 13985/24.08.2021, pe lângă creditorul Building Project & Plans S.R.L. (fost New Home Construct S.R.L.), în tabelul definitiv de creanțe al debitoarei amintite figurează, la ora actuală:

- Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați, prin A.J.F.P. Constanța, cu o creanță în cuantum de 1.081 lei, având rangul de prioritate prevăzut de art. 161 pct. 5 din Legea nr. 85/2014;
- Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, cu o creanță în cuantum de 109.085 lei, având rangul de prioritate prevăzut de art. 161 pct. 5 din Legea nr. 85/2014.

Așadar, luând în considerare dispozițiile art. 5 pct. 19 din Legea nr. 85/2014, precum și faptul că în cadrul dosarului nr. 743/118/2017/a12 de pe rolul Tribunalului Constanța – Secția a II-a Civilă (dosar în care ați contestat calitatea de creditor a celor două instituții) ați formulat cerere de renunțare la judecată, rezultă că, la acest moment, cele două instituții menționate anterior au calitatea de creditori ai debitoarei Vlaicu Development S.R.L. și dețin o ordine de prioritate superioară celei deținute de către creditorii pe care o reprezintă, fiind creditori bugetari.

1.2. Stingerea creanțelor debitoarei prin distribuire de bunuri reprezintă, din punct de vedere fiscal, o operațiune impozabilă careia i se aplică dispozițiile art. 13 alin. (1) lit. a), art. 17 și art. 19 alin. (1) din Codul fiscal privind impozitul pe profit, în raport de vectorul fiscal al debitoarei Vlaicu Development S.R.L. care este înregistrată la organul fiscal ca plătitoare de impozit pe profit.

Așa cum reiese din evidențele contabile ale debitoarei Vlaicu Development S.R.L. și cum ați precizat în solicitarea din data de 11.10.2021, singurele bunuri aflate în patrimoniul societății debitoare sunt două terenuri, după cum urmează:

- teren intravilan situat în mun. Constanța, b-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanța, în suprafață de 22.500 mp conform actelor și 22.939 mp conform măsurătorilor cadastrale, înscris în Cartea Funciară nr. 206020 (*denumit în continuare terenul A*), evaluat la o valoare de 668,0675 lei/mp și o valoare totală de 15.324.800,00 lei, așa cum rezultă din raportul de evaluare nr. 50/12.10.2021 întocmit de către expertul evaluator Beneaeval S.R.L., membru A.N.E.V.A.R., înregistrat de lichidatorul judiciar sub nr. 4278/13.10.2021;
- teren intravilan situat în mun. Constanța, b-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanța, în suprafață de 23.573 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 201545 (*denumit în continuare terenul B*), evaluat la o valoare de 853,6249 lei/mp și o valoare totală de 20.122.500,00 lei, așa cum rezultă din Raportul de evaluare nr. 50/12.10.2021 întocmit de către expertul evaluator Beneaeval S.R.L., membru A.N.E.V.A.R., înregistrat de lichidatorul judiciar sub nr. 4278/13.10.2021.

Conform evidențelor contabile ale debitoarei Vlaicu Development S.R.L., valoarea de achiziție a terenului A în suprafață de 22.939 mp este de 5.153.152,24 lei, valoarea de achiziție a terenului B în suprafață de 23.573 mp este de 6.347.700,00 lei, iar valoarea la care se va face distribuirea este reprezentată de valoarea creanței deținută de către creditorul pe care îl reprezentați, care este de 9.492.951,21 lei.

Având în vedere că valoarea fiecăruia din terenurile din patrimoniul debitoarei Vlaicu Development S.R.L. este mai mare decât creanța Building Project & Plans S.R.L. (fostă New Home Construct S.R.L.) în contul căreia vor fi distribuite, se va impune dezmembrarea unuia din cele două terenuri, indiferent care va fi acela, și distribuirea către creditorul pe care îl reprezentați doar a unei părți din acesta.

Pentru calcularea impozitului pe profit care va fi plătit de debitoare atât în situația în care se va distribui o parte din terenul A, cât și în situația în care se va distribui o parte din terenul B, a fost necesar să calculăm doar valoarea de achiziție a fiecărei suprafețe de teren care va face obiectul distribuirii, având în vedere că valoarea de distribuire este constantă în cele două ipoteze de lucru, așa cum am arătat mai sus.

Inițial, am calculat fiecare suprafață de teren care va face obiectul distribuirii, în raport de dispozițiile art. 173 alin. (3) ultima teză din Legea nr. 85/2014 care prevede că prețul bunurilor distribuite creditorilor în contul creanțelor nu va fi mai mic decât valoarea stabilită prin raportul de evaluare, după care am determinat valoarea de achiziție a acestora înmulțind fiecare din cele două suprafețe calculate mai sus cu prețul de achiziție/mp calculat prin raportarea valorii de achiziție a fiecărui lot de teren aflat în proprietatea debitoarei, respectiv lotul 1 și lotul 2/2, la suprafața acestuia.

Odată stabilită valoarea de achiziție a suprafețelor de teren care vor face obiectul distribuirii în cele două ipoteze de lucru, am procedat la calcularea impozitului pe profit prin aplicarea cotei de impozitare de 16% diferenței între valoarea de achiziție și valoarea la care se va distribui fiecare suprafață de teren, rezultatele fiind următoarele:

- în ipoteza în care va fi distribuită o parte din terenul A, suprafața de teren care va face obiectul distribuirii în contul creanței creditorului Building Project & Plans S.R.L. (fost New Home Construct S.R.L.) este de 14.209,5689 mp, iar diferența între valoarea de achiziție și valoarea de distribuire a acestei suprafețe este de 6.300.829,853 lei, rezultând un impozit pe profit de achitat de către debitoare în cuantum de 1.008.133,00 lei (9.492.951,21 lei – 3.192.121,357 lei = 6.300.829,853 lei);
- în ipoteza în care va fi distribuită o parte din terenul B, suprafața de teren care va face obiectul distribuirii în contul creanței creditorului Building Project & Plans S.R.L. (fost New Home Construct S.R.L.) este de 11.120,7524 mp, iar diferența între valoarea de achiziție și valoarea de distribuire a acestei suprafețe este de 6.498.372,67 lei, rezultând un impozit pe profit de achitat de către debitoare în cuantum de 1.039.740,00 lei (9.492.951,21 lei – 2.994.578,54 lei = 6.498.372,67 lei).

Având în vedere că în contul unic deschis pe numele averii debitoarei Vlaicu Development S.R.L. nu există și nici nu se va încasa vreo vreo sumă de bani în urma operațiunii de distribuire de bunuri în contul creanței deținută de creditorul Building Project & Plans S.R.L. (fost New Home Construct S.R.L.), impozitul pe profit în cele două variante de calcul mai sus prezentate va trebui achitat de către creditorul pe care îl reprezentați.

1.3. Transferul de proprietate prin distribuire în contul creanței a suprafețelor de teren calculate la pct. 1.2. presupune achitarea unor cheltuieli de procedură și a onorariului de succes al lichidatorului judiciar.

a) Având în vedere că valoarea creanței deținută de creditorul Building Project & Plans S.R.L. (fost New Home Construct S.R.L.) este inferioară valorii fiecăruia dintre cele două bunuri imobile deținute de către debitoare, distribuirea de bunuri în contul acestei creanțe implică dezmembrarea unuia dintre cele două terenuri pentru care este necesară efectuarea unei expertize cadastrale și a demersurilor de înscriere în Cartea Funciară a celor două loturi rezultate în urma dezmembrării, operațiuni al căror cost total îl estimăm la suma de 50.000 lei.

b) Întrucât prin operațiunea de distribuire în contul creanței are loc transferul de proprietate asupra unor bunuri imobile, este necesar ca actul prin care se va efectua această distribuire să fie întocmit în formă autentică, costul taxelor O.C.P.I., al onorariilor și taxelor notariale fiind estimat la suma totală de 100.000 lei.

c) Distribuirea de bunuri în contul creanței reprezintă o formă de valorificare a patrimoniului debitoarei întrucât, pe de o parte, se stinge creanța în contul căreia se distribuie bunurile iar, pe de altă parte, se modifică titularul dreptului de proprietate asupra bunurilor distribuite.

În acest context, devin aplicabile dispozițiile sentinței civile nr. 881/20.11.2017, pronunțată în Dosarul nr. 743/118/2017/a7 al Tribunalului Constanța – Secția a II-a Civilă, cu privire la onorariul de succes al lichidatorului judiciar, stabilit la suma de 8% din fondurile obținute din valorificarea bunurilor și recuperarea de creanțe, exclusiv TVA.

În raport de hotărârea judecătorească a sindicului, onorariul de succes care i se cuvine lichidatorului judiciar în consecința operațiunii de distribuire de bunuri în contul creanței creditorului pe care îl reprezentați este de 759.436,10 lei, iar TVA aferent acestuia este de 144.292,86 lei.

Așa cum am arătat și la pct. 1.2. din prezenta, în lipsa disponibilului în contul unic al debitoarei Vlaicu Development S.R.L., cheltuielile de procedură menționate la lit. a), b) și c) urmează a fi achitate, de

asemenea, de către creditorul beneficiar al operațiunii de distribuire, respectiv Building Project & Plans S.R.L. (fost New Home Construct S.R.L.).

În concluzie, față de motivele arătate, considerăm că pentru a fi derulată procedura de distribuire de bunuri în contul creanței creditorului pe care îl reprezentați, prevăzută de art. 175 alin. (3) teza I din Legea nr. 85/2014, se impune ca acesta să avanseze sumele necesare pentru achitarea obligațiilor fiscale care decurg din operațiunea de distribuire, precum și a cheltuielilor de procedură și a onorariului de succes convenit lichidatorului judiciar, suma totală cu care urmează a fi creditat contul unic al debitoarei Vlaicu Development S.R.L. depășind 2.000.000 lei.

2. Referitor la aplicarea dispozițiilor art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014, arătăm următoarele:

2.1. Procedura reglementată de art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014 nu poate fi aplicată în cauză întrucât creditorul pe care îl reprezentați nu deține calitatea de asociat al debitoarei Vlaicu Development S.R.L.

Așa cum susțineți în mod argumentat în cadrul solicitării din data de 11.10.2021 și așa cum a statuat și Înalta Curte de Casație și Justiție în numeroase spețe, transmiterea părților sociale nu este posibilă în cazul unei societăți aflate în procedura falimentului, cum este cazul debitoarei Vlaicu Development S.R.L. Transferul de proprietate asupra părților sociale ale unui debitor insolvent nu poate surveni decât prin modificarea actului constitutiv al acestuia, ori modificarea actului constitutiv nu se poate face, potrivit dispozițiilor art. 133 alin. (5) lit. I și al art. 133 alin. (6) din Legea nr. 85/2014, decât prin planul de reorganizare confirmat. Pe cale de consecință, creditorul pe care îl reprezentați nu a dobândit vreodată calitatea de asociat al debitoarei Vlaicu Development S.R.L.

Această situație rezultă și din contractul de dare în plată nr. 1/19.11.2020, încheiat între New Home Construct S.A. și Templum Plus S.R.L., care, la art. II denumit Obiectul contractului, specifică faptul că „*Templum Plus S.R.L. transmite drepturile și obligațiile izvorâte din cele 39 de părți sociale deținute în cadrul Vlaicu Development S.R.L.*”. Așadar, nu a fost transferat un drept de proprietate asupra părților sociale ci drepturi și obligații izvorâte din aceste părți sociale, astfel încât, la acest moment, creditorul pe care îl reprezentați nu detine calitatea de asociat al debitoarei Vlaicu Development S.R.L.

Trebuie avute, de asemenea, în vedere dispozițiile art. 203 din Legea nr. 31/1990 care stabilesc că transmiterea părților sociale va fi opozabilă terților doar de la momentul înscrierii acesteia în registrul comerțului, or, așa cum rezultă din certificatul constatator nr. 134.901/14.10.2021, emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Constanța (*anexat prezentei*), creditorul pe care îl reprezentați nu detine calitatea de asociat al debitoarei Vlaicu Development S.R.L., care este, în continuare, deținută de către Templum Plus S.R.L.

În concluzie, considerăm că judecătorul sindic nu poate dispune închiderea procedurii falimentului în temeiul art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014 deoarece nu este îndeplinită condiția legală ca solicitarea de închidere a procedurii să fie formulată de toți asociații debitoarei, creditorul pe care îl reprezentați neavând și calitatea de asociat al debitoarei Vlaicu Development S.R.L., așa cum am demonstrat mai sus.

2.2. Solicitarea de închidere a procedurii falimentului nu respectă dispozițiile art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014 deoarece nu vine din partea tuturor asociaților sau a asociatului unic.

Din analiza dispozițiilor art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014 reiese că, pentru ca acest text de lege să fie aplicabil, este obligatoriu ca solicitarea de închidere a procedurii falimentului să provină din partea tuturor asociaților sau a asociatului unic, or, așa cum rezultă din certificatul constatator nr. 134.901/14.10.2021 emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Constanța, debitoarea Vlaicu Development are doi asociați, respectiv Templum Plus S.R.L., cu o cotă de 97,5% din capitalul social, și Expo Fair & Trade S.A., cu o cotă de 2,5% din capitalul social.

Chiar dacă al doilea asociat a fost lichidat și radiat, efectul acestei proceduri este, conform art. 263 din Legea nr. 31/1990, acela că activul rămas a revenit asociaților societății radiate. Cu alte cuvinte, efectul radierii societății Expo Fair & Trade S.A. este acela că părțile sociale deținute de către aceasta în cadrul Vlaicu Development S.R.L. au revenit asociaților acestei societăți, și nicidecum celui alt asociat sau creditorului pe care îl reprezentați.

Solicitarea de aplicare a dispozițiilor art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014 nu a fost efectuată și de către Expo Fair & Trade S.A. sau de către foștii acționari ai acesteia, aspect care face inaplicabilă procedura solicitată de către dumneavoastră.

În concluzie, față de motivele arătate mai sus, considerăm că, nici la acest moment și nici după stingerea tuturor creanțelor din tabelul definitiv, creditorul pe care îl reprezentați nu poate solicita închiderea procedurii în condițiile art. 176 lit. a) din Legea nr. 85/2014 deoarece nu deține și calitatea de asociat al debitoarei Vlaicu Development S.R.L., și chiar dacă ar deține această calitate solicitarea de închidere a procedurii nu a fost formulată de toți asociații debitoarei.

- 3. Cu privire la solicitarea privind „Întocmirea raportului final cu propunerea de închidere a procedurii în modalitatea indicată și investirea judecătorului pentru a se pronunța pe transferul dreptului de proprietate a activelor societății debitoare către BUILDING PROJECT & PLANS S.R.L. (fosta NEW HOME CONSTRUCT S.R.L.)”, aceasta este nelegală în raport de dispozițiile art. 167 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 și de soluția de stingere a pasivului debitoarei prin distribuire de bunuri în contul creanței, propusă de creditorul pe care îl reprezentați.**

Potrivit dispozițiilor art. 167 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, raportul final se întocmește după ce toate bunurile din averea debitoarei au fost lichidate, or, în cauză, creditorul pe care îl reprezentați dorește să închidă procedura într-o altă formă, respectiv prin distribuirea de bunuri în contul creanței și al asociaților, nu prin lichidarea averii debitoarei care presupune vânzarea acesteia în condițiile art. 154 și urm. din Legea nr. 85/2014.

Din economia art. 167 din Legea nr. 85/2014 rezultă că abia după ce a avut loc transferul dreptului de proprietate asupra tuturor bunurilor din patrimoniul debitoarei lichidatorul judiciar întocmește raportul final și situațiile financiare finale care îl însoțesc, ceea ce înseamnă că judecătorul sindic nu poate fi investit prin raportul final pentru a se pronunța pe transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor debitoarei către creditorul/asociatul majoritar, așa cum propuneți, lichidarea activului debitoarei fiind o etapă premergătoare întocmirii raportului final și situațiilor financiare finale.

Anexăm, în copie, certificatul constatator nr. 134.901/14.10.2021, emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul Constanța

**Lichidator judiciar
RomINSOL I.P.U.R.L.,
Asociat coordonator,
ing. Paul Apostol**

