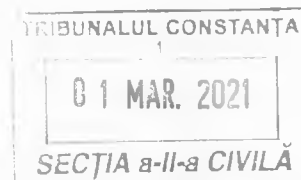


RomINSOL I.P.U.R.L.,
mun. Tulcea, str. Babadag, nr. 159,
bl. Coral Mall, et. 4, ap. 1, jud. Tulcea,
RFO 0195/31.12.2006, C.I.F. RO 15539802,
lichidator judiciar al debitoarei Vlaicu Development S.R.L.
(*in faliment – in bankruptcy – en faillite*),
Constanța, B-dul Mamaia, nr. 296,
camera 9, parter, jud. Constanța,
CIF RO 16670198, ORC J13/7224/2004
tel./fax: 0240 533316, e-mail: rominsol@yahoo.com
Nr.: 942/01.03.2021



Dosarul nr. 743/118/2017 al Tribunalului Constanța
Termen: 08.03.2021, F6

DOAMNĂ JUDECĂTOR SINDIC,

Subscrisa **RomINSOL I.P.U.R.L.**, cu sediul profesional în mun. Tulcea, str. Babadag, nr. 159, bl. Coral Mall, et. 4, ap. 1, jud. Tulcea, RFO 0195/2006, CIF RO 15539802, **în calitate de lichidator judiciar al debitoarei Vlaicu Development S.R.L. (*in faliment – in bankruptcy – en faillite*)**, desemnat 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,

- în temeiul art. 156 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, formulăm prezenta

CERERE

prin care solicităm să dispuneți aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare organizată în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă a următoarelor bunuri imobile din averea debitoarei Vlaicu Development S.R.L.:

- teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică Trup 2 – Agroholding S.A.), în suprafață de 22.500 mp;
- teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică – Agroholding S.A.), în suprafață de 23.573 mp.

În fapt, la data de 03.12.2020, Adunarea creditorilor debitoarei Vlaicu Development S.R.L. a aprobat angajarea expertului evaluator Beneaeval S.R.L., membru A N E.V.A.R., cu un onorariu de 1.400 lei, în vederea evaluării în conformitate cu standardele internaționale de evaluare a tuturor bunurilor din patrimoniul debitoarei Vlaicu Development S.R.L. afectate garanțiilor în favoarea creditorilor, la valoarea de piață a acestora.

Procesul verbal al sesiunii Adunării creditorilor nr. 3778/03.12.2020 a fost publicat în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 20755/07.12.2020 și nu s-au înregistrat contestații împotriva hotărârii Adunării creditorilor.

Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Beneaeval S.R.L. a fost înregistrat la sediul lichidatorului judiciar sub nr. 410/27.01.2021 și depus la Dosarul nr. 743/118/2017 al Tribunalului Constanța – Secția a II-a Civilă, la data de 01.02.2021. În temeiul art. 155 din Legea nr. 85/2014, lichidatorul judiciar a

publicat în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 1950/02.02.2021 un anunț privind depunerea raportului de evaluare la dosarul cauzei și un extras cuprinzând o sinteză a acestuia.

Nu au fost înregistrate opoziții la raportul de evaluare amintit, în termenul prevăzut de art. 62 alin. (2) din Legea nr. 85/2014.

Cu respectarea dispozițiilor art. 156 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, la data de 11.02.2021, în termen de 15 zile de la depunerea raportului de evaluare la dosarul cauzei, am convocat Adunarea creditorilor debitoarei Vlaicu Development S.R.L. având pe ordinea de zi:

- (1) Aprobarea tipului de vânzare a bunurilor imobile din patrimoniul debitoarei Vlaicu Development S.R.L. – (1) teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică Trup 2 – S.C. Agroholding S.A.), în suprafață de 22.500 mp, și (2) teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică – S.C. Agroholding S.A.), în suprafață de 23.573 mp. Lichidatorul judiciar propune vânzarea individuală a imobilelor sus identificate prin licitație publică cu strigare, având ca preț minim de pornire valoarea de piață stabilită în baza raportului de evaluare întocmit de către Beneaeval S.R.L., evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., conform standardelor internaționale de evaluare, și înregistrat de lichidatorul judiciar sub nr. 410/27.01.2021.
- (2) Aprobarea regulamentului de vânzare corespunzător tipului de vânzare propus de lichidatorul judiciar.

Ședința a fost convocată prin publicarea convocării nr. 526/03.02.2021 în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 2079/04.02.2021.

Regulamentul de vânzare nr. 525/03.02.2021 și extras din raportul de evaluare nr. 410/27.01.2021 au fost comunicate creditorilor prin poștă electronică anterior ședinței.

Potrivit punctelor de vedere identice comunicate de creditorii majoritari New Home Construct S.A. și Group of Cypress (România) Ltd., ambii reprezentați prin Cabinet de Avocat Carmen Alina Stângă, aceștia au exprimat un vot negativ, în sensul că nu aprobă strategia de valorificare propusă de lichidatorul judiciar pentru următoarele considerente: apreciază oportun ca strategia de valorificare propusă de către lichidatorul judiciar să fie discutată anterior cu creditorii în scopul maximizării averii debitoarei. Astfel, creditorii sunt deja în discuții cu potențiali cumpărători pentru valorificarea acestor bunuri și obținerea unor valori net superioare valorilor de piață stabilite prin raportul de evaluare. De asemenea, creditorii fac mențiunea că, în acest sens, reprezentantul lor convențional, doamna avocat Carmen Alina Stângă, a luat legătura cu lichidatorul judiciar și l-a invitat la discuții pe acest subiect însă acesta nu a dat curs invitației transmise în datele de 04.01.2021 și 08.01.2021. Cu privire la punctul 2 de pe ordinea de zi, creditorii exprimă un vot negativ, în sensul că nu aprobă regulamentul de vânzare propus de lichidatorul judiciar pentru considerentele exprimate mai sus.

Față de voturile scrise comunicate de creditorii și de dispozițiile art. 49 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, Adunarea creditorilor debitoarei Vlaicu Development S.R.L. din data de 11.02.2021 a adoptat următoarele hotărâri:

1. Cu votul creditorilor deținători a 98,853% din creanțele prezente și a 98,853% din totalul creanțelor cu drept de vot înregistrate în tabelul definitiv al creanțelor publicat în B.P.I. nr. 1855/02.02.2021, Adunarea creditorilor debitoarei Vlaicu Development S.R.L. nu aprobă tipul de vânzare a bunurilor imobile din patrimoniul debitoarei Vlaicu Development S.R.L. – (1) teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică Trup 2 – S.C. Agroholding S.A.), în suprafață de 22.500 mp, și (2) teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică – S.C. Agroholding S.A.), în suprafață de 23.573 mp, propus de lichidatorul judiciar, respectiv vânzarea individuală a imobilelor sus identificate prin licitație publică cu strigare, având ca preț minim de pornire valoarea de piață stabilită în baza raportului de evaluare întocmit de către Beneaeval S.R.L., evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., conform standardelor internaționale de evaluare, și înregistrat de lichidatorul judiciar sub nr. 410/27.01.2021.
2. Cu votul creditorilor deținători a 98,853% din creanțele prezente și a 98,853% din totalul creanțelor cu drept de vot înregistrate în tabelul definitiv al creanțelor, publicat în B.P.I. nr. 1855/02.02.2021, Adunarea creditorilor debitoarei Vlaicu Development S.R.L. nu aprobă regulamentul de vânzare prin licitație publică cu strigare nr. 525/03.02.2021 propus de lichidatorul judiciar.

Procesul verbal al ședinței Adunării creditorilor nr. 659/11.02.2021 a fost publicat în Buletinul procedurilor de insolvență nr. 2846/16.02.2021.

În voturile comunicate pentru ședința Adunării creditorilor din 11.02.2021 se arată foarte clar că creditorii majoritari New Home Construct S.A. și Group of Cypress (România) Ltd. sunt în discuții cu potențiali cumpărători în scopul vânzării imobilelor din averea debitoarei. Mai mult decât atât, reprezentanta acestor creditori, d-ra avocat Carmen Alina Stângă, susține că creditorii pe care îi reprezintă au deja cumpărător pentru unul dintre terenuri, așa cum reiese din mesajul telefonic adresat de aceasta reprezentantului legal al lichidatorului judiciar, d-l Paul Apostol, sau cum a afirmat în prezența reprezentanților lichidatorului judiciar, d-l Paul Apostol și d-l Mihai Anton, în cadrul ședinței Adunării creditorilor din 22.12.2021 desfășurată la sediul Cabinetului de Avocat Carmen Alina Stângă din București.

Considerăm că, prin demersurile efectuate în scopul valorificării bunurilor din averea debitoarei, creditorii majoritari tind să se substituie lichidatorului judiciar, cu încălcarea prevederilor art. 154 alin. (1) din Legea nr. 85/2014 care statuează că lichidarea bunurilor din averea debitoarei se efectuează de lichidatorul judiciar sub controlul judecătorului sindic. Credem, de asemenea, că creditorii majoritari urmăresc vânzarea preferențială a imobilelor din patrimoniul debitoarei, fără o expunere corespunzătoare pe piață în vederea maximizării valorii acestora, altfel nu ne putem explica refuzul creditorilor majoritari de a fi de acord cu tipul de vânzare propus de lichidatorul judiciar în cadrul ședinței Adunării creditorilor din 11.02.2021, respectiv licitația publică cu strigare, care este unanim recunoscută drept metoda de vânzare cu cea mai mare expunere publică.

Față de cele arătate, pentru a preveni valorificarea imobilelor din averea debitoarei prin vânzare directă la prețuri prestabilite sub valoarea reală de piață a acestora, cu încălcarea prevederilor art. 154 și art. 156 din Legea nr. 85/2014, și având în vedere faptul că în cadrul ședinței Adunării creditorilor din data de 11.02.2021 nu a fost aprobat regulamentul de vânzare prin licitație publică cu strigare propus de lichidatorul judiciar, în temeiul art. 156 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 85/2014, vă rugăm să dispuneți aprobarea vânzării prin licitație publică cu strigare organizată în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă a următoarelor bunuri imobile din averea debitoarei Vlaicu Development S.R.L.:

- teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică Trup 2 –Agroholding S.A.), în suprafață de 22.500 mp;
- teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică – Agroholding S.A.), în suprafață de 23.573 mp.

Anexăm, în copie certificată, următoarele înscrisuri:

- procesul verbal al ședinței Adunării creditorilor nr. 3778/03.12.2020, publicat în B.P.I. nr. 20755/07.12.2020;
- anunțul privind depunerea raportului de evaluare nr. 410/27.01.2021, publicat în B.P.I. nr. 1950/02.02.2021;
- extras din raportul de evaluare nr. 410/27.01.2021;
- convocarea ședinței Adunării creditorilor nr. 526/03.02.2021, publicată în B.P.I. nr. 2079/04.02.2021;
- regulamentul de vânzare prin licitație publică cu strigare nr. 525/03.02.2021;
- procesul verbal al ședinței Adunării creditorilor nr. 659/11.02.2021, publicat în B.P.I. nr. 2846/16.02.2021;
- voturile creditorilor New Home Construct S.A. și Group of Cypress (Romania) Ltd.;
- screenshot cu mesajul d-rei avocat Carmen Alina Stângă.

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

DOAMNEI MAGISTRAT MILENUTA NICOLETA MIRICA,
JUDECĂTOR SINDIC ÎN DOS. NR. 743/118/2017 AL TRIBUNALULUI CONSTANȚA