

D E C I Z I E

30 septembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii Ion Corolevschi, Iuliana Oprea, Ion Druță, Galina Stratulat

examinînd cererea de recurs declarată de către SRL „Vigi”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Vigi” împotriva SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest”, ÎCS „Total Internațional” SRL, BC „Victoriabank” SA, Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia cu privire la declararea parțial nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiat între SA „Semințe Nord” și Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest”, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7959 din 16 august 2013, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și ÎCS „Total Internațional” SRL, a contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank” SA, formarea unui bun imobil nou prin separarea din bunul imobil, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile, revendicarea bunul imobil nou format din proprietatea ultimului proprietar ÎCS „Total Internațional” SRL, cu recunoașterea dreptului de posesiune al SRL „Vigi” asupra bunului nou format și transmiterea lui în natură și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărîrii Curții de Apel Bălți din 03 martie 2015, prin care a fost respinsă acțiunea depusă de SRL „Vigi”

c o n s t a t ă

La 09 decembrie 2010 SRL „Vigi” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest” solicitînd pronunțarea unei hotărîri prin care să fie declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții nr. 1607 din 16 aprilie 2006, și contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea terenului aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu restituirea terenului în natură SRL „Vigi” și rectificarea prin radierea a înscrierilor referitor la acest teren în registrul bunurilor imobile, de restabilit situația preexistentă încheierii contractelor în litigiu prin încasarea de la SA „Semințe Nord” în beneficiul SRL „Agromacon-Invest” a contravalorii terenului înstrăinat ilegal, încasarea de la pîrîți în beneficiul lor a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea pricinii.

În motivarea acțiunii reclamanta a invocat că, SA „Semințe Nord” a dobândit dreptul de proprietate asupra bunurilor sale în rezultatul privatizării, în special asupra depozitului de lubrefianți (baza de petrol), amplasat pe un teren cu suprafața de 0,75 ha, separat și delimitat cu îngrăditură și un val de pământ în scopul asigurării securității.

Indică reclamantul că conform, hotărîrii Consiliului de conducere al SA „Semințe Nord”, procesului-verbal nr. 3 din 20 iunie 2002, și hotărîrii Adunării generale a asociaților SRL „Vigi”, procesului-verbal nr. 3 din 26 iunie 2002, SA „Semințe Nord” a devenit asociat al SRL „Vigi” cu cota de participare în mărime de 40,55%, din capitalul social.

În vederea participării în calitate de asociat al SRL „Vigi”, Consiliul SA „Semințe Nord” a transmis în natură în capitalul social al SRL „Vigi”, cu drept de proprietate baza de petrol situată pe teritoriul fabricii, estimată la prețul de 4 257 796 lei, faptul dat fiind înregistrat la Camera Înregistrării de Stat.

Susține că, conform actului de predare-primire din 20 iunie 2002, baza de petrol a fost transmisă în proprietate SRL „Vigi” și pînă în prezent constituie proprietatea SRL „Vigi”.

La 29 aprilie 2009 SA „Semințe Nord” a înstrăinat partea socială deținută în SRL „Vigi”, care a fost cumpărată de către SRL „Vigi” conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 2952.

Ulterior la 23 decembrie 2009, după următoarea evaluare periodică a bazei de petrol, ca obiect industrial certificat, în scopul determinării corespunderii cu cerințele securității industriale, SRL „Vigi” a întreprins măsuri în vederea cumpărării terenului aferent bazei de petrol, însă, în procesul pregătirilor documentelor de procurare a terenului aferent au constatat că terenul aferent bazei de petrol a fost cumpărat de la administrația publică locală de către SA „Semințe Nord” și înstrăinat SRL „Agromacon-Invest”.

Consideră reclamantul că, folosind adeverința de privatizare din 06 septembrie 2001, tăinuind faptul înstrăinării bazei de petrol, SA „Semințe Nord” a solicitat și a primit de la Agenția de privatizare Acordul nr. 02.05.1215 din 06 aprilie 2006, prin care s-a permis vânzarea-cumpărarea terenului aferent al fabricii de prelucrare a semințelor de porumb a SA „Semințe Nord” și în temeiul Deciziei Consiliului sătesc Țarigrad nr. 1/5 din 10 februarie 2006 a cumpărat acest teren, inclusiv și terenul aferent bazei de petrol, contrar prevederilor Legii.

Ulterior, acționînd ilegal, fără a informa asociatul său SRL „Vigi”, SA „Semințe Nord” a vîndut fabrica de prelucrare a semințelor de porumb cu terenul aferent pentru construcții, inclusiv și terenul aferent bazei de petrol, SRL „Agromacon-Invest”, conform contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 30 noiembrie 2009.

Susține că astfel, contrar legii pîrîții au dobîndit în proprietate un bun imobil care conform legii nu au avut dreptul să-l dobîndească, fiind încălcate grav dreptului de privatizare ale SRL „Vigi”.

La 07 noiembrie 2011 SRL „Vigi” a formulat cerere de concretizare a pretențiilor, solicitînd pronunțarea unei hotărîri prin care să fie declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții nr. 1607 din 16

aprilie 2006, contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi”, cu suprafața de 0,75 ha, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi”, estacada pentru descărcare, rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 buc., rezervor pentru produse petroliere V-60 m.c. - 1 buc., rezervor petroliere V-25 m.c. - 2 buc., rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. -3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-5 m.c. - 1 buc., pompă pentru produse petroliere -1 buc., cu restituirea sectorului de teren în natură SRL „Vigi” și rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, să fie declarat nul contractul de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank” SA, în partea ce privește ipoteca sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, or. Drochia, str. Ghică Vodă 96, cu anularea interdicțiilor la OCT Drochia privitor la sectorul de teren în cauză, cu recunoașterea dreptului de proprietate al SRL „Vigi” asupra sectorului de teren aferent bazei de petrol SRL „Vigi”, cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu formarea unui bun imobil nou prin separarea lui din bunul imobil cu numărul cadastral și înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Drochia, a restabili situația preexistentă încheierii contractelor în litigiu prin încasarea de la SRL „Vigi” în beneficiul SRL „Agromacon-Invest” a contravalorii sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii suplimentare a invocat că, în procesul dezbaterilor judiciare s-a constatat că sectorul de teren cu numărul cadastral 3641221315 a cărui parte componentă este sectorul de teren asupra căruia a înaintat pretențiile prin acțiune, este grevat cu dreptul de ipotecă conform contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009 pe termen 02 decembrie 2009 – 30 noiembrie 2019 și în acest temei la 24 iunie 2011 BC „Victoriabank” SA a înregistrat la OCT Drochia preavizul și interdicțiile conform contractului de ipotecă.

Prin urmare, anularea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu restituirea terenului în natură SRL „Vigi” și rectificarea prin radiere a înscrierilor referitor la acest teren în registrul bunurilor imobile nu va fi posibilă fără a anula în această parte și contractul de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009 cu interdicțiile aplicate.

Menționează că, conform Studiului efectuat de către OCT Drochia s-a constatat că privitor la sectorul de teren în litigiu este posibil formarea unui bun imobil nou, ca obiect de drept independent în temeiul bunului imobil inițial cu numărul cadastral 3641221315, însă acest fapt necesită acordul proprietarului pîrîtului SRL „Agromacon-Invest” și al titularului grevării dreptului de proprietate BC „Victoriabank” SA, iar lipsa persoanelor menționate impune soluționarea problemei prin hotărîre de judecată.

La 12 septembrie 2013 și, ulterior, la 26 martie 2014 SRL „Vigi” a formulat cerere de modificare a pretențiilor, solicitând pronunțarea unei hotărâri prin care să fie declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest”, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi”; să fie declarat nul contractul de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank”, în partea ce privește ipotecarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu anularea interdicțiilor la OCT Drochia privitor la sectorul de teren în cauză; a forma un bun imobil nou prin separarea din bunul imobil cu numărul cadastral 3641221315, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, a terenului de sector aferent bazei de petrol SRL „Vigi”, cu suprafața de 0,75 ha, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi”; a revendica bunul imobil nou format din proprietate SRL „Agromacon-Invest”, a recunoaște dreptul de proprietate al SRL „Vigi” asupra bunului nou format și a-l transmite în natură cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile, a restabili situația preexistentă încheierii contractelor în litigiu prin încasarea de la SRL „Vigi” în beneficiul SRL „Agromacon-Invest” a contravalorii sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi”, și încasarea cheltuielilor de judecată.

Mai invocă reclamantul că, contrar art. 45 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 135 din 14 iunie 2007 privind societățile cu răspundere limitată, în calitate sa de asociat al SRL „Vigi”, pîrîtul SA „Semințe Nord”, fiind obligat, nu a informat SRL „Vigi” despre acțiunile întreprinse care au dus la modificarea raportului juridic, cu toate că această informație era necesară exercitării drepturilor și îndeplinirii obligațiilor de către societate și asociatului său, iar la vânzarea-cumpărarea terenului aferent Fabricii de prelucrare a semințelor de porumb, a încălcat dreptul de preemțiune al SRL „Vigi” nefiind respectată procedura legală prevăzută de art. 351, 352 Cod Civil, fapt ce a făcut ca SRL „Vigi” să fie privată ilegal de dreptul preferențial de a cumpăra sectorul de teren pe care sunt amplasate bunurile sale.

Susține că, la vânzarea-cumpărarea sectorului de teren în litigiu au fost încălcate și prevederile art. 3 alin. (3) al Legii nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului, care stipulează că, terenurile pe care sînt amplasate construcții, instalații inginerești, plantații multianuale și alte bunuri mobiliare se vînd concomitent cu înstrăinarea bunurilor imobiliare. Prețul de vânzare a imobilului se constituie din prețul terenului plus prețul bunurilor imobiliare, amplasate pe acest teren. După cum rezultă din conținutul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest”, bunurile imobile amplasate pe terenul aferent bazei de petrol nu constituie obiectul vânzării și din acest motiv nici sectorul de teren aferent bunului respectiv nu putea fi vîndut, iar

cumpărătorul SRL „Agromacon-Invest” ilegal și cu rea credință a acceptat cumpărarea acestui teren.

Consideră că la vânzarea-cumpărarea și gajarea terenului în litigiu a avut loc o înțelegere dolosivă între reprezentantul unei părți - BC „Victoriabank” SA ca reprezentant al pârîului SA „Semințe Nord” și cealaltă parte - pârîul SRL „Agromacon-Invest”, iar conform art. 231 Cod Civil, actul juridic încheiat în urma unei asemenea înțelegeri dolosive poate fi declarat nul de către instanța de judecată.

Totodată, indică că, contractul de vânzare-cumpărare din 30 noiembrie 2009 a fost încheiat în condiții extrem de nefavorabile pentru pârîul SA „Semințe Nord” din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a profitat pârîul BC „Victoriabank” SA, astfel actul juridic încheiat prin leziune, în temeiul art. 230 Cod Civil poate fi declarat nul de către instanța de judecată.

Reclamanta consideră că contractele de vânzare-cumpărare și de ipotecă (gaj) în litigiu, în partea invocată sunt lovite de nulitatea absolută în temeiul art. 217 și 220 Cod Civil, fiind încălcate normele imperative prevăzute de art. 292 alin. (4) și (6), art. 317 și 319 Cod Civil, coroborate cu prevederile art. 457 Cod Civil și art. 81,117 și 118 din Legea Insolvabilității, deoarece schimbarea proprietarului terenului nu putea afecta drepturile reclamantei asupra sectorului de teren - dreptul de posesiune cu bună credință și dreptul preferențial de a cumpăra acest sector de teren ca un bun accesoriu, iar constituirea gajului și vânzarea-cumpărarea sectorului de teren sunt afectate de drepturile lor inalienabile asupra bunului principal deținut în proprietate - Baza de petrol.

Susține că, conform art. 317 Cod Civil, tot ceea ce produce bunul, precum și tot ceea ce unește bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel, or potrivit art. 1 al Protocolului Adițional nr. 1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, „ Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional”.

Mai invocă că, urmare a ilegalităților comise prin înstrăinarea și gajarea sectorului de teren aferent bazei de petrol, SRL „Vigi” nu-și poate realiza dreptul de proprietate asupra bunurilor sale, fiindu-i create ilegal obstacole.

Prin încheierea Judecătoriei Comerciale de Circumscripție din 15 martie 2012 cauza civilă a fost transmisă după competență Judecătoriei Drochia.

Prin încheierea Judecătoriei Drochia din 04 aprilie 2013, cauza a fost strămutată spre judecare Curții de Apel Bălți.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 17 octombrie 2013, cauza civilă a fost trimisă Curții Supreme de Justiție pentru soluționarea conflictului de competență.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 13 noiembrie 2013, pricina civilă a fost restituită Curții de Apel Bălți, pentru examinarea fondului.

Prin hotărîrea Curţii de Apel Bălţi din 03 martie 2015 a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Vigi” în contradictoriu cu SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest”, ÎCS „Total Internațional” SRL, BC „Victoriabank” SA, Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiat între SA „Semințe Nord” și Primăria s. Țarigrad, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest” și contractului nr. 7959 din 16 august 2013, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și ÎCS „Total Internațional”, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi”: - estacada pentru descărcare, rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 buc., rezervor pentru produse petroliere V-60 m.c. - 1 buc., rezervor pentru produse petroliere V-25 m.c. - 2 buc., rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-5 m.c. - 1 buc., pompa pentru produse petroliere - 1 buc., cu restabilirea situației preexistente încheierii, declararea nulității contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank” SA, în partea ipotecării sectorului de teren; revendicarea bunul imobil nou format din proprietatea ultimului proprietar ÎCS „Total Internațional” SRL, cu recunoașterea dreptului de posesiune al SRL „Vigi” asupra bunului nou format și transmiterea lui în natură SRL „Vigi” și încasarea cheltuielilor de judecată. A fost încetat capătul de cerere privind formarea unui bun imobil nou prin separarea din bunul imobil cu număr cadastral 3641221315, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96.

La 05 iunie 2015 SRL „Vigi” a declarat recurs împotriva hotărîrii Curţii de Apel Bălţi din 03 martie 2015, solicitînd casarea hotărîrii cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a indicat că, cu hotărîrea Curţii de Apel Bălţi nu este de acord, deoarece a fost emisă cu încălcarea normelor de drept material și procedural, fiind încălcat dreptul societății la protecția proprietății prevăzut de art. 1 Protocol al CEDO.

Susține că, SA „Semințe Nord” a acționat în speță contrar prevederilor art. 116 alin. (1), lit. c) Cod civil, deoarece în calitate sa de membru al SRL „Vigi”, fiind obligat nu a informat societatea despre acțiunile întreprinse, care au dus la modificarea raportului juridic cu toate că această informație era necesară exercitării drepturilor și obligațiilor de către societate și asociatul său.

Totodată, invocă că, prin vânzarea-cumpărarea terenului aferent Bazei de petrol altei persoane, decît proprietarului au fost încălcate prevederile art. 9 alin. (3) al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308 din 25 iulie 1997.

Afirmă recurentul că, este greșită din punct de vedere procedural încetarea procesului prin hotărîre, deoarece instanța urma a se expune în această parte prin încheiere.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele dosarului s-a stabilit că, la 09 decembrie 2010 SRL „Vigi” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest”, pe parcursul examinării cauzei modificîndu-și de nenumărate ori cerințele acțiunii. Astfel, conform cererii de modificare a acțiunii din 26 martie 2014 a formulat pretenții față de SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest”, ÎCS „Total Internațional” SRL, BC „Victoriabank” SA Primăria s. Țarigrad, r-nul Drochia, solicitînd pronunțarea unei hotărîri prin care să fie declarate parțial nul contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiate între SA „Semințe Nord” și Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia; contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest” și contractul nr. 7959 din 16 august 2013, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și ÎCS „Total Internațional” SRL, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi” - estacada pentru descărcare, rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 buc., rezervor pentru produse petroliere V-60 m.c. - 1 buc., rezervor pentru produse petroliere V-25 m.c. - 2 buc., rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-5 m.c. - 1 buc., pompa pentru produse petroliere - 1 buc., cu restabilirea situației preexistente încheierii, contractelor în litigiu; declararea nulă a contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009 încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank” SA în partea ce privește ipotecarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu anularea interdicțiilor înregistrate la OCT Drochia privitor la sectorul de teren în cauză; formarea unui bun imobil nou prin separarea din bunul imobil cu număr cadastral 3641221315, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, a sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi” - estacada pentru descărcare, rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 buc., rezervor pentru produse petroliere 1/-60 m.c. - 1 buc., rezervor pentru produse petroliere V-25 m.c. - 2 buc., rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-5 m.c. -1 buc., pompa pentru produse petroliere - 1 buc. cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile; revendicarea bunului imobil nou

format din proprietatea ultimului proprietar ÎCS „Total Internațional” SRL cu recunoașterea dreptului de posesiune al SRL „Vigi” asupra bunului nou format și transmiterea lui în natură SRL „Vigi”; încasarea cheltuielilor de judecată de la pârâți care vor fi suportate în legătură cu examinarea pricinii.

Fiind investită cu examinarea cauzei Curtea de Apel Bălți la 03 martie 2015 a respins cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Vigi” în contradictoriu cu SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest”, ÎCS „Total Internațional” SRL, BC „Victoriabank” SA, Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia cu privire la declararea nulității parțiale a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiat între SA „Semințe Nord” și Primăria s. Țarigrad, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest” și contractului nr. 7959 din 16 august 2013, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și ÎCS „Total Internațional”, în partea ce privește vânzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, pe care sunt amplasate bunurile proprietate a SRL „Vigi”: - estacada pentru descărcare, rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 buc., rezervor pentru produse petroliere V-60 m.c. - 1 buc., rezervor pentru produse petroliere V-25 m.c. - 2 buc., rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. - 3 buc., rezervor pentru produse petroliere V-5 m.c. - 1 buc., pompa pentru produse petroliere - 1 buc., cu restabilirea situației preexistente încheierii, declararea nulității contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank” SA, în partea ipotecării sectorului de teren; revendicarea bunul imobil nou format din proprietatea ultimului proprietar ÎCS „Total Internațional” SRL, cu recunoașterea dreptului de posesiune al SRL „Vigi” asupra bunului nou format și transmiterea lui în natură SRL „Vigi” și încasarea cheltuielilor de judecată. A încetat capătul de cerere privind formarea unui bun imobil nou prin separarea din bunul imobil cu număr cadastral 3641221315, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96.

Colegiul analizând materialele dosarului în coraport cu normele juridice ce guvernează raportul juridic litigios ajunge la concluzia că prima instanță întemeiat a dispus respingerea acțiunii SRL „Vigi”.

Astfel, actele cauzei denotă că, în rezultatul procesului de privatizare, SA „Semințe Nord” a dobândit dreptul de proprietate asupra unui complex agroindustrial de bunuri, constituit din Fabrica de prelucrare a semințelor de porumb, amplasată pe un teren aferent cu suprafața de 15,211 ha, care se afla în proprietatea administrației publice locale, fapt confirmat prin Adeverința de privatizare nr. 1/06 din 06 septembrie 2001, în care sub nr. 20, este indicat depozitul de lubrefianți (f.d. 26 vol. I).

Totodată, prin Decizia Consiliului sătesc Țarigrad nr. 1/5 din 10 februarie 2006, cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent, s-a decis vânzarea către SA „Semințe Nord”, a terenului aferent construcțiilor cu o suprafață de 152110 m2, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad la prețul de 201 529 lei (f.d. 28, vol. I).

Materialele cauzei mai denotă că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 1607 din 16 aprilie 2006, Primăria s. Țarigrad a vândut către SA „Semințe Nord” terenul aferent cu suprafața de 152110 m2 situat în r-nul Drochia s. Țarigrad, care reclamanta solicită a fi anulat în temeiul art. 217-220 Cod civil.

Astfel, potrivit art. 217 Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 220 Cod Civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravine ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nule.

În acest sens, este absolută acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, obștesc. Nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată. Prin orice persoană interesată, nu se înțelege însă oricine are un interes oarecare în declararea nulității. Or, interesul trebuie să îndeplinească anumite condiții, să fie recunoscut de lege, nu poate fi invocat un interes ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri; să fie în strînsă legătură cu cauza nulității; să fie născut și actual, nu poate fi temei pentru declararea nulității un interes viitor, eventual, incert, sau care s-a epuizat către momentul invocării nulității, prin urmare, pot invoca nulitatea absolută, persoanele interesate în măsura în care situația lor este afectată de actul în cauză.

Urmare a celor supra evocate, instanța de recurs consideră justă concluzia Curții de Apel Bălți că, SRL „Vigi” neîntemeiat a invocat nulitatea actului juridic, deoarece aceasta îi este imputabilă.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție mai constată că, SA „Semințe Nord” este un proprietar de bună credință, în cazul în care a obținut legal titlul de proprietate asupra terenului aferent cu suprafața de 152110 m2 situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, întrucît din materialele cauzei se constată cu certitudine că potrivit Deciziei Consiliului sătesc Țarigrad nr. 1/5 din 10 februarie 2006, cu privire la vânzarea terenului aferent, s-a decis vinderea către SA „Semințe Nord”, a terenului aferent construcțiilor cu o suprafață de 152110 m.p., situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad la prețul de 201 529 lei.

Aici, urmează a menționa că decizia supra indicată nu a fost contestată de către SRL „Vigi”, care a avut o atitudine de inacțiune, în ce privește dobîndirea dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu.

Mai mult ca atît, SRL „Vigi” nu a formulat nici o cerere către Consiliul s. Țarigrad, în vederea cumpărării terenului în litigiu, astfel avînd un comportament pasiv în acest sens.

Materialele cauzei mai denotă că, la 16 aprilie 2006 Primăria s. Țarigrad a vândut SA „Semințe Nord” terenul aferent cu suprafața de 152110 m2,, situat în r-

nul Drochia, s. Țarigrad conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1607, contract care reclamantul solicită a fi anulat.

Instanța de recurs mai reține că, reclamanta invocă faptul că conform hotărârii Consiliului de conducere al SA „Semințe Nord”, procesului-verbal nr. 3 din 20 iunie 2002, hotărârii Adunării generale a asociaților SRL „Vigi”, și procesului-verbal nr. 3 din 26 iunie 2002, SA „Semințe Nord” a devenit asociat al SRL „Vigi” cu cota de participare în mărime de 40,55 % din capitalul social. În vederea participării, în calitate de asociat al SRL „Vigi”, Consiliul de conducere al SA „Semințe Nord” a transmis în natură aportul la capitalul social al SRL „Vigi” bunurile bazei de petrol, estimate la prețul de 4 257 796 lei și constituite din: - rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V-60 m.c. - 1 bucată; - rezervor pentru produse petroliere V- 25 m.c. - 2 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. - 3 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V- 5 m.c. - 1 bucată; - pompă pentru produse petroliere - 1 bucată; - estacadă pentru descărcarea produselor petroliere h-6 m, volumul - 28 m.c. Acest fapt juridic fiind înregistrat la Camera Înregistrării de Stat la 27 iunie 2002, în conformitate cu Acordul privind modificările și completările în documentele de constituire a SRL „Vigi” din 26 februarie 2002 și Decizia despre înregistrarea modificărilor din 27 iunie 2002.

Conform Actului de predare-primire din 20 iunie 2002 și facturii de expediție seria CM nr. 821598 din 11 decembrie 2002 baza de petrol a fost transmisă în proprietatea SRL „Vigi” și pînă în prezent constituie proprietatea SRL „Vigi”.

Prin urmare, instanța de recurs consideră că prima instanță corect a constatat, iar participanții la proces nu au negat faptul că, SRL „Vigi” într-adevăr este proprietara bunurilor mobile invocate supra, însă reclamanta nu este lipsită de dreptul de a-și strămuta aceste bunuri mobile pe alt teritoriu, în scopul folosirii lor ulterioare, și sub acest aspect SRL „Vigi” nu invocă vreun obstacol din parte participanților la proces.

Totodată, eronat reclamanta invocă că, SA „Semințe Nord” a cumpărat întreg terenul aferent Fabricii de prelucrare a semințelor de porumb, inclusiv și sectorul de teren aferent Bazei de petrol, fără a informa SRL „Vigi” pentru ca aceasta să coparticipe la vânzare-cumpărare, invocînd în acest sens art. 45 al Legii nr. 135 din 14 iunie 2007 privind societățile cu răspundere limitată care prevede că, asociatul este obligat: a) să verse aportul la capitalul social în mărimea, în modul și în termenele stabilite în actul de constituire; b) să nu divulge informația confidențială a societății; c) să comunice imediat societății despre schimbarea domiciliului sau a sediului, a numelui sau a denumirii, altă informație necesară exercitării drepturilor și îndeplinirii obligațiilor de către societate și asociatul ei. Asociatul are și alte obligații stabilite de lege și de actul de constituire.

Astfel, în asemenea circumstanțe, prima instanță corect a remarcat faptul că conform prevederile art. 45 al Legii nr. 135 din 14 iunie 2007 privind societățile cu răspundere limitată, nu este prevăzut că SA „Semințe Nord” era obligată să anunțe reclamanta referitor la intenția de a cumpăra acest bun imobil, în cazul în

care, la materialele cauzei lipsește confirmarea că SRL „Vigi” a pretins la cumpărarea terenului aferent construcțiilor cu o suprafață de 152110 m² sau a formulat cerere de cumpărare a acestui teren.

Or, conform art. 118 alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Mai mult ca atît, se reține că, reclamanta nu a prezentat probe necesare, veridice, pertinente și concludente care ar demonstra poziția sa și ar îndreptăți-o să pretindă la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiat între Primăria s. Țarigrad și SA „Semințe Nord” prin care a fost vîndut terenul aferent cu suprafața de 152110 m², situat în r-nul Drochia s. Țarigrad, sau încălcarea unui drept al său.

Totodată, instanța de recurs apreciază critic invocarea reclamantei SRL „Vigi” a faptului că prin vânzarea-cumpărarea terenului pentru construcții cu suprafața de 152110 m², situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad i-a fost încălcat dreptul de preemțiune.

Or, conform art. 793 Cod Civil, titularul dreptului de preemțiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare. În cazul în care de dreptul de preemțiune beneficiază cîteva persoane împreună, acest drept poate fi exercitat numai în comun dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de preemțiune nu este transmisibil și nu trece prin succesiune dacă contractul dintre persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune nu prevede altfel.

Prin prisma normei supra citate, Colegiul menționează că conținutul dreptului de preemțiune constă în privilegiul titularului de a fi preferat în calitate de cumpărător în cazul în care proprietarul terenului agricol din extravilan (situat în afara spațiului construibil al unei localități), dorește să-l vîndă. Dreptul de preemțiune poate fi stabilit prin lege sau prin convenția părților în favoarea unei persoane fizice sau juridice, ori în favoarea statului. Acest drept nu este transmisibil și nu trece prin succesiune, dacă nu este prevăzut altfel.

Mai mult, obiectul dreptului de preemțiune îl constituie numai terenurile agricole din extravilan, supuse vânzării-cumpărării. Titularul dreptului de preemțiune (subiectul activ) poate fi orice persoană fizică sau juridică, ce întrunește calitățile prevăzute de lege, și anume, persoanele cu statut de coproprietari, proprietar vecin, arendaș și stat (în ordinea stabilită de lege). Conținutul dreptului de preemțiune constă în privilegiul titularului de a fi preferat în calitate de cumpărător în cazul în care proprietarul terenului agricol din extravilan dorește să-l vîndă.

Însă, instanța de recurs reține că, în speță terenul cu suprafața de 15,211 ha cu nr. cadastral 3641221.315 nu este un teren agricol, dar este teren pentru construcții, ce se confirmă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, și corespunzător terenul respectiv nu este obiect al dreptului de preemțiune.

Totodată, conform art. 351 Cod civil, în privința bunurilor proprietate comună pe cote-părți nu se pot încheia acte de dispoziție decât cu acordul tuturor coproprietarilor. Actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sînt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință. În acest caz, prescripția dreptului la acțiune începe să curgă de la data cînd coproprietarul care nu și-a dat acordul a cunoscut sau trebuia să cunoască existența cauzei de nulitate. Coproprietarul poate să înstrăineze cota sa parte, respectînd dreptul de preemțiune al celorlalți coproprietari.

Iar, conform art. 352 Cod civil, în cazul vînzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vînzării la licitație, ceilalți coproprietari au dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul cu care se vinde și în aceleași condiții. Vînzătorul cotei-părți este obligat să notifice ceilalți coproprietari că intenționează să-și vîndă cota, indicînd prețul și celelalte condiții de vînzare. Dacă ceilalți coproprietari renunță să-și exercite dreptul de preemțiune sau nu îl exercită în decursul unei luni din ziua notificării în cazul bunului imobil și în decursul a 10 zile în cazul bunului mobil, vînzătorul are dreptul să vîndă oricărei persoane cota sa parte. Dacă mai mulți coproprietari își manifestă intenția de a dobîndi cota-parte, vînzătorul are dreptul să aleagă dintre aceștia cumpărătorul. Cînd cota-parte se vinde fără respectarea dreptului de preemțiune, oricare coproprietar poate intenta, în decursul a 3 luni, acțiune în instanța de judecată pentru a i se atribui drepturi și obligații de cumpărător. Cesiunea dreptului de preemțiune la cumpărarea unei cote-părți din proprietatea comună nu se admite.

Prin urmare, prima instanță corect a respins argumentul reclamantei SRL „Vigi”, întrucît art. 351 alin. (2) Cod Civil, prevede că actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sînt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință, în speță, iar, reclamanta invocă nulitatea absolută, însă în acest sens nu sunt aplicabile prevederile art. 351-352 Cod Civil.

Astfel, deoarece reclamanta nu a prezentat dovezi care ar confirma că actul juridic este lovit de nulitate, la încheierea contractului respectiv și nu a indicat prin ce îi sunt încălcate drepturile sale, prima instanță corect a respins capătul de cerere privind declararea nulă a contractului de vînzare-cumpărare a terenului nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiat între SA „Semințe Nord” și Primăria s. Țarigrad, r-nul Drochia.

De asemenea, instanța de recurs consideră justă și concluzia primei instanțe, în partea ce privește cerința reclamantei cu privire la anularea parțială a contractului de vînzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009 încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest”, prin care a respins-o ca neîntemeiată.

Or, materialele cauzei denotă că, la 02 iunie 2009 SA „Semințe Nord”, fiind proprietarul terenului în litigiu, cu scopul de a primi un credit bancar, a încheiat cu BC „Victoriabank” SA contractul de ipotecă nr. 15649, prin care a gajat bunurile Fabricii de prelucrare a semințelor de porumb cu întreg terenul aferent ei, ulterior, aflîndu-se în imposibilitatea de a rambursa creditul bancar, SA „Semințe

Nord”, a încheiat Tranzacția în cadrul procedurii de executare silită prin care a transmis benevol bunurile gajate Creditorului ipotecar, BC „Victoriabank” SA.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, autentificat și înregistrat la notarul privat Oleg Gladîș, fiind reprezentat de Creditorul ipotecar BC „Victoriabank” SA, SA „Semințe Nord” a vândut SRL „Agromacon-Invest”, Fabrica de prelucrare a semințelor de porumb cu întreg terenul aferent pentru construcții cu suprafața de 15,211 ha, nr. cadastral 3641221315, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, inclusiv și cu sectorul de teren aferent Bazei de petrol a SRL „Vigi”.

Mai mult ca atât, dreptul de proprietate al SRL „Agromacon-Invest” cu cota parte de 1.0, se confirmă și prin extrasul din registrul bunurilor imobile eliberat la 18 ianuarie 2011.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră întemeiată poziția primei instanțe de respingere a argumentului reclamantului că SA „Semințe Nord”, în calitate sa de asociat, coproprietar și coposesor al SRL „Vigi”, contrar legii, nu a informat SRL „Vigi” despre acțiunile întreprinse și actele juridice încheiate care au dus la schimbarea regimului juridic al terenului, întrucât SA „Semințe Nord” prin acțiunile sale nu a lezat nici întrun mod dreptul de proprietate a SRL „Vigi” asupra bunurilor mobile și anume asupra: - rezervor pentru produse petroliere V-150 m.c. - 3 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V-1000 m.c. - 6 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V- 60 m.c. -1 bucată; - rezervor pentru produse petroliere V- 25 m.c. - 2 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V-10 m.c. - 3 bucăți; - rezervor pentru produse petroliere V- 5 m.c. -1 bucată; - pompă pentru produse petroliere -1 bucată; - estacadă pentru descărcarea produselor petroliere h-6 m, volumul - 28 m.c., întrucât aceasta prin inacțiunile sale a tolerat situația existentă.

Colegiul consideră necesar a nota că, prima instanță corect a concluzionat că, SRL „Agromacon-Invest” este cumpărător de bună credință al terenului aferent pentru construcții cu suprafața de 15,211 ha, nr. cadastral 3641221315, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, și nu era obligat de a răspunde la cererea prealabilă, iar în cazul dat reclamanta nu a demonstrat care sunt motivele nulității, în cazul în care SA „Semințe Nord” a ieșit din componența SRL „Vigi” la 29 aprilie 2009, iar contractul de vânzare-cumpărare a fabricii de prelucrare a semințelor și a terenului aferent a fost încheiat la 30 noiembrie 2009, adică, în timpul, când SA „Semințe Nord” deja nu mai era asociat a SRL „Vigi”.

În partea argumentului reclamantului că la vânzarea-cumpărarea și gajarea terenului în litigiu a avut loc o înțelegere dolosivă între reprezentantul BC „Victoriabank” SA, SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest”, iar, contractul a fost încheiat în condiții extrem de nefavorabile pentru SA „Semințe Nord” din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a profitat BC „Victoriabank” SA, instanța de recurs îl apreciază critic.

Or, conform art. 230 Cod civil, actul juridic pe care o persoană l-a încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a profitat cealaltă parte, în condiții extrem de nefavorabile, poate fi declarat nul de instanța de judecată.

Instanța de judecată poate menține actul juridic dacă pârîtul oferă o reducere a creanței sale sau o despăgubire pecuniară echitabilă.

Potrivit art. 231 Cod civil, actul juridic încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre reprezentantul unei părți și cealaltă parte poate fi declarat nul de instanța de judecată. Cererea de anulare, în cazul prevăzut la alin.(1), poate fi depusă în termen de un an de la data la care cel interesat a aflat sau trebuia să afle despre încheierea actului juridic.

Astfel, prin prisma normelor supra citate, prima instanță corect a respins argumentul reclamantei cu referire la prevederile art. 230-231 Cod Civil, întrucît aceste prevederi urmau a fi invocate doar de părțile contractului, și nu de către terți, precum este în speță SRL „Vigi”.

Instanța de recurs mai menționează că, conform contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat cu BC „Victoriabank” SA, în scopul obținerii creditului bancar pentru achitarea costului bunurilor cumpărate, SRL „Agromacon-Invest” a grevat bunurile cumpărate, inclusiv și sectorul de teren aferent bazei de petrol, cu dreptul de ipotecă pe un termen de la 02 decembrie 2009 pînă la 30 noiembrie 2019.

Materialele cauzei mai denotă că, reclamanta solicită nulitatea contractului de ipotecă, în partea ce ține de terenul aferent pentru construcții cu suprafața de 15,211 ha, nr. cadastral 3641221315 pentru a avea posibilitate de a separa acest sector de teren și a forma un bun imobil aparte, invocînd în acest sens art. 457 Cod Civil

Potrivit art. 457 alin. (1)- (4) Cod Civil, obiect al gajului (bun gajat) poate fi orice bun, inclusiv o universalitate de bunuri, valori mobiliare și drepturi confirmate prin certificate de acțiuni. Tipul de mijloace bănești care pot constitui obiect al gajului, precum și particularitățile gajării mijloacelor bănești se reglementează prin Legea cu privire la gaj. Nu pot constitui obiect al gajului bunurile retrase din circuitul civil, bunurile inalienabile sau insesizabile. Prin contract poate fi prevăzută extinderea gajului asupra bunurilor care vor fi dobîndite în viitor. Bunurile care, conform legii, nu pot fi transmise separat nu pot fi grevate separat cu un gaj. Nu poate fi obiect al gajului o parte a bunului indivizibil.

Astfel, Colegiul constată că prevederile art. 217, 220 și 457 Cod Civil nu sunt aplicabile speței, în cazul în care nu sunt întrunite condițiile actelor normative invocate, cu atît mai mult că reclamanta nu a motivat acest capăt de cerere și nu a indicat concret care act normativ urmează a fi aplicat.

Totodată, instanța de recurs reține că prima instanță corect a respins și capătul de cerere al SRL „Vigi” privind anularea parțială a contractului de vînzare-cumpărare nr. 7959 din 16 august 2013, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și ÎCS „Total Internațional” SRL în partea ce privește vînzarea-cumpărarea sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, situat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, întrucît reclamanta nu a invocat în cererea sa motivele de nulitate, sau încălcarea drepturilor reclamantei prin încheierea acestui contract, această cerință fiind una

declarativă și lipsită de suport juridic și probatoriu, iar argumentele invocate în recurs sunt neîntemeiate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție mai menționează că corect prima instanță, în conformitate cu prevederile art. 265 lit. a) CPC a dispus încetarea procesului în cazul în care pricina nu urmează a fi judecată în procedură civilă, în partea cerinței SRL „Vigi” privind formarea unui bun imobil nou prin separarea din bunul imobil cu număr cadastral 3641221315, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, a sectorului de teren aferent bazei de petrol a SRL „Vigi” cu suprafața de 0,75 ha, în cazul în care SRL „Vigi” nu este proprietarul terenului

Or, conform art. 9 al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004, bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare sau combinare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Iar, conform art. 10 alin. (1) - (3) al Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004, (l) Separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat. Înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial, al deciziei de formare a bunului imobil și al planului cadastral sau geometric al bunului imobil. Prin separare se pot forma bunuri atât din bunul imobil proprietate a unei persoane fizice sau juridice, cât și din bunul imobil proprietate comună. În acest din urmă caz, după separare, bunurile imobile formate vor rămâne în proprietate comună, respectându-se aceleași cote de proprietate.

În astfel de circumstanțe, nu pot fi reținute criticile formulate în recurs de către SRL „Vigi” cu privire la ilegalitatea hotărîrii Curții de Apel Bălți, deoarece sînt nejustificate și se combat prin constatările relatate, mai mult că hotărîrea atacată a fost adoptată cu respectarea și aplicarea corectă a legislației procedurale și materiale.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că hotărîrea este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de către recurent sînt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul ca neîntemeiat și de a menține hotărîrea instanței de insolabilitate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către SRL „Vigi”.

Se menține hotărîrea Curții de Apel Bălți din 03 martie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Vigi” împotriva SA „Semințe Nord”, SRL „Agromacon-Invest”, ÎCS „Total Internațional” SRL, BC „Victoriabank” SA, Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia cu privire la declararea

parțial nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr. 1607 din 16 aprilie 2006, încheiat între SA „Semințe Nord” și Primăria s. Țarigrad r-nul Drochia, a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 36994 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SA „Semințe Nord” și SRL „Agromacon-Invest”, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7959 din 16 august 2013, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și ÎCS „Total Internațional” SRL, a contractului de ipotecă nr. 36996 din 30 noiembrie 2009, încheiat între SRL „Agromacon-Invest” și BC „Victoriabank” SA, formarea unui bun imobil nou prin separarea din bunul imobil, amplasat în r-nul Drochia, s. Țarigrad, str. Ghică Vodă 96, cu înregistrarea în registrul bunurilor imobile, revendicarea bunul imobil nou format din proprietatea ultimului proprietar ÎCS „Total Internațional” SRL, cu recunoașterea dreptului de posesiune al SRL „Vigi” asupra bunului nou format și transmiterea lui în natură și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecători

Ion Corolevschi

Iuliana Oprea

Ion Druță

Galina Stratulat