

DECIZIE

11 noiembrie 2015

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Valeriu Doagă

Judecătorii: Sveatoslav Moldovan, Maria Ghervas
Iurie Bejenaru, Valentina Clevadî

examinând recursul declarat de Secară Zinaida, Vîzîi Evdochia, Porteanchina Maria, Berzoi Elena și Porteanchin Vasilii,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Cooperativei Agricole de Producție "Basarabia" împotriva Zinaidei Secară, Mariei Porteanchina, Evdochiei Vîzîi, intervenienți accesorii Berzoi Elena și Porteanchin Vasilii cu privire la declararea nulității actelor juridice,

împotriva deciziei Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014

c o n s t a ț ă

La 06 septembrie 2012 C.A.P. "Basarabia" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Zinaidei Secară, Mariei Porteanchina, Evdochiei Vîzîi, intervenienți accesorii Berzoi Elena și Porteanchin Vasilii cu privire la declararea nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunii a menționat că, la 15 august 2006 între C.A.P. "Basarabia" și Zinaida Secară a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 pe un termen de 10 ani, și anume perioada 01 ianuarie 2007 - 01 ianuarie 2017, contract care a fost înregistrat la O.C.T. Anenii Noi la data de 09 iunie 2010.

La 14 august 2006 între C.A.P. "Basarabia" și Maria Porteanchina a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale 1031302289, 1031315077, 1031101263, 1031309125 pe un termen de 10 ani și anume perioada 01 ianuarie 2007 - 01 ianuarie 2017, contract care a fost înregistrat la O.C.T. Anenii Noi la 10 mai 2010.

La 20 iunie 2006 între C.A.P. "Basarabia" și Evdochia Vîzîi a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale 1031309142, 1031315059, 1031101277, 1031302305 pe un termen de 10 ani, și anume perioada 01 ianuarie 2007 - 01 ianuarie

2017, contract care a fost înregistrat la O.C.T. Anenii Noi la 04 iunie 2010.

Susține că, arendașul C.A.P. "Basarabia" și-a asumat obligația să plătească proprietarilor de teren plata de arendă în natură - 500 kg de grâu și 10 kg ulei vegetal.

Afirmă că, potrivit pct. IV lit. c) din contractul de arendă, arendatorul este în drept să înstrăineze terenul dat în arendă unei terțe persoane în condițiile prevăzute de legislație.

Menționează că la 07 iunie 2011, a aflat, că la 29 decembrie 2010 Zinaida Secară a înstrăinat Elenei Berzoi terenurile agricole arendate de C.A.P. "Basarabia", la 30 iunie 2010 Maria Porteanchina a înstrăinat Elenei Berzoi terenurile agricole arendate de C.A.P. "Basarabia", iar la 15.10.2010 Evdochia Vîzîi a înstrăinat Elenei Berzoi terenurile agricole arendate de C.A.P. "Basarabia".

Consideră că, prin încheierea contractelor de vânzare - cumpărare nominalizate mai sus pârâtele au încălcat drepturile arendașului C.A.P. "Basarabia", stipulate în contractele de arendă și art. 15 alin. (4) din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, conform căreia arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

C.A.P. "Basarabia" solicită declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Berzoi Elena, cu nr. cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi, aflate în arendă la C.A.P. "Basarabia", a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 30 iunie 2010 încheiat între Maria Porteanchina și Elena Berzoi, cu nr. cadastrale 1031302289, 1031315077, 1031101263, 1031309125 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi, aflate în arendă la C.A.P. "Basarabia", a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 15 octombrie 2010 încheiat între Vîzîi Evdochia și Berzoi Elena cu nr. cadastrale 1031309142, 1031315059, 1031101277, 1031302305 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi, aflate în arendă la C.A.P. "Basarabia"

Prin încheierea judecătoriei Anenii Noi din 14 noiembrie 2013 a fost introdus în proces în calitate de intervenient accesoriu Porteanchin Vasili - soțul Mariei Porteanchina.

Prin hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013 s-a admis acțiunea și s-a declarat nul din ziua semnării contractul de vânzare - cumpărare a terenurilor agricole din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi cu nr. cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi înregistrat sub nr. 2532 biroul notarial Valentina Parcalab, s-a obligat Zinaida Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei, s-a obligat Elena Berzoi să restituie Zinaidei Secară terenurile cu nr. cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030. S-a declarat nul din ziua semnării contractul de vânzare - cumpărare a terenurilor agricole din 30 iunie 2010 încheiat între Maria Porteanchina și Elena Berzoi cu nr. cadastrale 1031302289, 1031315077, 1031101263, 1031309125 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi, s-a obligat Maria Porteanchina să restituie Elenei Berzoi suma de 17604 lei s-a obligat Elena Berzoi să restituie Mariei Porteanchina terenurile cu nr. cadastrale 1031302289, 1031315077, 1031101263, 1031309125, s-a declarat nul din ziua semnării contractul de vânzare - cumpărare a terenurilor agricole din 15 octombrie 2010 încheiat între Evdochia Vîzîi și Elena Berzoi cu nr. cadastrale 1031309142, 1031315059, 1031101277, 1031302305 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi, s-a obligat Maria Porteanchina să restituie Evdochiei Vîzîi 17532 lei, s-a obligat Elena

Berzoi să restituie Evdochiei Vîzî terenurile cu nr. cadastrale 1031309142, 1031315059, 1031101277, 1031302305. S-a dispus ca O.C.T. Anenii Noi să opereze modificări în registrul bunurilor imobile.

Prin decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014 a fost respins apelul declarat de Secară Zinaida, Porteanchina Maria și Vîzî Evdochia prin intermediul reprezentantului Tatiana Craiu și menținută hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013.

La 30 iunie 2014, Secară Zinaida, Vîzî Evdochia, Porteanchina Maria, Berzoi Elena și Porteanchin Vasiliu au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești contestate și restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului au invocat că aplicarea prevederilor art. 793-796 din Codul civil și art.15 din Legea nr.198/2003 cu privire la arenda în agricultură este posibilă numai în cazul existenței unui contract de arendă a bunurilor agricole încheiat în formă scrisă și semnat de arendator și de arendaș cu bună credință și nu în baza unui contract instrumentat și falsificat de o parte sau alta, cum este cazul recurente Secară Zinaida, contractul, în cazul dat, conform art. 217 alin. (2) din Codul civil fiind lovit de nulitate absolută.

Consideră că C.A.P. “Basarabia” nu poate să pretindă la dreptul de preemțiune la înstrăinarea terenurilor ce aparțin recurente Secară Zinaida. Mai mult ca atît, susțin că terenurile agricole obiect al contractului de arendă încheiat între Porteanchina Maria și C.A.P “Basarabia” sunt bunuri dobândite de către soți în timpul căsătoriei, astfel fiind bunuri proprietate comună în devălmășie, însă prima instanță, prin faptul că l-a atras pe Porteanchin Vasiliu doar în calitate de intervenient accesoriu i-a îngrădit acestuia dreptul la un proces echitabil, deoarece intervenientul accesoriu nu are, conform legii, aceleași drepturi ca și părțile în proces, precum și i-a încălcat acestuia dreptul de proprietate.

Consemnează că, instanțele au aplicat eronat prevederile art. 219 alin. (2) din Codul civil, conform cărora fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, obligând pe Secară Zinaida și Porteanchina Maria să restituie sume mai mari decât cele prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare, iar pe Porteanchina Maria a obligat-o să restituie Evdochiei Vîzî suma de 17532 lei, nespecificându-se în ce temei.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 ianuarie 2015 s-a admis recursul declarat de Secară Zinaida, Vîzî Evdochia, Porteanchina Maria, Berzoi Elena și Porteanchin Vasiliu. S-a casat decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013 în partea ce ține de obligarea Zinaidei Secară, Mariei Porteanchina, Evdochiei Vîzî la restituirea sumelor și s-a emis în această parte o nouă hotărâre prin care: s-a obligat Zinaida Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 10500 lei. S-a obligat Maria Porteanchina să restituie Elenei Berzoi suma de 10500 lei. S-a obligat Evdochia Vîzî să restituie Elenei Berzoi suma de 9000 lei. În rest decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013 s-au menținut.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 26 august 2015 s-a corectat din oficiu eroarea de ordin tehnic strecurată în textul deciziei Curții Supreme de Justiție din 21 ianuarie 2015 prin indicarea în partea constatatoare și în dispozitivul deciziei în locul sintagmei “decizia Curții de Apel Chișinău din 03 aprilie 2014” sintagma corectă „decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014”.

La data de 03 iulie 2015 Zinaida Secară și Berzoi Elena au declarat revizuire împotriva deciziei Curții Supreme de Justiție din 21 ianuarie 2015 solicitând admiterea revizuirii, casarea deciziei instanței de recurs, rejudecarea pricinii în ordine de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2532 din 29.12.2010 a terenurilor agricole cu numere cadastrale 1031101212, 1031305030, 1031315051, 1031314188 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi. La fel, s-a solicitat încasarea de la C.A.P. "Basarabia" în beneficiul Elenei Berzoi cheltuielile de asistență juridică în mărime de 3000 lei, taxa de stat în sumă de 375 lei și suma de 650 pentru efectuarea expertizei grafologice, în total suma de 4025 lei.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 30 septembrie 2015 s-a admis cererea de revizuire depusă de Secară Zinaida și Berzoi Elena, s-a casat decizia Curții Supreme de Justiție din 21 ianuarie 2015 în partea ce ține de declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. 2532 din 29 decembrie 2012 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi, cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 amplasate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi și obligarea Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 10500 lei cu reținerea pricinii pentru rejudecare în ordine de recurs în partea casată în alt complet de judecată.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Secară Zinaida, Vizîi Evdochia, Porteachina Maria, Berzoi Elena și Porteachin Vasilii urmează a fi admis, casată decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea declarării nulității actului juridic, obligării Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei, obligării Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei și obligării Elenei Berzoi să restituie Zinaidei Secară terenurile cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri de respingere a acțiunii din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

La materialele cauzei este anexat contractul de arendă din 15 august 2006 încheiat între C.A.P. "Basarabia" și Zinaida Secară în privința terenurilor agricole cu nr. cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 pe un termen de 10 ani (01 ianuarie 2007 - 01 ianuarie 2017), înregistrat la O.C.T. Anenii Noi la data de 09 iunie 2010 (vol. I, f.d. 6).

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. 2532 din 29 decembrie 2010 Zinaida Secară a înstrăinat Elenei Berzoi terenurile agricole cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 situate în extravilanul satului Hîrbovăț raionul Anenii Noi (vol. I, f.d. 4).

Prin hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 04 martie 2015 s-a admis acțiunea înaintată de Secară Zinaida și Berzoi Elena împotriva C.A.P. "Basarabia" cu privire la recunoașterea nulității absolute a actului juridic și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a recunoscut nulitatea absolută a contractului de arendă a terenurilor agricole cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 încheiate între Secară Zinaida și C.A.P. "Basarabia". S-a încasat de la C.A.P. "Basarabia" satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi

în beneficiul Zinaidei Secară taxa de stat în mărime de 150 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 2500 lei (vol. I, f.d. 30-31).

Verificând legalitatea actelor de dispoziție a instanțelor inferioare în limitele indicate în dispozitivul încheierii Curții Supreme de Justiție din 30 septembrie 2015 Colegiul conchide că eronat a fost declarată nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. 2532 din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elenei Berzoi precum și a fost dispusă restituția civilă ca rezultat al admiterii pretenției date.

Conform art. 911 alin. (1) din Codul civil, arenda este contractul încheiat între o parte - proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) - și altă parte (arendăș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Potrivit art. 15 alin. (4) din Legea nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

Conform art. 793 alin. (1) din Codul civil, titularul dreptului de preemțiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare.

Articolul 794 din Codul civil prevede că persoana obligată urmează să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune despre intenția sa și condițiile vânzării. Informarea poate fi executată de terțul cu care vânzătorul intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

În concordanță cu prevederile art. 232 din Codul civil, actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanța de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanța de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția.

Potrivit art. 219 alin. (1) și (2) din Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Conform art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă pricina și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Colegiul relevă că faptele stabilite în hotărîrea irevocabilă a Judecătoriei Anenii Noi din 04 martie 2015 ce vizează nulitatea absolută a contractului de arendă a terenurilor agricole din 15 august 2006 cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 încheiat între Secară Zinaida și C.A.P. "Basarabia" constituie temei justificativ pentru respingerea pretențiilor C.A.P. "Basarabia" cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. 2532 din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi avînd în vedere faptul că C.A.P. "Basarabia", în drept și în fapt nu a avut un drept de preemțiune asupra terenurilor agricole menționate și nu a putut beneficia de garanțiile acordate în acest sens.

Dreptul de preemțiune reglementat de art. 15 alin. (4) din Legea cu privire la arendă în

agricultură nr. 198 din 15.05.2003 este indisolubil legat de existența unui contract de arendă valabil încheiat care în speță s-a dovedit a fi nul de drept și nu a produs niciodată efecte juridice între contractanți.

În această ordine de idei, Colegiul conchide netemeinicia pretențiilor formulate de C.A.P. "Basarabia" cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. 2532 din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi or, contractul de arendă a terenurilor agricole din 15 august 2006 cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 încheiat între Secară Zinaida și C.A.P. "Basarabia" este lovit de nulitate și nu este susceptibil să ofere beneficiarului un drept de preemțiune.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, instanțele ierarhic inferioare incorect au ajuns la concluzia privind încălcarea dreptului de preemțiune a C.A.P. "Basarabia" la înstrăinarea terenurilor agricole de către Zinaida Secară cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 situate în satul Hîrbovăț raionul Anenii Noi.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost constatate corect de prima instanță și instanța de apel, însă normele de drept material au fost aplicate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Secară Zinaida, Vîzîi Evdochia, Porteanchina Maria, Berzoi Elena și Porteanchin Vasilii, a casa decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013 în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi, obligării Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei, obligării Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei și obligării Elenei Berzoi să restituie Zinaidei Secară terenurile cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 cu emiterea în această a unei noi hotărîri de respingere a pretenției date ca fiind neîntemeiate.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Secară Zinaida, Vîzîi Evdochia, Porteanchina Maria, Berzoi Elena și Porteanchin Vasilii.

Se casează decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013 în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elena Berzoi, obligării Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei, obligării Zinaidei Secară să restituie Elenei Berzoi suma de 17153 lei și obligării Elenei Berzoi să restituie Zinaidei Secară terenurile cu numere cadastrale 1031314188, 1031315051, 1031101212, 1031305030 cu emiterea în această parte a unei noi hotărîri prin care:

Se respinge ca neîntemeiată pretenția înaintată de Cooperativa Agricolă de Producție "Basarabia" împotriva Zinaidei Secară cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2532 din 29 decembrie 2010 încheiat între Zinaida Secară și Elena

Berzoi.

În rest decizia Curții de Apel Bender din 03 aprilie 2014 și hotărârea Judecătoriei Anenii Noi din 16 decembrie 2013 se mențin.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă

Sveatoslav Moldovan

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru

Valentina Clevadi