

prima instanță: A Ciobanu

dosarul nr. 2ra-2191/16

instanța de apel: Iu. Grosu, A. Corcenco, D. Corolevschi

## DECIZIE

02 noiembrie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al

Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,

Nicolae Craiu, Iurie Bejenaru

examinînd recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Danulischii”,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Danulischii” împotriva lui Panco Nina, Pelevaniuc Antonina, Balaban Vitali, intervenienți accesorii Balaban Victor, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, cu privire la declararea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 16 iunie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Balaban Vitali și Pelivaniuc Antonina, casată hotărîrea Judecătoriei Glodeni din 29 martie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care acțiunea a fost respinsă,

### c o n s t a ț ă:

La 12 noiembrie 2015 SRL „Danulischii” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Panco Nina, Pelevaniuc Antonina, Balaban Vitali, intervenienți accesorii Balaban Victor, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, cu privire la declararea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la data de 14.05.2012 a încheiat cu Panco Nina un contractul de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale 4827305029 (suprafața de 1,2482 hectare) și 4827302152 cu suprafața de 0,1255 hectare), situate în satul Danu, r-ul Glodeni, pe un termen de 3 ani și anume pe perioada 14.05.2012 - 13.05.2015.

În temeiul contractului a fost semnat actul de predare-primire a terenurilor, care este parte integrantă a contractului de arendă și confirmă faptul transmiterii către arendaș a terenurilor.

Acest contract, în conformitate cu art. 10 alin. (4) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, a fost înregistrat în registrul contractelor de arendă deținut de Primăria comunei Danu, cu nr. 1970/576 la data de 02.10.2012, fapt confirmat prin ștampila Primăriei și semnătura persoanei responsabile.

La momentul de față contractul de arendă din 14.05.2012 a fost prelungit pentru încă un an agricol, în temeiul art. 9 alin. (4) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003.

La data de 12.01.2015, Panco Nina a vândut lui Balaban Vitali, care este fiul intervenientului Balaban Victor în prezenta cauză, terenurile agricole arendate de SRL „Danulischii” cu nr. cadastrale 4827305029, 4827302152, la prețul de 12 000 lei, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public și înregistrat cu nr. 128.

SRL „Danulischii” SRL a contestat în judecată acest contract de vânzare-cumpărare din motivul încălcării drepturilor arendașului „Danulischii” SRL, stipulate în contractul de arendă și art. 15 alin.(4) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, art.793, 794 ale Codului Civil, conform cărora arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

Prin hotărîrea Judecătorei Glodeni din 11.05.2015, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 23.07.2015, contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole încheiat între Panco Nina și Balaban Vitali a fost declarat nul, cu obligarea Ninei Panco de a restitui lui Balaban Vitali suma de 12 000 lei, iar Balaban Vitali obligat să restituie lui Panco Nina terenurile.

Susține reclamantul că după ce hotărîrea Judecătorei Glodeni din 11.05.2015 a devenit definitivă, Panco Nina în conformitate cu art. 794 Cod Civil, urma să-l informeze despre intenția și condițiile vânzării terenurilor ce îi aparțin, or SRL „Danulischii”, fiind titularul dreptului de preemțiune, avea intenții să exercite acest drept și să cumpere aceste terenuri. Pîrîta, însă, a comunicat că nu are intenții să vîndă terenurile ce îi aparțin.

Indică reclamantul că ulterior, la începutul lunii noiembrie 2015, Balaban Victor l- a informat precum că terenurile agricole cu nr. cadastrale 4827305029 și 4827302152, transmise în arendă către SRL „Danulischii” SRL de către pîrîta Panco Nina în temeiul contractului de arendă menționat mai sus, au fost înstrăinate și aparțin cu drept de proprietate fiicei lui, Pelevaniuc Antonina, care le și solicită în natură.

Drept urmare, a aflat că la data de 30.09.2015 au fost încheiate două contracte de donație autentificate notarial și înregistrate cu nr. 9340 și 9342, prin care, Balaban Victor, acționînd în numele lui Panco Nina, în baza procurii nr. 8620 din

02.09.2015, a donat către fiica sa Pelevaniuc Antonina, terenurile agricole arendate de SRL „Danulischii” nr. cadastrale 4827302152, 4827305029.

Reclamantul consideră că contractele de donație sunt formale și simulate, iar adevărata intenție a părților, de fapt, fiind vânzarea-cumpărare pe care au ascuns-o. Or, scopul încheierii contractelor de donație simulate, constituie eludarea dreptului de preemțiune a arendașului reclamant SRL „Danulischii”, stipulat în contractul de arendă și art. 15 alin.(4) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 .05.2003, conform căreia arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă. Or, în conformitate cu prevederile art. 793 și art. 794 ale Codului civil, titularul dreptului de preemțiune poate face uz el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare, care 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.

Susține că pînă la momentul de față hotărîrea Judecătorei Glodeni din 11.05.2015, în partea ce ține de obligarea pîrtei Panco Nina să restituie lui Balaban Vitali suma de 12000 lei, nu a fost executată.

Reclamantul menționează că în speță, pîrta Panco Nina în schimbul nerestituirii sumei de 12 000 lei primite în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 12.01.2015 (anulat prin hotărîrea Judecătorei Glodeni din 11.05.2015) de la Balaban Vitali, care este fratele pîrtei Pelevaniuc Antonina și respectiv fiul intervenientului Balaban Victor, a donat terenurile din speță pîrtei Pelevaniuc Antonina, obținînd un folos patrimonial, ce contravine esenței donației.

Reclamantul solicită:

- a declara nul din ziua semnării contractul de donație a terenului agricol din 30.09.2015 încheiat între Panco Nina prin reprezentantul său în bază de procură Balaban Victor și Pelevaniuc Antonina, cu nr. cadastral 4827302152, amplasat în sat. Danu, r-ul Glodeni, autentificat de notarul public Russu Gheorghe și înregistrat cu nr. 9340; cu obligarea pîrtei Pelevaniuc Antonina să restituie lui Panco Nina terenul cu nr. cadastrale 4827302152.

- a declara nul din ziua semnării contractul de donație a terenului agricol din 30.09.2015 încheiat între Panco Nina prin reprezentantul său în bază de procură Balaban Victor și Pelevaniuc Antonina, cu nr. cadastral 4827305029, amplasat în sat. Danu, r-ul Glodeni, autentificat de notarul public Russu Gheorghe și înregistrat cu nr. 9342; cu obligarea pîrtei Pelevaniuc Antonina să restituie lui Panco Nina terenul cu nr. cadastrale 4827305029.

- a dispune înregistrarea modificărilor în registrul bunurilor imobile la OCT Glodeni.

- a încasa, în mod solidar, din contul pârților toate cheltuielile de judecată pe care le va suporta.

În cadrul examinării cauzei civile, reclamantul SRL „Danulischii”, a constatat că terenurile în litigiu cu nr. cadastrale 4827302152 și 4827305029 de către Antonina Pelevaniuc au fost donate repetat fratelui său Balaban Vitali, în baza contractelor de donație nr. 9729 și 9727 din 14.10.2015.

Sușține că contractele de donație nr. 9727 și 9729 sunt, de fapt, acte subsecvente contractelor de donație inițiale nr. 9340 și nr. 9342 din 30.09.2015 contestate prin acțiunea inițială și acestea fiind în legătură reciprocă urmează a fi declarate nule odată ni anularea contractelor inițiale.

Solicită reclamantul suplimentar la cerințele inițiale și anularea contractele de donație nr. 9727 și 9729 din 14.10.2015.

Prin hotărârea Judecătorei Glodeni din 29 martie 2016 acțiunea a fost admisă. A fost declarat nul din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 30.09.2015 încheiat între Panco Nina prin reprezentantul său în bază de procură Balaban Victor și Pelevaniuc Antonina, cu nr. cadastral 4827302152, amplasat în satul Danu, raionul Glodeni, autentificat de notarul public Russu Gheorghe înregistrat cu nr. 9340, cu obligarea lui Pelevaniuc Antonina să restituie Ninei Panco terenul dat;

A fost declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 30.09.2015 încheiat între Panco Nina prin reprezentantul său în bază de Balaban Victor și Pelevaniuc Antonina, cu nr. cadastral 4827305029, amplasat în satul Danu, raionul Glodeni, autentificat de notarul public Russu Gheorghe înregistrat cu nr. 9342, cu obligarea lui Pelevaniuc Antonina să restituie Ninei Panco terenul dat;

A fost declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 14.10.2015 încheiat între Pelevaniuc Antonina și Balaban Vitali, cu nr. cadastral 4827302152, amplasat în satul Danu, raionul Glodeni, autentificat de notarul public Russu Gheorghe și înregistrat cu nr. 9729, cu obligarea lui Balaban Vitali restituie lui Panco Nina terenul dat.

A fost declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 14.10.2015 încheiat între Pelevaniuc Antonina și Balaban Vitali, cu nr. cadastral 4827305029, amplasat în satul Danu, raionul Glodeni, autentificat de notarul public Russu Gheorghe și înregistrat cu nr. 9727, cu obligarea lui Balaban Vitali să restituie Ninei Panco terenul dat.

S-a dispus efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile la OCT Glodeni.

S-a încasat, în mod solidar, de la Panco Nina, Pelevaniuc Antonina, Balaban Vitali în beneficiul SRL „Danulischii”, cheltuieli de judecată în sumă de 5540 lei.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, Pelevaniuc Antonina, Balaban Vitali au declarat apel împotriva hotărîrii primei instanțe, solicitînd admiterea lui, casarea hotărîrii apelate și emiterea unei noi hotărîri prin care a respinge acțiunea.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 16 iunie 2016 a fost admis apelul declarat de Balaban Vitali și Pelivanuic Antonina, casată hotărîrea Judecătoriei Glodeni din 29 martie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea a fost respinsă.

La 28 iulie 2016 SRL „Danulischii” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea lui, casarea deciziei recurate și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului recurentul a invocat aplicarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material, precum și aprecierea arbitrară a probelor.

Menționează că ignorînd prevederile art. 217, art. 219, art. 221 alin. (2), art. 232, art. 793 alin. (1), art. 795 alin. (1) și (2), art. 900, art. 911 alin. (3) ale Codului Civil al RM și prevederile art. 9 alin. (4), art. 10 alin. (4), art. 11, art. 15 alin. (4) din Legea nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, instanța de apel greșit a concluzionat, precum că SRL „Danulischii” nu și-a demonstrat calitatea de reclamant și nu se constată o încălcare a drepturilor acesteia, care sunt pretinse nejustificat și cu rea-credință.

Menționează că terenurile care constituie obiectul prezentului litigiu deja au fost obiectul altui litigiu între aceleași părți, care s-a finalizat prin hotărîrea Judecătoriei Glodeni din 11.05.2015 (dosar nr.2-187/2015), menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 23.07.2015. Prin aceste hotărîri de judecată, în temeiul art. 219 alin. (1) și (2), art. 232 ale Codului Civil, a fost declarat nul din ziua semnării contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 12.01.2015 încheiat între Panco Nina și Balaban Vitali, cu nr. cadastrale 4827305029, 4827302152, amplasat în sat. Danu, r-ul Glodeni, autentificat de notarul public Claudia Patereu și înregistrat cu nr. 128, cu obligarea pârteii Panco Nina să restituie lui Balaban Vitali suma de 12000 lei, iar Balaban Vitali obligat să restituie lui Panco Nina terenurile cu nr. cadastrale 4827305029, 4827302152, din motivul încălcării drepturilor arendașului „Danulischii” SRL, stipulate în contractul de arendă și art. 15 alin.(4) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15.05.2003, art.793, 794 ale Codului Civil.

În opinia recurentului, intimații, încheind contractele de donație, au ascuns, de fapt, un contract de vânzare-cumpărare. Or, scopul încheierii contractelor de donație simulate, constituie eludarea dreptului de preemțiune a arendașului „Danulischii” SRL.

Panco Nina în schimbul nerestituirii sumei de 12 000 lei primite în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 12.01.2015 (anulat prin hotărîrea Judecătorei Glodeni din 11.05.2015) de la Balaban Vitali, care este fratele pîrîtei Pelevaniuc Antonina și respectiv fiul intervenientului Balaban Victor, a donat terenurile din speță pîrîtei Pelevaniuc Antonina, obținînd folos patrimonial, fapt ce contravine esenței donației.

Studiind materialele dosarului în raport cu motivele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui pricinii spre rejudecare în instanță de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Materialele dosarului atestă că SRL „Danulischii”, adresîndu-se cu prezenta acțiune împotriva lui Panco Nina, Pelevaniuc Antonina, Balaban Vitali, intervenienți accesorii Balaban Victor, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, a solicitat anularea contractele de donație nr. 9340 din 30.09.2015 a terenului agricol nr. cadastral 4827302152, amplasat în sat. Danu, r-ul Glodeni și a contractului de donație nr. 3942 din 30.09.2015 a terenului agricol nr. cadastral 4827305029, amplasat în sat. Danu, r-ul Glodeni, încheiate între Panco Nina prin reprezentantul său în bază de procură Balaban Victor și Pelevaniuc Antonina.

Ulterior, reclamantul a solicitat și anularea contractelor de donație nr. 9727 din 14.10.2015 a terenului agricol cu nr. cadastral 4827305029 amplasat în satul Danu, raionul Glodeni și a contractului de donație nr. 9729 din 14.10.2015, a terenului agricol nr. cadastral 4827302152, amplasat în satul Danu, raionul Glodeni, încheiate între Pelevaniuc Antonina și Balaban Vitali.

În conformitate cu art. 167 alin. (1) CPC, la cererea de chemare în judecată se anexează: a) copiile de pe cererea de chemare în judecată și de pe înscrisuri, certificate în modul stabilit, într-un număr egal cu numărul de pîrîți și de intervenienți, dacă ei nu dispun de aceste acte, plus un rînd de copii pentru instanță. Dacă înscrisurile sînt făcute într-o limbă străină, instanța poate dispune prezentarea traducerii lor în modul stabilit de lege; b) dovada de plată a taxei de stat; c) documentele care certifică circumstanțele pe care reclamantul își întemeiază pretențiile și copiile de pe aceste documente pentru pîrîți și intervenienți, dacă aceștia nu dispun de ele; d) documentele care confirmă respectarea procedurii de soluționare prealabilă a litigiului, dacă respectarea acestei proceduri este prevăzută de lege sau de contractul părților; e) documentul ce legalizează împuternicirile reprezentantului.

Instanța de recurs stabilește că contrar prevederilor art. 167 CPC, unul din contractele de donație a cărui anulare se solicită și anume contractul de donație nr. nr. 9729 din 14.10.2015, a terenului agricol nr. cadastral 4827302152, amplasat în satul Danu, raionul Glodeni, încheiate între Pelevaniuc Antonina și Balaban Vitali, nu a fost anexat la cererea de chemare în judecată.

Astfel, contractul de donație nr. 9729 din 14.10.2015, care constituie obiectul prezentei acțiuni lipsește în materialele dosarului, prezimându-se că prima instanță a dispus anularea acestuia ca fiind ilegal fără a-i cunoaște conținutul lui, fără a-l studia și aprecia în cadrul dezbaterilor judiciare.

Or, în conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) și (5) 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. Instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Totodată, instanța de recurs menționează că în sarcina instanței de apel, în conformitate cu art. 373 CPC, revine obligația verificării circumstanțelor și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, și în final să le expună în decizia sa.

Instanța de recurs constată că contrar prevederilor art. 373 alin. (1) CPC, instanța de apel nu a verificat, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt, examînd litigiu, obiectul căruia nu este complet prezent în materialele dosarului.

Or, fiind atacată cu apel hotărîrea primei instanțe, instanța de apel prin prisma prevederilor art. 373 alin. (2) CPC urma să se expună asupra circumstanțelor pricinii și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, apreciind probele din dosar și conținutului lor.

Din considerentele menționate și avînd în vedere că eroarea judiciară în cauză nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Danulischii”.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 16 iunie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Danulischii” împotriva lui Panco Nina, Pelevaniuc Antonina, Balaban Vitali, intervenienți accesorii Balaban Victor, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni, cu privire la declararea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Ion Druță

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru