

Prima instanță: Judecătoria Glodeni (jud.A. Ciobanu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. A. Gheorghies, A. Albu, A. Toderas)

DECIZIE

05 iulie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecători

Tatiana Vieru  
Svetlana Filincova  
Mariana Pitic  
Luiza Gafton  
Oleg Sternioală

examinând recursurile declarate de Vitali Balaban și Antonina Pelevaniuc,  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu  
Răspundere Limitată „Danulischii” împotriva Ninei Panco, Antonina Pelevaniuc,  
Vitali Balaban, intervenienți accesorii Victor Balaban, Oficiul Cadastral Teritorial  
Glodeni cu privire la constatarea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor  
de judecată,

împotriva deciziei din 07 martie 2017 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a ț ă:

La 12 noiembrie 2015, SRL „Danulischii” a depus cererea de chemare în  
judecată împotriva Ninei Panco, Antonina Pelevaniuc, Vitali Balaban, intervenienți  
acesorii Victor Balaban, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni solicitând constatarea  
nulității, din ziua semnării, a contractului de donație a terenului agricol din 30  
septembrie 2015, încheiat între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor  
Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, cu număr cadastral  
4827302152, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public  
Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9340, cu obligarea pârâtei Antonina Pelevaniuc  
de a restitui Ninei Panco terenul cu număr cadastral 4827302152, constatarea  
nulității, din ziua semnării, a contractului de donație a terenului agricol din 30  
septembrie 2015, încheiat între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor  
Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, cu număr cadastral  
4827305029, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public  
Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9342, cu obligarea pârâtei Antonina Pelevaniuc  
de a restitui Ninei Panco terenul cu număr cadastral 4827305029, înregistrarea  
modificărilor în Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial  
Glodeni, încasarea de la pârâți, în mod solidar, a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că la 14 mai 2012 între SRL  
„Danulischii” și Nina Panco a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole

cu numărul cadastral 4827305029, suprafața de 1,2482 hectare și cu numărul cadastral 4827302152, suprafața de 0,1255 hectare, amplasate în satul Danu, rl Glodeni, pe un termen de 3 ani și anume -14 mai 2012-13 mai 2015. În baza 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.

Indică că, acest contract, conform art.10 alin.(4) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, a fost înregistrat în registrul contractelor de arendă deținut de Primăria comunei Danu, cu numărul 1970/576 la 02 octombrie 2012, conform ștampilei Primăriei și semnătura persoanei responsabile. Contractul de arendă din 14 mai 2012 a fost prelungit cu un an agricol în temeiul art. 9 alin. (4) al Legii cu privire la agricultură nr. 198 din 15 mai 2003.

Menționează că, la 12 ianuarie 2015, Nina Panco a vândut lui Vitali Balaban, fiul lui Victor Balaban, terenurile agricole arendate de SRL „Danulischii” cu numerele cadastrale 4827305029, 4827302152, la prețul de 12000 lei, conform contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul public Claudia Patereu, înregistrat cu nr.128.

Precizează că, contractul respectiv a fost contestat în instanța de judecată, din motivul încălcării drepturilor arendașului prevăzute în contractul de arendă, art.15 alin. (4) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, art.793, 794 Cod civil, conform cărora arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă. Prin hotărârea nr.2-187/2015 din 11 mai 2015 a Judecătorei Glodeni, menținută prin decizia din 23 iulie 2015 a Curții de Apel Bălți, în temeiul art.219 alin.(1) și (2), art.232 Cod civil, a fost declarat nul, din ziua semnării, contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 12 ianuarie 2015, încheiat între Nina Panco și Vitali Balaban, cu numere cadastrale 4827305029, 4827302152, amplasat în satul Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Claudia Patereu, înregistrat cu nr.128 și a fost obligată Nina Panco să restituie lui Vitali Balaban suma de 12000 lei, iar Vitali Balaban a fost obligat să restituie Ninei Panco terenurile cu numerele cadastrale 4827305029, 4827302152. După ce hotărârea din 11 mai 2015 a Judecătorei Glodeni a devenit definitivă, Nina Panco, conform art. 794 Cod civil, urma să informeze neîntârziat SRL „Danulischii” despre intenția și condițiile vânzării terenurilor ce îi aparțin. Ori, SRL „Danulischii” având dreptul de preemțiune, avea intenția să exercite acest drept și să cumpere aceste terenuri, însă pârâta a comunicat că nu are intenții să vândă terenurile ce-i aparțin.

Afirmă reclamantul că, la începutul lunii noiembrie 2015, Victor Balaban împreună cu fiica sa Antonina Pelevaniuc s-a adresat către SRL „Danulischii”, solicitând transmiterea terenurilor în natură, comunicând că terenurile agricole cu numerele cadastrale 4827305029, 4827302152, transmise în arendă SRL „Danulischii” de către Nina Panco, în baza contractului de arendă, au fost înstrăinate și aparțin cu drept de proprietate Antoninei Pelevaniuc. Astfel, a aflat că la 30 septembrie 2015 au fost încheiate două contracte de donație autentificate de notarul public Russu Gheorghe și înregistrate cu nr.9340 și 9342, prin care Victor Balaban, acționând în numele Ninei Panco, în baza procurii nr.8620 din 02 septembrie 2015,

a donat fiicei sale Antonina Pelevaniuc terenurile agricole arendate de SRL „Danulischii”, cu numerele cadastrale 4827302152, 4827305029.

Susține că, contractele de donație nominalizate sunt formale și simulate, iar adevărata voință a părților, de fapt, a fost de a încheia un contract de vânzare-cumpărare. Or, scopul încheierii contractelor de donație simulate, constituie eludarea dreptului de preemțiune a arendașului SRL „Danulischii”, stipulat în contractul de arendă și art. 15 alin.(4) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003 și art. 793, art. 794 Cod civil. Hotărârea din 11 mai 2015 a Judecătoriei Glodeni, în partea obligării Ninei Panco de a restitui lui Vitali Balaban suma de 12000 lei, nu a fost executată. În opinia reclamantului, în speță se constată că pârâta Nina Panco, în schimbul nerestituirii sumei de 12000 lei primite de la Vitali Balaban, fratele Antoninei Pelevaniuc și fiul lui Victor Balaban, în baza contractului de vânzare- cumpărare 12 ianuarie 2015, anulat prin hotărârea din 11 mai 2015 a Judecătoriei Glodeni, a donat terenurile pârâtei Antonina Pelevaniuc, obținând folos patrimonial, ceea ce contravine esenței donației.

Prin încheierea din 17 decembrie 2015 a Judecătoriei Glodeni, Vitali Balaban a fost atras în calitate de copârât.

Prin încheierea din 17 decembrie 2015 a Judecătoriei Glodeni s-a aplicat sechestru pe terenurile agricole cu numerele cadastrale: 4827305029, cu suprafața de 1,2482 ha și 4827302152, cu suprafața de 0,1255 ha, amplasate în extravilanul sat. Danu, rl Glodeni, ce aparțin cu drept de proprietate lui Vitali Balaban.

La 24 decembrie 2015, SRL „Danulischii” a depus cerere de concretizare a pretențiilor, cu invocarea și unor cerințe suplimentare, solicitând declararea nulă, din ziua semnării, a contractului de donație a terenului agricol din 30 septembrie 2015, încheiat între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, cu număr cadastral 4827302152, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9340, cu obligarea pârâtei Antonina Pelevaniuc de a restitui Ninei Panco terenul cu număr cadastral 4827302152, declararea nulă, din ziua semnării, a contractului de donație a terenului agricol din 30 septembrie 2015, încheiat între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, cu număr cadastral 4827305029, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9342, cu obligarea pârâtei Antonina Pelevaniuc de a restitui Ninei Panco terenul cu număr cadastral 4827305029, declararea nulă, din ziua semnării, a contractului de donație a terenului agricol din 14 octombrie 2015, încheiat între Antonina Pelevaniuc și Vitali Balaban, cu număr cadastral 4827302152, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9729, cu obligarea lui Vitali Balaban de a restitui Ninei Panco terenul cu număr cadastral 4827302152, declararea nulă, din ziua semnării, a contractului de donație a terenului agricol din 14 octombrie 2015, încheiat între Antonina Pelevaniuc și Vitali Balaban, cu număr cadastral 4827305029, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9727, cu obligarea lui Vitali Balaban de a restitui Ninei Panco terenul cu număr cadastral 4827305029, înregistrarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Glodeni, încasarea de la pârâți, în mod solidar, a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de concretizare, reclamantul a invocat că în cadrul ședinței de judecată din 17 decembrie 2015, s-a constatat că terenurile agricole arendate de SRL „Danulischii”, cu numere cadastrale: 4827302152, 4827305029- obiectul litigiului, au fost donate de către Antonina Pelevaniuc lui Vitali Balaban, în baza contractelor de donație din 14 octombrie 2015, prezentate în ședința de judecată de către pârâtă. Antonina Pelevaniuc, fiind proprietara terenurilor cu numere cadastrale: 4827302152, 4827305029, în baza contractelor de donație din 30 septembrie 2015, care au fost contestate prin acțiunea inițială ca fiind simulate, la 14 octombrie 2015, conform contractelor de donație autentificate de notarul public Gheorghe Russu, înregistrate cu nr.9727 și 9729, a donat lui Vitali Balaban terenurile agricole cu numere cadastrale: 4827302152, 4827305029, arendate de SRL „Danulischii”. Contractele respective au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile la 14 octombrie 2014.

Menționează că, contractele de donație din 14 octombrie 2015, nr.9727 și 9729, sunt, de fapt, acte subsecvente contractelor de donație inițiale din 30 septembrie 2015, nr.9340 și 9342, contestate prin acțiunea inițială și astfel sunt în legătură reciprocă și urmează a fi declarate nule odată cu anularea contractelor inițiale.

Prin încheierea din 15 februarie 2016 a Judecătorei Glodeni a fost respinsă cererea pârâtului Vitali Balaban privind atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii notarii publice Gheorghe Russu și Claudia Patereu.

Prin hotărârea din 29 martie 2016 a Judecătorei Glodeni s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Danulischii” și s-a declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 30 septembrie 2015, încheiat între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, cu număr cadastral 4827302152, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9340, cu obligarea Antoninei Pelevaniuc de a restitui Ninei Panco terenul dat; s-a declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 30 septembrie 2015, încheiat între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, cu număr cadastral 4827305029, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9342, cu obligarea Antoninei Pelevaniuc de a restitui Ninei Panco terenul dat; s-a declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 14 octombrie 2015, încheiat între Antonina Pelevaniuc și Vitali Balaban, cu număr cadastral 4827302152, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9729, cu obligarea lui Vitali Balaban de a restitui Ninei Panco terenul dat; s-a declarat nul, din ziua semnării, contractul de donație a terenului agricol din 14 octombrie 2015, încheiat între Antonina Pelevaniuc și Vitali Balaban, cu număr cadastral 4827305029, amplasat în sat. Danu, rl Glodeni, autentificat de notarul public Gheorghe Russu, înregistrat cu nr. 9727, cu obligarea lui Vitali Balaban de a restitui Ninei Panco terenul dat; s-a dispus înregistrarea modificărilor în Registrul bunurilor imobile al Oficiului Cadastral Teritorial Glodeni; s-a încasat de la Ninei Panco, Antonina Pelevaniuc, Vitali Balaban, în mod solidar, în beneficiul SRL „Danulischii” cheltuielile de judecată în mărime de 5540 lei; s-a dispus menținerea

măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea din 17 decembrie 2015 a Judecătorei Glodeni până la executarea hotărârii.

Prin decizia din 16 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți s-a admis apelul depus de Vitali Balaban, Antonina Pelevaniuc și s-a casat hotărârea din 29 martie 2016 a Judecătorei Glodeni și s-a pronunțat o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Danulischii” împotriva Ninei Panco, Antonina Pelevaniuc, Vitali Balaban, intervenienți accesorii Victor Balaban, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni cu privire la declararea nulă a actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin decizia din 02 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de SRL „Danulischii” și s-a casat decizia din 16 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Danulischii” împotriva Ninei Panco, Antonina Pelevaniuc, Vitali Balaban, intervenienți accesorii Victor Balaban, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni cu privire la declararea nulă a actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată, cu restituirea cauzei spre re judecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

Prin decizia din 07 martie 2017 a Curții de Apel Bălți s-a respins apelul depus de Vitali Balaban, Antonina Pelevaniuc și s-a menținut hotărârea din 29 martie 2016 a Judecătorei Glodeni.

La 03 mai 2017, Vitali Balaban a declarat recurs împotriva deciziei din 07 martie 2017 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii din 29 martie 2016 a Judecătorei Glodeni și menținerea în vigoare a soluției adoptate prin decizia din 16 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți prin care acțiunea a fost respinsă.

În susținerea recursului s-a invocat că decizia instanței de apel din 07 martie 2017 este ilegală; atât decizia instanței de apel, cât și hotărârea primei instanțe contravin circumstanțelor cauzei. Instanțele ierarhic inferioare nu au respectat normele de drept material și de drept procesual și au ignorat actele prezentate în ședința de judecată din 29 martie 2016 a Judecătorei Glodeni, dar și în ședința din 07 martie 2017 a Curții de Apel Bălți, i-a fost refuzat în primirea discursurilor sale și ale altor persoane din partea sa.

Declară că, SRL „Danulischii” nu a respectat prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, în partea înregistrării contractului de arendă.

Indică recurentul că, nu se află în raporturi contractuale cu SRL „Danulischii” și este proprietar de bună credință, iar contractele de donație au fost înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni din momentul perfectării.

Menționează că, nu s-a luat în considerare că contractul de arendă încheiat pentru perioada 14 mai 2012-13 mai 2015 a expirat, nu a fost prelungit termenul, nu au fost respectate prevederile Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003.

Consideră că, hotărârea din 29 martie 2016 a instanței de fond și decizia din 07 martie 2017 a instanței de apel, au fost adoptate în rezultatul examinării unilaterale, superficiale a cauzei, nu au fost apreciate corect materialele dosarului și nu s-a făcut referire la filele dosarului, pe când decizia din 16 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți, era legală.

Opinează că, SRL „Danulischii” nu a fost împuternicită de către Nina Panco

să-i apere interesele în instanța de judecată și nu a depus astfel de cerere, iar SRL „Danulischii” nu era în drept să înainteze cerere în locul Ninei Panco.

Susține recurentul că, SRL „Danulischii” nu este reclamantul corespunzător și nu era în drept să înainteze anumite pretenții, deoarece nu s-a aflat în raporturi contractuale cu SRL „Danulischii”, ultima s-a aflat în raporturi contractuale –arendă cu Nina Panco, însă care au expirat.

La 03 mai 2017, Antonina Pelevaniuc a declarat recurs împotriva deciziei din 07 martie 2017 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și a hotărârii din 29 martie 2016 a Judecătoriei Glodeni și menținerea în vigoare a soluției adoptate prin decizia din 16 iunie 2016 a Curții de Apel Bălți prin care acțiunea a fost respinsă.

În susținerea recursului s-a invocat că susține cele indicate de recurentul Vitali Balaban în recursul declarat.

Menționează recurenta că, fiind proprietarul terenurilor în baza contractelor de donație din 30 septembrie 2015, înregistrat nu doar la organul cadastral, dar și la Primăria sat. Danu, era în drept să doneze fratelui său Vitali Balaban terenurile, care, la fel, este deținător de bună credință.

Precizează că, nu s-a aflat în raporturi contractuale cu SRL „Danulischii” și care respectiv nu are dreptul să ceară anularea contractelor de donație.

SRL „Danulischii” nu a respectat prevederile art. 10 alin.(5),(6) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003, în partea înregistrării contractului de arendă.

În conformitate cu art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Decizia Curții de Apel Bălți a fost adoptată la 07 martie 2017, iar Vitali Balaban și Antonina Pelevaniuc au declarat recurs la 03 mai 2017, ceea ce denotă că recursurile sunt în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 28 iunie 2017 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursurile admisibile și a decis examinarea acestora în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursurile declarate de Vitali Balaban și Antonina Pelevaniuc și va menține decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond, din următoarele considerente.

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

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt 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.

În conformitate cu art. 130 alin.(1), (2), (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Colegiul relevă că atât instanța de apel, cât și instanța de fond fiind investite cu examinarea cauzei, corect au ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, aplicând și interpretând corect normele de drept aplicabile raportului litigios în raport cu circumstanțele cauzei și probele administrate.

Conform art. 911 alin.(1) Cod 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 (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Din materialele cauzei rezultă că între Nina Panco și SRL „Danulischii” la 14 mai 2012 a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole, conform căruia Nina Panco a transmis și SRL „Danulischii” a primit în arendă loturile de pământ cu numerele cadastrale 4827302152 și 4827305029, pe un termen de 3 ani (14 mai 2012-13 mai 2015) (Vol.I, f.d.9-11).

Prin actul de primire-predare a loturilor de pământ arendate din 02 octombrie 2012, întocmit de părțile contractante, se confirmă predarea-primirea terenului agricol în arendă cu numărul cadastral 4827302152, cu suprafața de 0,1255 ha și a terenului agricol în arendă cu număr cadastral 4827305029, cu suprafața de 1.2482 ha (Vol.I, f.d.12-14).

Conform art. 10 alin. (4) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de până la 3 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole.

În contextul normei precitate, contractul de arendă a terenurilor agricole din 14 mai 2012 a fost înregistrat în Registrul deținut de Primăria sat. Danu, rl Glodeni, cu numărul 1970/576 la 02 octombrie 2012 (Vol.I, f.d.9).

Astfel, Colegiul consideră lipsite de suport probant argumentele recurenților precum că nu ar fi fost respectată procedura de înregistrare a contractului de arendă, or, în conformitate cu art. 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 9 alin. (4), (5) al Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003, în cazul când termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de

arendă se consideră prelungit pentru un an agricol. În cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendeii.

În această ordine de idei, Colegiul, rezultând din conținutul normei de drept menționate în raport cu materialele cauzei, apreciază ca fiind corectă ipoteza instanțelor ierarhic inferioare precum că nu au fost prezentate probe ce ar confirma că arendatorul Nina Panco și-a realizat drepturile în sensul normei enunțate și ar fi informat arendașul SRL „Danulischii” precum că nu dorește prelungirea contractului de arendă și intenționează rezilierea acestuia, respectiv contractul se consideră a fi prelungit pentru un an agricol.

În atare circumstanțe, argumentul recurentului Vitali Balaban precum că nu ar fi fost prelungit termenul contractului de arendă este neîntemeiat, deoarece în contextul prevederilor art. 9 ale Legii cu privire la arenda în agricultură nr.198 din 15 mai 2003 rezultă că acesta a fost prelungit pentru un agricol, fapt corect reținut de instanțele ierarhic inferioare.

Din textul hotărârii din 11 mai 2015 a Judecătorei Glodeni se identifică că între Nina Panco și Vitali Balaban la 12 ianuarie 2015 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, cu numerele cadastrale 4827302152 și 4827305029, amplasate în sat. Danu, rl Glodeni, încheiat între Nina Panco și Vitali Balaban, autentificat de notarul public Claudia Patereu (Vol.I, f.d.15-16).

Astfel, în rezultatul contestării contractului dat de către SRL „Danulischii” în instanța de judecată, prin hotărârea din 11 mai 2015 a Judecătorei Glodeni, menținută prin decizia instanței de apel din 23 iulie 2015, a fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din 12 ianuarie 2015, cu numerele cadastrale 4827302152 și 4827305029, amplasate în sat. Danu, rl Glodeni, încheiat între Nina Panco și Vitali Balaban, autentificat de notarul public Claudia Patereu, înregistrat sub nr.128 și a fost obligată Nina Panco să restituie lui Vitali Balaban suma de 12000 lei, iar ultimul să restituie Ninei Panco terenurile agricole cu numerele cadastrale 4827302152 și 4827305029 (Vol.I, f.d.15-27).

În consecință, hotărârea din 11 mai 2015 a Judecătorei Glodeni, devenind definitivă și executorie, Nina Panco urma în contextul prevederilor art. 794 Cod civil, să înștiințeze despre intenția înstrăinării terenurilor agricole, or, prin hotărârea respectivă s-a constatat încălcarea dreptului de preemțiune a SRL „Danulischii”, ceea ce a servit ca temei de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare din 12 ianuarie 2015 a terenurilor agricole cu numerele cadastrale 4827302152 și 4827305029.

Colegiul reține că instanțele inferioare au constatat că hotărârea din 11 mai 2015 a Judecătorei Glodeni prin care Nina Panco a fost obligat să restituie lui Vitali Balaban suma de 12000 lei, iar ultimul să-i restituie terenurile agricole, nu a fost executată.

Prin cererea adresată către SRL „Danulischii” la 10 octombrie 2015, Antonina Pelevaniuc a solicitat transmiterea terenurilor agricole arendate, cu numere cadastrale 4827302152 și 4827305029, invocând că deține dreptul de proprietate asupra acestora, în baza contractelor de donație din 30 septembrie 2015, autentificate notarial.

Concomitent, Colegiul remarcă că, în cadrul ședinței de judecată în instanța de fond, pârâta Nina Panco a declarat că nu a avut intenția să doneze sau să vândă terenurile, ci să le lase în arendă SRL „Danulischii”, iar procura a fost eliberată lui Victor Balaban pentru a fi perfectate actele referitor la terenuri, însă când a aflat că Victor Balaban a donat terenurile fiicei sale Antonina Pelevaniuc, a anulat la 27 octombrie 2015 procura eliberată prin declarație notarială nr. 10584 (Vol.I, f.d.86, 94), fapt reținut și de instanțele inferioare.

Colegiul relevă că prin contractele de donație din 30 septembrie 2015, încheiate între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc, autentificate de notarul public Gheorghe Russu, înregistrate cu nr. 9340, 9342, terenurile agricole cu numere cadastrale 4827302152 și 4827305029, amplasate în sat. Danu, rl Glodeni, au fost donate Antoninei Pelevaniuc (Vol.I, f.d.28-29).

Conform art. 827 alin.(1) Cod civil, prin contract de donație, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părți (donatar).

În speță, instanța de recurs apreciază ca fiind rațională ipoteza instanțelor ierarhic inferioare precum că Nina Panco nerestituind suma de 12000 lei obținută în rezultatul vânzării terenurilor agricole lui Vitali Balaban, conform contractului de vânzare-cumpărare din 12 ianuarie 2015, care a fost declarat nul prin hotărâre judecătorească, a donat terenurile agricole Antoninei Pelevaniuc-sora lui Vitali Balaban, prin intermediul tatălui acestora-Victor Balaban, obținând folos patrimonial, contrar normei legale, deoarece donația este un contract cu titlu gratuit.

Mai mult ca atât, în sensul legii contractul de donație încheiat formal, adevărată voință a părților contractante fiind ascunsă în alt contract, indiferent de motivul pentru care s-a efectuat simulația, se declară nul conform art. 221 alin.(2) Cod civil cu survenirea efectelor prevăzute la art. 219 Cod civil.

Conform art. 221 alin. (2) Cod civil, actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective.

Conform art. 219 Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. 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. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice. Simulația poate fi subiectivă sau obiectivă.

Raționamentul instanțelor inferioare precum că în speță este prezentă simulația obiectivă este întemeiat, deoarece se referă la natura juridică a contractului și pe cale de consecință corect au concluzionat asupra temeiniciei cerințelor SRL „Danulischii” în partea anulării contractelor de donație a terenurilor agricole cu numere cadastrale 4827302152 și 4827305029, amplasate în sat. Danu, rl Glodeni,

încheiate la 30 septembrie 2015 între Nina Panco, prin intermediul reprezentantului Victor Balaban, în bază de procură și Antonina Pelevaniuc.

Totodată, Colegiul reține că Antonina Pelevaniuc devenind, în baza contractelor de donație din 30 septembrie 2015, proprietarul terenurilor agricole cu numere cadastrale 4827305029 și 4827302152, le-a donat lui Vitali Balaban, conform contractelor de donație din 14 octombrie 2015, autentificate de notarul public Gheorghe Russu, înregistrate cu nr. 9727, 9729, (Vol.I, f.d.45, 235). Pornind de la faptul că aceste contracte sunt acte subsecvente contractelor de donație încheiate la 30 septembrie 2015, instanțele ierarhic inferioare corect au decis asupra nulității acestora, în condițiile când contractele inițiale au fost declarate nule. Ori, în condițiile legii efectele nulității actului juridic se răsfrâng față de terți, deoarece anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, anularea actului juridic subsecvent survine ca urmare a anulării actului juridic inițial.

Argumentul recurenților precum că Vitali Balaban este proprietar de bună-credință nu poate fi reținut, deoarece Vitali Balaban a obținut dreptul de proprietate asupra terenurilor în speță în baza actelor subsecvente contractului de donație simulat. Iar, în contextul prevederilor art. 221 alin.(3) Cod civil, doar în cazul trecerii bunului dobândit în baza unui act juridic fictiv de un terț de bună-credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil, pe când în speță s-a constatat simulația actelor juridice și nicidecum fictivitatea acestora și respectiv nu poate fi considerat ca proprietar de bună-credință.

De asemenea, nu poate fi reținut argumentul recurentului Vitali Balaban precum că SRL „Danulischii” nu ar fi reclamantul corespunzător și nu ar fi în drept să înainteze astfel de cerere, deoarece conform art. 217 alin. (1) 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.

La caz, SRL „Danulischii” deține în arendă terenurile agricole în litigiu și este în drept să solicite nulitatea absolută a actelor juridice, deoarece are un interes născut și actual.

Interesul reclamantului, în speță, se explică prin faptul că acesta este arendașul terenurilor în litigiu și, în cazul înstrăinării terenurilor, dispune de dreptul de preemțiune.

La caz, Colegiul reiterează că se contestă contractele de donație ale terenurilor invocându-se simularea acestora și anume că părțile contractante având intenția de a încheia contracte de vânzare-cumpărare, au dat forma actelor juridice ca fiind contracte de donație pentru a exclude participarea reclamantului la înstrăinarea terenurilor.

Astfel, reclamantul obținând constatarea nulității contractelor de donație ar putea obține realizarea dreptului său de preemțiune.

Tot aici, Colegiul menționează că nulitatea absolută se invocă de către instanța de judecată din oficiu chiar dacă părțile nu vor să fie aplicată o astfel de sancțiune.

În această ordine de idei, Colegiul consideră neîntemeiat argumentul recurenteii Antonina Pelevaniuc precum că nu a avut raporturi contractuale cu SRL „Danulischii” care nu ar avea dreptul de a pretinde anularea contractelor de donație,

deoarece norma de drept enunțată *supra* nu obligă partea să fie parte al contractului pentru a solicita nulitatea acestuia.

Cu referire la argumentul recurentului Vitali Balaban precum că instanța de fond ar fi ignorat actele prezentate de el, iar instanța de apel nu ar fi primit discursurile sale și a altor persoane din partea sa, Colegiul menționează că recurentul nu a precizat ce acte au fost ignorate de instanța de fond și ce discursuri nu au fost admise.

La acest capitol, Colegiul apreciază ca fiind pertinente prevederile art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora probe în pricini civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

În conformitate cu art.121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar în conformitate cu art. 122 alin. (2) Cod de procedură civilă, admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În atare circumstanțe, Colegiul consideră irelevant argumentul recurenteii Antonina Pelevaniuc precum că i-au fost respinse neîntemeiat cererile privind prezentarea probelor cu martori care ar fi fost prezenți la eliberarea procurii de către Nina Panco pe numele lui Victor Balaban.

Colegiul apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond, menținută prin decizia instanței de apel și în partea încasării cheltuielilor de judecată în mod solidar de la pârâți în beneficiul SRL „Danulischii” în sumă de 5540 lei, deoarece art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Iar, în conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii și din art. 90 lit.i) Cod de procedură civilă rezultă că din cheltuielile de judecare a pricinii fac parte cheltuielile de asistență juridică.

În consecință, Colegiul conchide că instanțele ierarhic inferioare corect au concluzionat asupra temeiniciei pretențiilor din cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Danulischii” rezultând din probele administrate la speță în raport cu circumstanțele pricinii și normele de drept material și procedural aplicabile litigiului dedus judecării.

Alte argumente invocate de recurenți, în susținerea poziției lor, nu pot fi reținute de către instanța de recurs, deoarece se combat cu cele invocate supra și se axează pe circumstanțele care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanțele ierarhic inferioare, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

De asemenea, Colegiul reține că în cadrul judecării pricinii, instanțele inferioare au creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în

asigurarea părților dreptului la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art.6 CEDO.

În circumstanțele de fapt și de drept menționate și avînd în vedere faptul că atât instanța de fond, cât și instanța de apel la adoptarea actelor de dispoziție au aplicat și interpretat corect normele de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea probelor administrate în conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă și verificarea suplimentară a anumitor dovezi nu este necesară, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursurile declarate și va menține decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. a), (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se resping recursurile declarate de Vitali Balaban și Antonina Pelevaniuc.

Se mențin decizia din 07 martie 2017 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 29 martie 2016 a Judecătoriei Glodeni, adoptate în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Danulischii” împotriva Ninei Panco, Antonina Pelevaniuc, Vitali Balaban, intervenienți accesorii Victor Balaban, Oficiul Cadastral Teritorial Glodeni cu privire la constatarea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecători

Svetlana Filincova

Mariana Pitic

Luiza Gafton

Oleg Sternioală