

prima instanță: A. Procopișina  
instanța de apel: S. Procopciuc, E. Grumeza, D. Stănilă

dosarul nr. 2ra-2272/17

## ÎNCHEIERE

27 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Iuliana Oprea  
Ion Druță

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de  
Gospodăria Țărănească „Gladun”

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Gospodăriei Țărănești  
„Gladun” împotriva Marianeii Ghieș, Anastasiei Pop și Ion Pop cu privire la  
declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 15 august 2017, prin care a fost  
respins apelul declarat de către Gospodăria Țărănească „Gladun” și menținută  
hotărârea Judecătoriei Edineț sediul Briceni din 12 mai 2017

constată:

La 13 mai 2016, Gospodăria Țărănească „Gladun” a depus cerere de  
chemare în judecată împotriva Marianeii Ghieș, Anastasiei Pop și Ion Pop cu  
privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii a invocat că la 17 decembrie 2011, a încheiat cu  
Mariana Ghieș contract de arendă funciară pe un termen de 3 ani, începând cu  
1 ianuarie 2012 până la 31 decembrie 2014, pentru lotul de teren cu nr. cadastral  
XXXXX.

Menționează că la 14 februarie 2012, contractul respectiv a fost înregistrat la  
Primăria s. Șirăuți în registrul contractelor de arendă cu nr. 1567.

Sușține că întrucât termenul enunțat a expirat, iar Mariana Ghieș nu a  
solicitat retrocedarea acestui lot de teren, conform art. 915 alin. (3) Cod civil și  
pct. 4 cap. 2 din contractul de arendă funciară, contractul a fost considerat  
prelungit încă cu un an, adică până la 31 decembrie 2015.

Afirmă că pe parcursul termenului de arendă, a îndeplinit toate clauzele contractuale și fiscale în raport cu contractul de arendă.

Relevă că ulterior, a aflat că Mariana Ghieș a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului agricol nr. 10922 din 1 decembrie 2015 cu Ion Pop și Anastasia Pop, înstrăinând terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX.

Invocă că conform art. 15 alin. (4) din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, arendașul are dreptul prioritar la cumpărarea terenului arendat, valorificarea acestui drept fiind stipulat în art. 793-797 Cod civil.

Consideră că atât Mariana Ghieș, cât și Ion Pop și Anastasia Pop i-au încălcat dreptul prioritar la cumpărarea lotului de teren cu nr. cadastral XXXXX, nefiind înștiințată despre intenția înstrăinării acestui lot de teren.

Solicită declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol din 1 decembrie 2015, încheiat între Mariana Ghieș, Ion Pop și Anastasia Pop.

Prin hotărârea Judecătoriai Edineț, sediul Briceni din 12 mai 2017 acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 15 august 2017 a fost respins apelul declarat de către Gospodăria Țărănească „Gladun” și menținută hotărârea primei instanțe.

La 9 octombrie 2017, Gospodăria Țărănească „Gladun” a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri.

În motivarea recursului a invocat că nu este de acord cu hotărârile judecătorești.

Menționează că Gospodăria Țărănească „Gladun” nu a avut obligația de a dovedi exploatarea terenului cu nr. cadastral XXXXX pe parcursul anului 2015.

Susține că conform referinței depusă de către Ion Pop și Anastasia Pop în prima instanță, la momentul depunerii cererii de chemare în judecată, Gospodăria Țărănească „Gladun” se bucură în continuare de dreptul său de arendaș și prin realizarea dreptului său de arendă se bucură de beneficiile și veniturile ce rezultă din acesta.

Afirmă că prin această declarație, intimații au recunoscut nu numai că Gospodăria Țărănească „Gladun” a prelungit exploatarea terenului după expirarea termenului indicat în contractul de arendă, dar și faptul că cunoșteau în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare despre relațiile de arendă existente între fostul proprietar Mariana Ghieș, în calitate de arendator și Gospodăria Țărănească „Gladun”, în calitate de arendaș.

Relevă că în conformitate cu art. 131 alin. (4) și (7) CPC, dacă o parte recunoaște în ședință de judecată sau în cadrul îndeplinirii delegației judiciare faptele pe care cealaltă parte își întemeiază pretențiile sau obiecțiile, aceasta din urmă este degrevată de obligația dovedirii lor. Recunoașterea acțiunii sau a faptelor

efectuată în primă instanță își păstrează veridicitatea și în instanțele ierarhic superioare.

Mai relevă că în conformitate cu art. 123 alin. (6) CPC, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Invocă că acțiunile incorecte, eronate și ilegale au dus la emiterea unei hotărâri greșite.

Declară că neglijând statutul de arendaș al Gospodăriei Țărănești „Gladun” pe parcursul anului 2015, dovedit prin materialele cauzei, instanța de apel a emis o hotărâre greșită, prin care recurentei i s-a încălcat un drept prevăzut expres în lege, adică dreptul prioritar la cumpărarea terenului arendat și nu în ultimul rând dreptul la o justiție corectă.

La 12 decembrie 2017, Ion Pop, reprezentat de avocatul Andrei Prodan a depus referință, prin care solicită declararea recursul depus de Gospodăria Țărănească „Gladun” ca inadmisibil.

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

Din materialele dosarului rezultă că la 22 septembrie 2017, recurenta a recepționat copia deciziei recurate, fapt ce se confirmă prin avizul de recepție a acesteia (f. d. 145), iar la 9 octombrie 2017, prin intermediul oficiului poștal, a depus cerere de recurs (f. d. 155).

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei instanței de apel în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Gospodăria

Țărănească „Gladun” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Gospodăria Țărănească „Gladun”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Gospodăria Țărănească „Gladun” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Gospodăria Țărănească „Gladun” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Druță