

## ÎNCHEIERE

21 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Iulia Sîrcu  
Victor Burduh  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Valgor-Com” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro”, intervenienți accesorii Oficiul teritorial cadastral Briceni și Inspectoratul Fiscal de Stat raionul Briceni cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014,

la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Valgor-Com” cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014, încasarea sumei, a venitului ratat, a cheltuielilor de judecată și instituirea dreptului de retenție,

la cererea de chemare în judecată depusă de Angela Gorobeț împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Valgor-Com” și Societății cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro”, intervenienți accesorii notarul public Mihail Vidrașcu și Valeriu Gorobeț cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014,

la cererea de chemare în judecată depusă de Angela Gorobeț împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Valgor-Com” cu privire la constatarea nulității punctului 1 din procesul-verbal din data de 25 august 2010 a adunării generale a membrilor Cooperativei de producție „Valgor-Com” și restabilirea ca membru a Cooperativei,

la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Valgor-Com” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro” și Societății cu Răspundere Limitată „Brioinvest Grup” cu privire la declararea nulă a contractului de locațiune din 01 decembrie 2014,

împotriva deciziei din 15 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro” și casată parțial hotărârea din 03 mai 2017 a Judecătoriei Edineț, sediul Briceni,

c o n s t a t ă :

La 17 noiembrie 2014 SRL „Valgor-Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Hefmas Agro”, intervenienți accesorii Oficiul cadastral teritorial Briceni, Inspectoratul Fiscal de Stat r. Briceni cu privire la modificarea pct.2.3 din contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014.

În motivarea acțiunii a indicat că la 09 octombrie 2014 a fost încheiat Contractul de vânzare – cumpărare a bunurilor mobile și imobile, situate în extravilanul satului XXXXX, între vânzătorul SRL „Valgor-Com” și cumpărătorul SRL „Hefmas Agro”.

A menționat că la semnarea și autentificarea contractului a fost comisă o greșeală, care afectează drepturile și interesele vânzătorului – reclamant.

Astfel, conform pct.2.3 a contractului de vânzare-cumpărare menționat, bunurile vândute de către reclamant trec în proprietatea pârâtului-cumpărător în momentul semnării și autentificării contractului, iar conform pct.3.8 din contract, ultimul urmează să achite costul acestora în rate până la 31 decembrie 2019.

Prin urmare, cumpărătorul a devenit proprietar al întregului bun imobil și mobil, vândut de - SRL „Valgor-Com” din momentul înregistrării lui la OCT Briceni, achitând doar 3,43 % din prețul bunului vândut.

Consideră că pârâtul prin semnarea contractului a urmărit scopul unei îmbogățiri imediate și evident nejustificate. Mai mult, acesta ar putea sustrage aceste bunuri înainte de achitarea totală a prețului bunurilor vândute.

A susținut că a fost dus în eroare la semnarea contractului, iar conform art.108 alin.(2) al Codului Fiscal al RM este obligat să achite TVA, care constituie 10 902 908,27 de lei, de care nu dispune din motiv că pârâtul nu a achitat integral prețul bunului vândut.

La 31 octombrie 2014 SRL „Valgor-Com” a adresat SRL „Hefmas Agro” o somație prin care a propus modificarea de comun acord a pct.2.3 din contract, însă propunerea a fost refuzată.

A menționat că la încheierea și semnarea contractului, pârâtul a avut un comportament dolosiv și viclean care se atestă prin faptul că imediat a doua zi după semnarea contractului, la 10 octombrie 2014 SRL „Hefman Agro” a înregistrat dreptul de proprietate la OCT Briceni.

A solicitat reclamantul modificarea pct.2.3 a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014, obligarea OCT Briceni să rezilieze dreptul de proprietate a pârâtului asupra bunurilor imobile, înregistrate la 10 octombrie 2014 cu înregistrarea acestora pe numele reclamantului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior, SRL „Valgor-Com” și-a modificat și concretizat cerințele solicitând declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile, situate în extravilanul s. Cotiujeni, r. Briceni, încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro”, autentificat la notarul public Mihail Vidrașcu cu nr. de înregistrare 4506 cu readucerea părților în poziția inițială, înregistrarea dreptului de proprietate la OCT Briceni după SRL „Valgor-Com” asupra bunurilor menționate și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 16 martie 2016 SRL „Valgor-Com” a depus cerere suplimentară împotriva SRL „Hefmas Agro” și SRL „Brioinvest Grup” cu privire la declararea nulă a contractului de locațiune din 01 decembrie 2014 încheiat între SRL „Hefmas Agro” și SRL „Brioinvest Grup”.

În motivarea cererii a invocat că la 14 noiembrie 2014 SRL „Valgor-Com” a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Hefmas Agro”, modificată ulterior cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014, iar la 18 noiembrie 2014 a fost emisă încheierea privind punerea sechestrului asupra bunului imobil din litigiu, care au fost expediate pârâtului împreună cu cererea de chemare în judecată. La 26 noiembrie 2014 SRL „Hefmas Agro” a atacat încheierea din 18 noiembrie 2014 cu recurs, astfel că, primul cunoștea cu certitudine despre acțiunea împotriva sa și despre măsura de asigurare aplicată, însă cu toate acestea la 01 decembrie 2014 a încheiat contractul de locațiune cu SRL „Brioinvest Grup”.

Consideră că încheierea contractului de locațiune între firmele date, care aparțineau la acel moment unei și aceleiași persoane, precum și executarea semnăturilor în contract atât din numele locatorului cât și din numele locatarului de către una și aceeași persoană, nu este decât o formă de inducere în eroare a reclamantului și a instanței de judecată, o formă de înstrăinare falsă.

La 27 septembrie 2016, SRL „Valgor-Com” a depus cerere de modificare și concretizare a pretențiilor din acțiune, ulterior concretizată prin cererea din 03 mai 2017, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Mihail Vidrașcu cu nr.4506 din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor-Com” în calitate de vânzător și SRL „Hefmas Agro” în calitate de cumpărător, cu privire la înstrăinarea terenului agricol nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 28, 4268 ha, a bunurilor mobile și a construcțiilor cu nr. cadastrale XXXXX, amplasate pe terenul agricol cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 28,4268 ha, cu obligarea părților de a restitui prestațiile executate.

În cerere a menționat că conform pct.3.1 din contractul de vânzare cumpărare nr.4506 din 09 octombrie 2014, cumpărătorul SRL „Hefmas Agro” urma să achite prețul convenit în sumă de 3 500 000 de euro, inclusiv TVA în mărime de 583 333, 33 de euro. Achitățile urmau să fie efectuate în tranșe și fiecare tranșă includea partea proporțională de TVA. Însă, pârâtul de la data semnării contractului și până la apariția litigiului a achitat efectiv 220 000 de euro, inclusiv plăți înaintate de termenul convenit și plăți efectuate după ce SRL „Hefmas Agro” a fost avertizată de către reclamant despre problemele cu organele fiscale și pericolul perceperii în mod forțat a sumelor transferate de la contul SRL „Valgor-Com” la buget.

Prin urmare, SRL „Hefmas Agro” neglijând propunerea reclamantului privind renegocierea unor clauze contractuale pentru a face posibilă onorarea de către vânzător a obligațiilor fiscale, SRL „Valgor-Com” a fost îndreptățită de a declar rezoluțiunea contractului.

Totodată a menționat că în cazul în care nu va fi constatată nulitatea absolută a actului juridic contestat, să fie constatată rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr.4506 din 09 octombrie 2014, începând cu 20 decembrie 2014 când SRL „Hefmas Agro” a recepționat declarația de rezoluțiune a SRL „Valgor-Com”.

La 19 decembrie 2014 SRL „Hefmas Agro” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Valgor-Com” cu privire la executarea obligațiilor contractuale.

În motivarea acțiunii a indicat că la 09 octombrie 2014 între reclamant și pârât a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare (Contract), prin care pârâtul a transferat integral dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile și mobile indicate la pct.2.1 din Contract, care sunt situate în extravilanul s. XXXXX. Dreptul de proprietate

asupra bunurilor imobile a fost înscris pe numele reclamantului în Registrul bunurilor imobile la 10 octombrie 2014.

A relatat că pârâtul nu și-a onorat obligațiile ce rezultă din Contract, deoarece potrivit pct. 4.4.3 lit. c) acesta și-a asumat obligația de a curăța toate încăperile (grajdurile), sistema de canalizare, obiect al Contractului, până la 01 noiembrie 2014, iar potrivit pct.4.4.4 din Contract, pârâtul și-a asumat obligația de a elibera încăperile în care se află animalele în termen de 1 lună din momentul încasării tranșei nr.2.

A mai indicat că a achitat tranșa nr.2 din prețul de vânzare, în sumă de 100 000 de euro, în termenul stabilit la pct.3.1 al.2 din Contract, adică până la 29 octombrie 2014 (în sumă de 651 000 de lei la 27 octombrie 2014, 930 000 de lei la 27 octombrie 2014 și 276 396,22 de lei la 28 octombrie 2014).

Ca efect, obligația pârâtului de a elibera încăperile în care se află animalele a devenit scadență la 29 noiembrie 2014.

A specificat că conform pct.2.4 din contract, pârâtul și-a asumat obligația de a transmite reclamantului, la momentul semnării actului de predare-primire din 15 octombrie 2014, toate documentele tehnice cum ar fi plan cadastral, proiectile la canalizarea cu apă, lumină, gaz și alte proiecte documentale. Actul de predare-primire a fost semnat în termenul prevăzut de contract, la 15 octombrie 2014. Însă pârâtul a transmis reclamantului doar un înscris numit „Planul geometric al bunului imobil” emis de OCT Briceni, filiala ÎS „Cadastu”.

Astfel, până în prezent, SRL „Valgor-Com” nu și-a onorat obligațiile ce rezultă din pct.2.4, pct.4.4.3 lit.c) și pct.4.4.4 ale contractului.

În vederea soluționării pe cale amiabilă a litigiului, reclamantul a expediat pârâtului două somații, prin care i-a cerut executarea obligațiilor ce rezultă din pct.4.4.3 lit. c) , pct. 4.4.4 și pct. 2.4 al Contractului.

Până în prezent, pârâtul nu a dat curs acestor somații și nu a executat obligațiile rezultate din Contract.

Consideră că în acest fel, pârâtul i-a cauzat reclamantului prejudicii în sumă de 3 000 000 de lei.

De asemenea a afirmat că, din cauza încălcării de către pârât a obligațiilor contractuale de eliberare a încăperilor în care se află animalele și curățare a tuturor încăperilor (grajdurilor) și sistemelor de canalizare, este în imposibilitate de a utiliza încăperile complexului patrimonial, adică nu poate porni procesul tehnologic de producere pentru care a fost achiziționat bunul.

A solicitat SRL „Hefmas Agro” obligarea pârâtului de a executa imediat obligațiile prevăzute la pct. 4.4.4 și pct.4.4.3 lit.c) din contract de vânzare-cumpărare nr.4506 din 09 octombrie 2014, încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a prejudiciului material în sumă de 3 000 000 de lei, a taxei de stat în mărime de 50 000 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică.

Pe parcursul examinării cauzei, SRL „Hefmas Agro” și-a majorat și concretizat cerințele din acțiune, solicitând rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Hefmas Agro” și SRL „Valgor-Com” și autentificat la notarul public Vidrașcu Mihail cu nr de înregistrare 4506; încasarea din contul SRL „Valgor-Com” în beneficiul SRL „Hefmas Agro” după cum urmează: 220 000 de euro - sumă de bani primită în temeiul contractului de vânzare-cumpărare; 286 885 de euro - în calitate de venit ratat; 273 034,81 de lei - în calitate de cheltuieli pentru servicii administrative; 13 500,81 de lei și 50 500 de euro - în calitate de cheltuieli salariale și de consultanță

profesională; 61 900 de euro și 79 811,47 de lei - în calitate de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 619 285 de euro și 366 347,09 lei; instituirea dreptului de retenție a SRL „Hefmas Agro” asupra bunurilor mobile și imobile conform contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Hefmas Agro” și SRL „Valgor-Com” și autentificat la notarul public Vidrașcu Mihail cu nr de înregistrare 4506, până la momentul restituirii integrale a sumelor ce vor fi încasate prin hotărâre judecătorească; aplicarea măsurii de asigurare - sechestrul asupra mijloacelor bănești în numerar și pe conturile bancare ale SRL „Valgor-Com”, pe bunurile mobile și imobile ale acesteia, în limita valorii acțiunii (619 285 de euro și 366 347,09 lei), până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

În motivarea cererii a menționat că SRL „Valgor-Com” nu și-a onorat obligațiunile rezultate din contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile semnat de părți și autentificat notarial, iar reclamantul este în imposibilitatea de a utiliza încăperile complexului, nu poate porni procesul de tehnologic de producere pentru care a fost cumpărat bunul și în general realizarea planului său investițional a eșuat.

Consideră că părțile contractului trebuie să execute obligațiile corelative născute din rezoluțiune în același timp, or, atât cel care a declarat rezoluțiunea cât și cel care nu a executat contractul vor fi ținuti să execute în același timp obligațiile lor privind restituirea prestațiilor și a veniturilor obținute.

A specificat că se atestă 2 obligații corelative ale ambelor părți în prezentul raport juridic litigios, obligația pârâtului de a întoarce sumele de bani încasate de la reclamant și prejudiciul cauzat în legătură cu neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale asumate și respectiv obligația reclamantului de a transmite dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile menționate în contractul de vânzare-cumpărare.

Reclamantul SRL „Hefmas Agro” a mai relatat că ar avea un drept de retenție asupra bunurilor mobile și imobile până la momentul în care pârâtul va întoarce integral sumele de bani încasate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare constatate prin hotărârea instanței și restul prejudiciilor cauzate reclamantului în legătură cu neexecutarea obligațiunilor contractuale asumate ferm inclusiv și a cheltuielilor de asistență juridică suportate de reclamant în legătură cu soluționarea prezentului litigiu.

Esența retenției ca mijloc de garantare constă în faptul că creditorul, care este în același timp debitor al obligației de restituire a bunului altuia, are posibilitatea de a reține acel bun în stăpânirea sa și de a refuza restituirea lui până când debitorul său, creditor al bunului, va plăti datoria ce s-a născut în sarcina sa în legătură cu bunul respectiv.

În relațiile dintre comercianți, prin retenție se pot garanta și alte obligații, decât cele legate de restituirea cheltuielilor necesare și utile sau a prejudiciilor cauzate de bunuri.

Totodată, a susținut că pârâtul SRL „Valgor-Com” a cauzat reclamantului un prejudiciu efectiv datorită faptului neexecutării obligațiilor contractuale care constă dintr-un ansamblu de cheltuieli pe care le-a suportat în legătură cu imposibilitatea exercitării dreptului de proprietate asupra complexului, venitul ratat, cheltuieli de asistență tehnică și juridică.

La 25 februarie 2015 Angela Gorobeț a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro”, intervenienți accesorii notarul public Mihail Vidrașcu și Valeriu Gorobeț cu privire la constatarea nulității actului juridic.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că începând cu anul 1989 s-a aflat în relații de concubinaj cu Valeriu Gorobeț, în rezultatul relațiilor de concubinaj la XXXXX s-a născut fiica XXXXX.

Ulterior, la 08 septembrie 1998 între Gorobeț Angela și Gorobeț Valeriu la primăria or. Lipcani, raionul Briceni, în conformitate cu art.9 din Codul Familiei al Republicii Moldova a fost încheiată căsătoria.

Astfel, pe parcursul vieții comune dâșii au dobândit mai multe bunuri mobile și imobile printre care la 15 septembrie 1990 împreună au fondat Cooperativa de Producție „Rutierul Sătesc”, ambii fiind asociați, iar în anul 2002 au reorganizat-o în Cooperativa de producere „Valgor-Com”. Ulterior în anul 2012 Cooperativa de producere „Valgor-Com” a fost reorganizată în SRL „Valgor-Com”.

Începând cu anul 1999 reclamanta a participat la privatizarea complexului de creștere a porcinelor, amplasat în extravilanul s.XXXXX, proces finisat în anul 2003, odată cu procurarea terenului aferent complexului nominalizat cu suprafața de 28,4268 ha.

A menționat că la 09 octombrie 2014 a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare între SRL „Valgor-Com” în calitate de vânzător și SRL „Hefmas Agro” în calitate de cumpărător prin care primul a înstrăinat cumpărătorului la prețul de 3 500 000 de Euro complexul de producere a porcinelor și anume bunurile imobile și mobile amplasate în extravilanul s.XXXXX.

Totodată a afirmat că la momentul încheierii contractului în cauză, nu mai locuia împreună cu soțul, nu a cunoscut până la momentul de față de existența acestui contract, iar de știa de intenția de a înstrăina bunurile menționate, evident că s-ar fi opus și n-ar fi dat acordul la încheierea acestui contract.

Astfel, bunul imobil înstrăinat la 09 octombrie 2014 a fost dobândit pe parcursul vieții lor comune, bunuri care conform prevederilor art.19 din Codul Familiei al RM sânt supuse regimului proprietății comune în devălmășie a soților și deci le aparține ambilor în cote-părți egale.

Prin urmare, reclamanta deține  $\frac{1}{2}$  cotă-parte din aceste bunuri imobile, astfel că la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare contestat urma să fie întocmită declarația prin care aceasta și-ar fi exprimat liberul acord la înstrăinarea bunurilor din litigiu, însă aceasta nu a fost făcut.

A relevat că, pârâții în mod dolosiv s-au folosit de situația creată și au încheiat acest contract necătfînd la faptul că la încheierea acestui contract trebuia obligatoriu să fie și acordul ei.

Consideră că, este o încercare de a fi lipsită de bunurile imobile ce le are în proprietate, fapt ce este inadmisibil în conformitate cu prevederile art.316 alin.(2) CC al RM, art.46 alin.(1) din Constituția RM adoptată la 29 iulie 1994 și art.1 din Protocolul adițional la Convenția pentru apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților fundamentale. Or, nimeni nu poate fi expropriat sau silit a ceda proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

A solicitat Angela Gorobeț declararea nulă (nulitatea absolută) a contractului de vânzare-cumpărare nr.4506 din 09 octombrie 2014, autentificat de notarul public Vidrașcu Mihail, prin care SRL „Valgor-Com” în calitate de vânzător a înstrăinat

SRL „Hefmas Agro” în calitate de cumpărător, Complexul de producere a porcinelor și anume bunurile imobile și mobile amplasate în extravilanul s. XXXXX.

La 01 iunie 2015 Angela Gorobeț, reprezentată de avocatul Ghenadie Odobescu a depus o cerere suplimentară împotriva SRL „Valgor-Com” cu privire la constatarea nulității absolute a actului juridic.

În motivarea cererii a invocat că la 25 august 2010 a fost întrunită adunarea generală a membrilor Cooperativei de Producție „Valgor-Com” prin care la ordinea de zi au fost examinate cererile privind retragerea benevolă din cooperativă și aprobarea încetării calității de membru, fiind decis încetarea calității de membru din Cooperativa de Producție „Valgor-Com” fără recuperarea (compensarea, restituirea) valorii cotei de participare și/sau efectuarea altor plăți a următoarelor persoane: Gorobeț Angela, Gojinețchi Anton, Gojinețchi Ianoș și Tuhari Anatolie.

A susținut că nu a știut absolut nimic despre excluderea ei din calitate de membru din Cooperativa de Producție „Valgor-Com”, iar semnătura din procesul verbal din 25 august 2010, nu-i aparține, fiind falsificată, aflând despre faptul excluderii abia acum în cadrul dosarului ce se examinează.

A solicitat constatarea nulității (nulitatea absolută) a punctului 1 din procesul verbal din 25 august 2010 a adunării generale a membrilor Cooperativei de Producție „Valgor-Com” prin care s-a decis încetarea calității de membru lui Gorobeț Angela din Cooperativa de Producție „Valgor-Com” fără recuperarea (compensarea, restituirea) valorii cotei de participare și/sau efectuarea altor plăți, ca act juridic încheiat prin dol; restabilirea lui Gorobeț Angela ca membru al Cooperativei de Producție „Valgor-Com” și SRL „Valgor-Com” din ziua fondării acesteia din urmă.

Prin încheierea din 18 noiembrie 2014 a Judecătoriei Briceni, s-a aplicat sechestrul pe bunurile imobile, situate în extravilanul s. XXXXX, enumerate în Contractul de vânzare- cumpărare din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor – Com” și SRL „Hefmas Agro” și anume: bunuri imobile : Teren cu destinația agricolă, cu suprafața de 28 4268 ha, codul cadastral XXXXX, pe care sunt amplasate următoarele construcții: 1) construcție - clădire administrativă, cu suprafața de 1239,6 m.p., codul cadastral XXXXX; 2) construcție - deposit, cu suprafața de 1066,4 m.p., codul cadastral XXXXX; 3) construcție - construcție, cu suprafața de 29,4 m.p., codul cadastral XXXXX; 4) construcție - garaj, cu suprafața de 1395,7 m.p., codul cadastral XXXXX; 5) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2434,7 m.p., codul cadastral XXXXX; 6) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 7) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2599,6 m.p., codul cadastral XXXXX; 8) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2279,5 m.p., codul cadastral XXXXX; 9) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2279,5 m.p., codul cadastral XXXXX; 10) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2042,1 m.p., codul cadastral XXXXX; 11) construcție - construcție, cu suprafața de 715,0 m.p., codul cadastral XXXXX; 12) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 13) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 14) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 15) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 16) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 17) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 18) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 1881,8

m.p., codul cadastral XXXXX; 19) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 20) construcție - construcție, cu suprafața de 2221,3 m.p., înregistrată în codul cadastral XXXXX; 21) construcție - construcție, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 22) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 23) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 24) construcție - construcție, cu suprafața de 190,0 m.p., codul cadastral XXXXX; 25) construcție - construcție, cu suprafața de 44,2 m.p., codul cadastral XXXXX; 26) construcție - construcție, cu suprafața de 71,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 27) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 1587,7 m.p., codul cadastral XXXXX; 28) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 1881,8 m.p., codul cadastral XXXXX; 29) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 1881,8 m.p., codul cadastral XXXXX; 30) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2599,0 m.p., codul cadastral XXXXX; 31) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2221,3 m.p., codul cadastral XXXXX; 32) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2434,7 m.p., codul cadastral XXXXX; 33) construcție agricolă agroindustrială, cu suprafața de 2195,9 m.p., codul cadastral XXXXX; 34) construcție - construcție, cu suprafața de 458,7 m.p., codul cadastral XXXXX; 36) construcție - construcție, cu suprafața de 1041,2 m.p., codul cadastral XXXXX; 37) construcție - construcție, cu suprafața de 22,1 m.p., codul cadastral XXXXX; 38) construcție - construcție, cu suprafața de 48,1 m.p., codul cadastral XXXXX; și bunurile mobile, indicate în anexa Contractului de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor – Com” și SRL „Hefmas Agro”, și anume: Panou electric pentru fântâna arteziană; 2) Fântâna arteziană 1 (vedere exterioară); 3) Fântâna arteziană 1 (vedere interioară); 4) Fântâna arteziană 2; 5) Fântâna arteziană 3; 6) Fântâna arteziană 4; 7) Fântâna arteziană 5; 8) Fântâna arteziană 6; 9) Fântâna arteziană 7; 10) Fântâna arteziană 8; 11) Rezervoare de apă (500 tone fiecare); 12) Mixer pentru gunoiul de grajd; 13) Bazin menager betonat de formă rotundă; 14) Bazin menager betonat de formă dreptunghiulară; 15) Mobilă și echipament pentru oficiu; 16) Mobilă pentru oficiul de secretariat; 17) Convector, oficiul nr.1; 18) Convector, oficiul nr.2; 19) Cântar 1 - aproape de centrala de gaz; 20) Depozit furajer central; 21) Rezervoare de păstrarea furajelor (cele înalte); 22) Cântar 2 - aproape de autoparc; 23) Centrala de gaz; 24) Remorcă de transportarea furajelor 1; 25) Remorcă de transportarea suinelor; 26) Remorcă de transportarea furajelor 2; 27) 4 lacuri de acumulare (in afara complexului); 28) Grajd la: boxe pentru scoafe; 29) Grajd la: plăci podea; 30) Grajd la: ventilatoare; 31) Grajd 2a: uși din metal și boxe; 32) Grajd 2a: plăci podea; 33) Grajd 2a: ventilatoare; 34) Grajd 3a: boxe de fătare; 35) Grajd 3a: plăci podea; 36) Grajd 3a: ventilatoare; 37) Diferite echipamente de grajd; 38) Grajd 4a: boxe de fătare; 39) Grajd 4a: plăci podea; 40) Grajd 4a: ventilatoare; 41) Grajd 5a: boxe metal (tip post-înțarcare); 42) Grajd 5a: boxe metal (tip post-înțarcare); 43) Grajd 6a: boxe vechi (tip post-înțarcare); 44) Grajd 6a:boxe noi pentru perioada post-înțarcare(24); 45) Grajd 6a:boxe noi pentru perioada post-înțarcare ; 46) Grajd 6a:boxe noi pentru perioada post-înțarcare; 47) Grajd 6a: ventilator instalat în peretele lateral; 48) Grajd 6a: ventilator instalat în acoperiș; 49) Doua rezervoare furajere - în centrul complexului; 50) Grajd 7a: uși din metal și boxe; 51) Grajd 7a: plăci de podea; 52) Grajd 7a: ventilatoare; 53) Grajd 8a: boxe dezmembrate; 54) Grajd 8a: lipse de plăci podea; 55) Grajd 8a: acoperișul căzut; 56) Grajd 9a: uși din metal și boxe; 57) Grajd 9a: plăci

podea; 58) Grajd 9a: ventilatoare; 59) Grajd 10a: usi din metal si boxe; 60) Gajd 10a: plăci pode; 61) Grajd 10a: ventilatoare; 62) Grajd 11a: uși din metal și boxe; 63) Grajd 11a: plăci podea; 64) Grajd 11a: ventilatoare; 65) Grajd 12a: boxe pentru perioada post-înțarcare; 66) Grajd 12a: ventilatoare; 67) Grajdul lb (laborator): microscop; 68) Grajdul lb (laborator): frigider; 69) Grajdul lb (laborator): Masa de lucru; 70) Grajdul lb (laborator): cintar electric; 71) Grajdul lb:boxe pentru veri; 72) Grajdul lb: ventilator acoperiș; 73) Grajdul lb: spalita de canalizare; 74) Grajdul 2b: spalita de canalizare; 75) Grajdul 2b: usi din metal si boxe; 76) Grajdul 2b: ventilatoare acoperiș; 77) Grajdul 4b: coridor; 78) Grajdul 4b: boxe vechi de gestație; 79) Grajdul 4b: usi la boxe de gestație; 80) Grajdul 5b: coridor; 81) Grajdul 5b: usi la boxe de gestație; 82) Grajdul 5b: ventilatoare acoperiș; 83) Grajdul 6b: coridor; 84) Grajdul 6b: boxe de gestație; 85) Grajdul 6b: ventilatoare acoperiș; 86) Rezervoare de metal; 87) Rezervoare de metal; 88) Grajdul 7b: usi de metal; 89) Grajdul 7b: spalita de metal; 90) Grajdul 7b: ventilatoare acoperiș; 91) Grajdul 8b: acoperiș distrus; 92) Grajdul 8b: acoperiș distrus; 93) Grajdul 9b: usi de metal; 94) Grajdul 9b: boxe si spalita; 95) Grajdul 9b: ventilatoare acoperiș; 96) Grajdul 10b: usi de metal; 97) Grajdul 10b: spalita parțiala de metal; 98) Grajdul 10b: ventilatoare acoperiș; 99) Grajdul 11b: usi de metal; 100) Grajdul 11b: boxe si spalita metal; 101) Grajdul 11b: ventilatoare acoperiș; 102) Cintar de metal pentru porci mari; 103) 8 boxe noi la secția de fatare-linia; 104) 8 boxe noi la secția de fatare-linia 2; 105) Gaura de canalizare; 106) 8 boxe noi la secția de fatare-linia 3. S-a interzis SRL „Hefmas Agro”, săvârșirea actelor de înstrăinare sau punere în gaj a bunuri imobile și mobile, enumerate în Contractul de vânzare – cumpărare din 09 octombrie 2014, până la soluționarea litigiului.

Prin încheierea din 23 februarie 2015 a Judecătoriei Briceni, s-a conexat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Valgor-Com” împotriva SRL „Hefmas Agro”, privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014, cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Hefmas Agro” împotriva SRL „Valgor-Com” cu privire la executarea obligațiilor contractuale.

Prin încheierea din 11 martie 2015 a Judecătoriei Briceni, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Gorobeț Angela împotriva SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro” cu privire la constatarea nulității absolute a actului juridic s-a conexat cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Valgor-Com” împotriva SRL „Hefmas Agro” cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014 și cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Hefmas Agro” împotriva SRL „Valgor-Com” cu privire la executarea obligațiilor contractuale.

Prin încheierea din 30 iunie 2015 a Judecătoriei Briceni s-a interzis părților SRL „Hefmas Agro” crearea impedimentelor în activitatea SRL „Valgor-Com” în ce privește: a) creșterea și întreținerea porcinelor în complexul litigios, ce și în prezent se află în gestiunea reclamantului, deoarece nu a fost transmis în realitate, de-facto, părților, în legătură cu apariția litigiului; b) executarea a careva lucrări de defrișare a copacilor, de reconstrucție pe teritoriul Complexului; c) să organizeze și să instituie brigăzi de pază a obiectului imobiliar nominalizat (care de facto vor fi implicate în crearea impedimentelor în activitatea SRL „Valgor – Com”), până la examinarea cauzei de către instanțele judecătorești și emiterea unei hotărâri, ce va deveni irevocabilă, pe cauza dată.

Prin încheierea din 08 februarie 2016 a Judecătorei Briceni, s-a aplicat sechestrul pe conturile bancare a SRL „Valgor-Com”, în limita valorii mijloacelor bănești transferate de SRL „Hefmas Agro” pe contul SRL „Valgor-Com” – 220 000 de euro – sau echivalent în valută națională conform cursului valutar stabilit de BNM.

Prin hotărârea din 03 mai 2017 a Judecătorei Edineț, sediul Briceni s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Gorobeț Angela împotriva SRL „Valgor – Com”, cu privire la constatarea nulității absolute a actului juridic – punctului 1 din procesul verbal din data de 25 august 2010 a adunării generale a membrilor Cooperativei de producție „Valgor-Com” prin care sa decis încetarea calității de membru Gorobeț Angela din Cooperativa de producție „Valgor-Com” fără recuperarea (compensarea, restituirea) valorii cotei de participare și/sau efectuarea altor plăți, ca act juridic încheiat prin dol, - ca fiind depusă cu încălcarea termenului de prescripție;

s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Gorobeț Angela împotriva SRL „Valgor – Com” și SRL „Hefmas Agro”, cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile, încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Valgor – Com” și SRL „Hefmas Agro”, autentificat la notarul public Vidrașcu Mihail cu nr. de înregistrare 4506, - ca fiind neîntemeiată;

s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Valgor – Com” împotriva SRL „Hefmas Agro” cu privire la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014 și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile, încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro”, autentificat la notarul public Mihail Vidrașcu cu nr. de înregistrare 4506, cu aducerea părților contractului în poziția inițială; s-a recunoscut după SRL „Valgor – Com”, dreptul de proprietate asupra bunului mobile și imobile, amplasat pe teren cu destinația agricolă cu suprafața de 28,4268 ha, codul cadastral XXXXX, la extravilanul sat. XXXX, indicat în Contractul de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor – Com” și SRL „Hefmas Agro”, autentificat la notarul public Vidrașcu Mihail cu nr. de înregistrare 4506; hotărârea privind recunoașterea dreptului de proprietate servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Briceni după SRL „Valgor – Com”, asupra bunului mobile și imobile, amplasat pe teren cu destinația agricolă cu suprafața de 28,4268 ha, codul cadastral XXXXX, la extravilanul sat. XXXXX, indicat în Contractul de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor – Com” și SRL „Hefmas Agro”, autentificat la notarul public Vidrașcu Mihail cu nr. de înregistrare 4506; s-a încasat de la SRL „Valgor – Com” în beneficiul SRL „Hefmas Agro”, întru achitarea datoriei în sumă totală de 316 918,25 lei și 220 000,00 de euro, s-au echivalent în lei MD conform cursului BNM la momentul executării, din care: 1) sumă taxa de stat pentru înregistrare contractului de vânzare-cumpărare a bunului mobile și imobile, încheiat la 09 octombrie 2014 – 316 918,25 de lei; 2) sumă de bani primită în câteva tranșe în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr.4506 în perioada 09 octombrie 2014 pînă 24 martie 2015 – 220 000,00 de euro;

s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Valgor – Com” împotriva SRL „Hefmas Agro” și SRL „Brioinvest Grup” cu privire la declararea nulă a contractului de locațiune din 01 decembrie 2014 și s-a declarat nul contractul de locațiune încheiat la 01 decembrie 2014 între SRL „Hefmas Agro” și

SRL „Brioinvest Grup” în privința complexului – bunurilor mobile și imobile, amplasat pe teren cu destinație agricolă cu suprafața de 28 4268 ha, cod cadastral XXXXX, la extravilanul s. XXXXX;

s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Hefmas Agro” împotriva SRL „Valgor-Com” cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile, încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Valgor – Com” și S.R.L. „Hefmas Agro”, încasarea prejudiciul efectiv, a venitului ratat și a cheltuielilor de asistență juridică, - ca fiind neîntemeiată;

s-a anulat încheierea din 18 noiembrie 2014, 30 iunie 2015 și 08 februarie 2016 a Judecătoriei Briceni.

Prin hotărârea suplimentară din 07 noiembrie 2017 a Judecătoriei Edineț, sediul Briceni s-a respins cererea SRL „Hefmas Agro” cu privire la emiterea unei hotărâri suplimentare privind instituirea dreptului de retenție a SRL „Hefmas Agro” asupra bunurilor mobile și imobile conform contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile din 09 octombrie 2014 încheiat între SRL „Hefmas Agro” și SRL „Valgor-Com”, autentificat la notarul public Mihail Vidrașcu cu nr. cadastral 4506, până la momentul restituirii integrale a sumelor, ce vor fi încasate prin hotărâre judecătorească, ca fiind neântemeiată.

La 29 mai 2017 SRL „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chiselița a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 03 mai 2017 a Judecătoriei Edineț, sediul Briceni, solicitând admiterea acesteia, casarea parțială a hotărârii primei instanțe cu emiterea în parte a unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de SRL „Hefmas Agro” să fie admisă, iar acțiunea depusă de SRL „Valgor-Com” să fie respinsă ca neântemeiată.

Prin decizia din 15 mai 2018 a Curții de Apel Bălți s-a admis apelul declarat de SRL „Hefmas Agro” și s-a casat parțial hotărârea din 03 mai 2017 a Judecătoriei Edineț, sediul Briceni, în partea ce ține de recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile, amplasat pe terenul cu destinația agricolă, cu suprafața de 28, 4268 ha, cod cadastral XXXXX, în extravilanul s. XXXXX, indicat în contractul de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro”, autentificat de notarul public Mihail Vidrașcu cu nr. de înregistrare 4506 și în partea ce ține de faptul că hotărârea servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Briceni după SRL „Valgor - Com”, asupra bunurilor mobile și imobile, amplasat pe teren cu destinația agricolă cu suprafața de 28,4268 ha, codul cadastral XXXXX, în extravilanul s.XXXXX, indicat în contractul de vânzare-cumpărare din 09 octombrie 2014, încheiat între SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro” autentificat de notarul public Vidrașcu Mihail cu nr. de înregistrare 4506; în rest hotărârea din 03 mai 2017 a Judecătoriei Edineț, sediul Briceni a fost menținută.

La 04 septembrie 2018 SRL „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița a declarat recurs împotriva deciziei din 15 mai 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe în partea în care a fost admisă integral cererea SRL „Valgor-Com” și declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor mobile și imobile încheiat la 09 octombrie 2014 între SRL „Valgor-Com” și SRL „Hefmas Agro” cu aducerea părților în poziția inițială și respinsă integral ca neîntemeiată cererea depusă de SRL „Hefmas Agro” cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, încasarea sumei primite în temeiul contractului, a venitului ratat, a cheltuielilor de

judecată și instituirea dreptului de retenție cu emiterea în această parte a unei noi hotărâri prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Hefmas Agro” și respinsă acțiunea depusă de SRL „Valgor-Com” împotriva SRL „Hefmas Agro”, în rest hotărârea judecătorească să fie menținută.

În motivarea recursului a indicat dezacordul în parte cu hotărârile judecătorești, menționând că instanțele ierarhic inferioare au apreciat subiectiv și incomplet legislația în vigoare, fără a constata și elucida pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei.

A reiterat în susținerea recursului motive de fapt și de drept similare celor invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare.

Examinând argumentele recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către SRL „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 433 lit. b) Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art.434.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Conform materialelor cauzei, reprezentantul SRL „Hefmas Agro”, avocatul Corneliu Chisilița a recepționat decizia din 15 mai 2018 a Curții de Apel Bălți la 22 iunie 2018, fapt confirmat prin avizul de recepție (f.d.97, vol.VI), iar recursul a fost depus la 04 septembrie 2018.

În conformitate cu art.75 alin. (4) Cod de procedură civilă, actele procedurale efectuate de reprezentant în limitele împuternicirilor sale sânt obligatorii pentru persoana reprezentată în măsura în care ele ar fi fost efectuate de ea însăși. Culpă reprezentantului este echivalentă culpei părții.

Astfel, Colegiul constată că recursul depus la 04 septembrie 2018 de către SRL „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița, este cu depășirea termenului de contestare, care conform art. 434 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă, este un termen de decădere și nu poate fi restabilit.

În conformitate cu dispozițiile art. 110 Cod de procedură civilă, termen de procedură este intervalul, stabilit de lege sau de judecată (judecător), în interiorul căruia instanța (judecătorul), participanții la proces și alte persoane legate de activitatea instanței trebuie să îndeplinească anumite acte de procedură ori să încheie un ansamblu de acte.

Conform art. 113 Cod de procedură civilă, dreptul de a efectua actul de procedură încetează o dată cu expirarea termenului prevăzut de lege ori stabilit de instanța judecătorească.

În conformitate cu art. 61 alin. (1) Cod de procedură civilă, participanții la proces sânt obligați să se folosească cu bună-credință de drepturile lor procedurale. Instanța judecătorească pune capăt oricărui abuz de aceste drepturi dacă prin abuz se urmărește tergiversarea procesului sau inducerea sa în eroare.

Astfel, Completul consideră necesar de a menționa că SRL „Hefmas Agro”, având cunoștință despre data emiterii deciziei instanței de apel și soluția acesteia, nu a luat măsurile necesare, după cum sugerează jurisprudența CEDO, de a proteja

drepturile sale de acces la instanță și de a declara cererea de recurs, în termen legal prevăzut de lege.

În acest context, instanța de recurs constată cu certitudine că SRL „Hefmas Agro” depunând cererea de recurs împotriva deciziei instanței de apel peste termenul legal, a demonstrat o neglijență a drepturilor sale procedurale stipulate în legislația națională.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că SRL „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița a depus cererea de recurs cu omiterea termenului prevăzut de lege, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a-l considera ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. b), 434, și art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Hefmas Agro”, reprezentată de avocatul Corneliu Chisilița.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Victor Burduh

Galina Stratulat