

prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (V.Belous)  
instanța de apel:Curtea de Apel Bălți (A.Corcenco, D.Stănilă, D.Corolevski)

## ÎNCHEIERE

27 martie 2019

mun. Chișinău

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

În componență:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Mariana Pitic  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând chestiunea admisibilității recursului declarat de Societatea pe Acțiuni  
”Alfa Nistru”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea pe  
Acțiuni ”Alfa Nistru” împotriva lui Coțaga Victor și Belous Alexandru, intervenient  
accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la anularea actelor juridice și apărarea  
dreptului de preemțiune,

împotriva deciziei din 27 septembrie 2018 a Curții de Apel Bălți prin care a fost  
admis apelul declarat de Coțaga Victor, a fost admis recursul declarat de SA „Alfa  
Nistru” împotriva încheierii din 20 martie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul central și  
a fost casată hotărârea din 23 februarie 2018 și încheierea din 20 martie 2018 a  
Judecătoriei Soroca, sediul Central cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a  
acțiunii

c o n s t a t ă:

La data de 20 noiembrie 2017 SA ”Alfa Nistru” a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva lui Coțaga Victor și Belous Alexandru, intervenient accesoriu  
Agenția Servicii Publice cu privire la anularea actelor juridice și apărarea dreptului de  
preemțiune.

În motivarea cererii a indicat, că la 01.03.2002, a încheiat cu Belous Alexandru  
contractul nr.126 de arendă a terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX, cu  
suprafața de 1,243 ha, iar la 07.07.2002 contractul nr.126 A de arendă a terenului  
agricol cu numărul cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,2751 ha. Ambele contracte  
au fost încheiate pe un termen de 15 ani și au fost înregistrate la OCT Soroca. La  
01.01.2012, prin acord adițional, ultimul contract menționat mai sus a fost prelungit  
pentru încă 15 ani.

Pe toată perioada de posesie, SA „Alfa Nistru” a achitat permanent lui Belous  
Alexandru plata pentru arendă și pretenții din partea acestuia nu au parvenit.

La 02 februarie 2017, reclamanta SA „Alfa Nistru”, prin notificarea expediată de  
cătore Coțaga Victor a aflat, că în baza contractelor de donație nr. XXXXX, XXXXX

din 5.12.2016, acesta a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX și la aceeași dată au fost înregistrate la OCT Soroca cu efectuarea rectificărilor în Registrul Bunurilor imobile.

A menționat că, în perioada lunilor martie-aprilie 2017, Coțaga Victor s-a prezentat la SA „Alfa Nistru” cu propunerea de a schimba terenurile agricole cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX cu sectorul de teren nr.YYYYY ce aparține SA „Alfa Nistru”, în vecinătatea căruia Coțaga Victor deține trei suprafețe de teren.

A mai susținut reclamantul, că valoarea de piață a terenurilor agricole donate de către Belous Alexandru este una considerabilă, de aproximativ 70 000 de lei, iar ultimul nu este în relații de rudenie cu Coțaga Victor, considerând că de facto pârâtul a avut intenția de a înstrăina cu titlu oneros terenurile sale, iar contractele de donație au fost încheiate cu scopul de a ascunde faptul vânzării-cumpărării, astfel urma să respecte dreptul de preemțiune față de arendașul SA „Alfa Nistru”.

A declarat că contractele de donație au fost simulate, cu scopul de a crea o aparență juridică pentru terți, în cazul dat reclamantul SA „Alfa Nistru”.

A solicitat reclamantul de a recunoaște nulitatea absolută a contractelor de donație: nr. XXXXX, XXXXX din 26.12.2016 a bunurilor imobile cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX, anularea înregistrării cadastrale a dreptului de proprietate a lui Coțaga Victor asupra terenurilor date cu repunerea părților în poziția inițială, să-i fie atribuit dreptul de preemțiune în cazul vânzării acestor bunuri sau încheierii contractului de arendă a terenurilor de către Belous Alexandru.

Reclamantul și-a întemeiat acțiunea în drept pe prevederile art.art. 217, 221, 793 și 794 Cod civil, art.15 alin. (3) și (4) din Legea nr.198 din 15.05.2003 ”Cu privire la arenda în agricultură.

Prin hotărârea din 23 februarie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul central s-a admis acțiunea SA „Alfa Nistru” împotriva lui Coțaga Victor și Belous Alexandru, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de donație nr. XXXXX și nr. XXXXX din 26.12.2016 a bunurilor imobile situate în extravilanul XXXXX, compuse din terenurile agricole cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX, cu suprafețele de 1,2431 ha și 0,2751 ha, ca fiind simulate și a aplica efectul nulității prin repunerea părților în poziția inițială cu anularea înregistrării cadastrale a dreptului de proprietate a lui Coțaga Victor asupra terenurilor și respectarea dreptului subiectiv de preemțiune în cazul vânzării acestor bunuri imobile sau încheierii contractului de arendă a terenurilor de către Belous Alexandru. S-a încasat în mod solidar de la Coțaga Victor și Belous Alexandru în folosul SA „Alfa Nistru” cheltuielile privind achitarea taxei de stat în sumă de 698 de lei. S-a încasat în mod solidar de la Coțaga Victor și Belous Alexandru la bugetul Judecătoriei Soroca cheltuielile aferente judecării pricinii, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea și chemarea părților în judecată, în sumă de 35,34 de lei.

La data de 02 martie 2018 SA ”Alfa Nistru” în temeiul art.250 CPC a înaintat instanței de judecată o cerere prin care a solicită pronunțarea unei hotărâri suplimentare prin care să fie recunoscute nule - contractul de donație nr.XXXXX din

26.12.2016, înregistrat la OTC Soroca la 5.12.2016 cu numărul XXXXX și contractul de donație nr. ZZZZZ din 26.12.2016, înregistrat la OTC Soroca la ZZZZZ cu numărul ZZZZZ ambele încheiate între Belous Alexandru și Coțaga Victor.

Prin încheierea din 20 martie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul central s-a respins cererea depusă de SA "Alfa Nistru" privind emiterea unei hotărâri suplimentare și de asigurare a hotărârii.

Prin decizia din 27 septembrie 2018 a Curții de Apel Bălți s-a admis apelul declarat de Coțaga Victor, s-a admis recursul declarat de SA „Alfa Nistru” împotriva încheierii din 20 martie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul central și a fost casată hotărârea din 23 februarie 2018 și încheierea din 20 martie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul Central cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

La adoptarea soluției instanța de apel a invocat că dreptul de preemțiune se aplică doar în cazul vânzării bunului și nicidecum în cazul contractului de donație. Or, conținutul dreptului de preemțiune constă în privilegiul titularului de a fi preferat în ca cumpărător în cazul în care proprietarul terenului agricol din extravilan (situat în afara spațiului constructibil al unei localități), dorește să-l vândă.

În concluzie, instanța de apel a relatat că prin contractul de donație încheiat la 26.12.2016 între Belous Alexandru și Coțaga Victor nu s-a adus atingere dreptului de preemțiune al SA "Alfa Nistru", deoarece un asemenea drept este recunoscut numai în situația înstrăinării bunului prin vânzare, iar preemțiunea în cazul donării bunurilor nu poate avea loc. Or, contractul de donație are un efect translativ de drepturi și este irevocabil. În rezultatul încheierii contractului de donație, dreptul care reprezintă obiectul contractului trece din patrimoniul donatorului în cel al donatarului, iar desfacerea contractului, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege este posibil doar prin acordul comun al părților.

În consecință, instanța de apel a menționat ca fiind drept neîntemeiată argumentarea primei instanțe precum că, contractele de donație menționate care constituie obiectul litigiului ar fi un act juridic simulat.

Instanța de apel a considerat că în condițiile admiterii apelului declarat de către Coțaga Victor împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul central din 23 februarie 2018, casării integrale a acesteia cu pronunțarea unei noi soluții prin care acțiunea depusă de SA "Alfa Nistru" împotriva lui Coțaga Victor și Belous Alexandru, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, privind anularea actelor juridice și apărarea dreptului de preemțiune, s-a respins ca fiind neîntemeiată, se necesită în mod legal și casarea încheierii din 20 martie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul central prin care s-a respins cererea de emitere a unei hotărâri suplimentare, or, la caz în situația pronunțării unei noi soluții în speța dată care răstoarnă în tot argumentele reclamantului, și ale instanței de fond expuse pe marginea litigiului în cauză și în astfel de circumstanțe cerințele SA "Alfa Nistru" expuse în favoarea emiterii unei hotărâri suplimentare sunt lipsite de un careva suport juridic.

La 27 decembrie 2018, Societatea pe Acțiuni "Alfa Nistru" a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele necesare pentru examinarea obiectivă a cauzei, fiind aplicate eronat normele de drept material și procedural și nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată.

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.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia la data de 27 septembrie 2018, iar Societatea pe Acțiuni "Alfa Nistru" a recepționat decizia recurată la data de 05 noiembrie 2018 conform avizului de recepție (f.d. 201).

Astfel, recursul declarat la data de 27 decembrie 2018 este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Societatea pe Acțiuni "Alfa Nistru" este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Societatea pe Acțiuni "Alfa Nistru", nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentei cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei 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) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de Societatea pe Acțiuni "Alfa Nistru", ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 433 lit. a), 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 pe Acțiuni "Alfa Nistru".

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Mariana Pitic

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru