

prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul Glodeni (jud: C.Rîmari)

instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud: S.Procopciuc, E.Grumeza, N.Chircu)

## Î N C H E I E R E

16 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Service-Auto” Firmă de Producție și Comerț, reprezentat de avocatul Valeriu Botnari,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Service-Auto” Firmă de Producție și Comerț împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Șipuș” Firmă de Producție și Comerț, Pușcaș Valentin, Pușcaș Ana, Pușcaș Aurelia, Rîbac Victor, Popov Nadejda, Spijavca Mihail, Spijavca Adriana, Certan Liudmila, Spijavca Nicolai, Driomin Iuri, Driomina Liudmila, Bogonos Veaceslav, Vitiuc Mihail, Gudumac Alexandr, Gudumac Nadejda, Culceac Ivan, Culceac Larisa, Culceac Maria, Cernei Olga, Cruglea Larisa, Bogaci Vladimir, Mîrza Evghenia, Carcea Larisa cu privire la anularea actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 22 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți,

### c o n s t a t ă :

La 19 aprilie 2018 SRL „Service-Auto” FPC a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Șipuș”, Rîbac Victor, Popov Nadejda, Spijavca Mihail, Certan Liudmila, Spijavca Nicolai, Driomin Iuri cu privire la anularea contractelor de arendă, aplicarea măsurilor de asigurare și încasarea cheltuielilor de judecată (dosar nr.2-211/2018).

În motivarea acțiunii a invocat că, la 01.07.2015 SRL „Service-Auto” FPC și Rîbac Victor Gheorghe au încheiat contractul de arendă a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de până la 30.07.2018, înregistrat de Primăria XXXXX cu nr.399 din 28.09.2015.

La 01.07.2015 SRL „Service-Auto” FPC și Popov Nadejda Nicolai au încheiat contractul de arendă al terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de până la 30.07.2018, înregistrat de Primăria XXXXX cu nr.349 din 28.09.2015.

La 20.10.2015 SRL „Service-Auto” FPC și Spijavca Mihail Mihail au încheiat contractul de arendă a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de până la 20.10.2018, înregistrat de Primăria XXXXX cu nr.452 din 28.09.2015.

La 25.02.2016 SRL „Service-Auto” FPC și Certan Liudmila Filimon au încheiat contractul de arendă al terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de până la 25.02.2019, înregistrat de Primăria XXXXX cu nr.72 din 01.04.2016.

La 01.07.2015 SRL „Service-Auto” FPC și Spijavca Nicolai Serghei au încheiat contractul de arendă al terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de până la 30.07.2018, înregistrat de Primăria XXXXX cu nr.456 din 28.09.2015.

La 01.10.2015 SRL „Service-Auto” și Driomin Iurii Victor au încheiat contractul de arendă al terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral XXXXX pe un termen de până la 30.10.2018, înregistrat de Primăria XXXXX cu nr. 175 din 25.09.2015.

La 03.10.2017 SRL „Service-Auto” FPC a primit de la SRL „Sipuș” FPC scrisoarea nr.30 prin care s-a solicitat transmiterea către SRL „Sipuș” FPC a terenurilor agricole arendate de către SRL „Service-Auto” FPC, inclusiv și terenul cu nr. cadastral XXXXX arendat de SRL „Service-Auto” FPC de la Rîbac Victor Gheorghe, terenul cu nr. cadastral XXXXX arendat de SRL „Service-Auto” FPC de la Popov Nadejda Nicolai, terenul cu nr. cadastral XXXXX, arendat de SRL „Service-Auto” FPC de la Spijavca Mihail Mihail, terenul cu nr. cadastral XXXXX arendat de SRL „Service-Auto” FPC de la Certan Liudmila Filimon, terenul cu nr. cadastral XXXXX, arendat de SRL „Service-Auto” FPC de la Spijavca Nicolai Serghei, terenul cu nr. cadastral XXXXX, arendat de SRL „Service-Auto” FPC de la Driomin Iurii Victor.

A notat că SRL „Sipuș” FPC prin scrisoarea respectivă a afirmat că este titularul dreptului de proprietate asupra tuturor terenurilor menționate.

La 24 octombrie 2017 SRL „Service-Auto” FPC s-a adresat către SRL „Sipuș” FPC cu scrisoarea nr.5, prin care a solicitat copiile contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor menționate de la Rîbac Victor Gheorghe, Popov Nadejda Nicolai, Spijavca Mihail Mihail, Certan Liudmila Filimon, Spijavca Nicolai Serghei, Driomin Iurii Victor. Deși adresarea a fost recepționată, copiile contractelor de vânzare-cumpărare solicitate nu i- au fost prezentate, doar în mod verbal li s-a comunicat despre existența acestora, refuzând însă prezentarea lor.

La 30.11.2017 SRL „Service-Auto” FPC a înaintat către Rîbac Victor Gheorghe, Popov Nadejda Nicolai, Spijavca Mihail Mihail, Certan Liudmila Filimon, Spijavca Nicolai Serghei, Driomin Iurii Victor pretențiile nr.26, 25, 24, 23, 22,21, prin care i-a somat la remedierea situației create și la apărarea dreptului prioritar al SRL „Service-Auto” de a cumpăra terenurile vândute către SRL „Sipuș” FPC în aceleași condiții și la același preț. Răspuns sau careva acțiuni de remediere a situației create nu au fost întreprinse de către pârâți.

A considerat SRL „Service-Auto” FPC că pârâții au încălcat dreptul lui de preemțiune asupra terenurilor înstrăinate de Rîbac Victor Gheorghe, Popov Nadejda Nicolai, Spijavca Mihail Mihail, Certan Liudmila Filimon, Spijavca Nicolai Serghei, Driomin Iurii Victor către SRL „Sipuș” FPC. Nici unul din pârâți nu a notificat reclamantul despre intenția de a încheia contracte de înstrăinare a terenurilor arendate de SRL „Service-Auto” FPC, condițiile și prețul contractului în vederea valorificării dreptului SRL „Service-Auto” FPC de preemțiune la cumpărarea terenurilor respective.

A solicitat SRL „Service-Auto” FPC declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu numerele cadastrale amplasate în extravilanul XXXXX (încheiat între Rîbac Victor și SRL „Sipuș”), XXXXX (încheiat între Popov Nadejda și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Spijavca Mihail și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Certan Liudmila și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Spijavca Nicolai și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Driomin Iurii și SRL „Sipuș”); aplicarea sechestrului asupra terenurilor în litigiu; încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriai Drochia sediul Glodeni din 23 aprilie 2018 cererea de chemare în judecată s-a acceptat spre examinare.

Prin încheiere Judecătoriai Drochia sediul Glodeni din 23 aprilie 2018 s-a aplicat sechestrul pe terenurile cu nr. cadastrale XXXXX.

Prin decizia din 19 iulie 2018 a Curții de Apel Bălți s-a casat încheierea Judecătoriai Drochia sediul Glodeni din 23 aprilie 2018 cu emiterea unei noi decizii prin care cererea privind asigurarea acțiunii s-a respins.

La data de 23 aprilie 2018 a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Sipuș”, Bogonos Veaceslav Serghei, Vitiuc Mihail Nicolae, Gudumac Alexandru Ion, Culceac Ion Ion, Culceac Larisa Mihail și Culceac Maria Alexandru, solicitând declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu numerele cadastrale amplasate în extravilanul XXXXX (încheiat între Bogonos Veaceslav și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Vitiuc Mihail și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Gudumac Alexandru și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Culceac Ion și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Culceac Larisa și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Culceac Maria și SRL „Sipuș”); aplicarea sechestrului asupra terenurilor în litigiu; încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 24 aprilie 2018 SRL „Service-Auto” FPC a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Sipuș” FPC, Cernei Olga Vladimir, Cruglea Larisa Vasile, Bogaci Vladimir Vasile, Mîrza Evghenia Nicolae și Carcea Larisa, solicitând declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu numerele cadastrale amplasate în extravilanul XXXXX (încheiat între Cernei Olga și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Cernei Olga și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Cruglea Larisa și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Bogaci Vladimir și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Mîrza Evghenia și SRL „Sipuș”), nr. XXXXX (încheiat între Carcea Larisa și SRL „Sipuș”); aplicarea sechestrului asupra terenurilor în litigiu; încasarea cheltuielilor de judecată suportate de către reclamantul.

Ulterior, la data de 03 iulie 2018 SRL „Service-Auto” FPC a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Sipuș” FPC, Bogonos Veaceslav Serghei, Vitiuc Mihail Nicolae, Gudumac Alexandru Ion, Gudumac Nadejda, Culceac Ion Ion, Culceac Larisa Mihail și Culceac Maria Alexandru, Pușcaș Ana, Pușcaș Valentin cu privire la modificarea obiectului acțiunii, prin care a solicitat reclamantul declararea nulității :

- contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Bogonos Veaceslav și Pușcaș Ana la 05.09.2017, prin care a fost înstrăinat terenul cu nr.cadastral XXXXX;

- contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu numărul cadastral XXXXX, încheiat între Vitiuc Mihail și Pușcaș Ana la 24.10.2017;
- contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral XXXXX, încheiat între Gudumac Alexandr și Gudumac Nadejda, de de o parte, și Pușcaș Valentin, pe de altă parte, la 10.03.2017;
- contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral XXXXX, încheiat între Culceac Ivan și Pușcaș Ana la 08.11.2016;
- contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral XXXXX, încheiat între Culceac Larisa și Pușcaș Ana la 08.11.2016;
- contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr.cadastral XXXXX, încheiat între Culceac Maria și Pușcaș Valentin la 10.03.2017;
- și încasarea de la pârâți în beneficiul său a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 17 octombrie 2018 a Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni s-a dispus conexarea cauzelor civile nr.2-213/2018 și 2-220/2018 la cauza civilă 2-211/2018.

La data de 17 octombrie 2018 SRL „Service-Auto” FPC a depus cerere cu privire la concretizarea cerințelor, prin care a solicitat declararea nulității:

- contractului de vânzare-cumpărare din 21 martie 2017 încheiat între Rîbac Victor și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 25 septembrie 2017, încheiat între Popov Nadejda și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 15 decembrie 2016, încheiat între Spijavca Mihail, Spijavca Adriana și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 23 iulie 2017, încheiat între Certan Liudmila și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX;
- antecontractul de vânzare-cumpărare din 01 septembrie 2017, încheiat între Spijavca Nicolai și Pușcaș Aurelia asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 25 mai 2017, încheiat între Driomin Iuri, Driomina Liudmila și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 05 septembrie 2017, încheiat între Bogonos Veaceslav și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 24 octombrie 2017, încheiat între Vitiuc Mihail și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 10 martie 2017, încheiat între Gudumac Alexandr, Gudumac Nadejda și Pușcaș Valentin asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 08 noiembrie 2016, încheiat între Culceac Ivan și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 08 noiembrie 2016, încheiat între Culceac Larisa și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 10 martie 2017, încheiat între Culceac Maria și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 13 noiembrie 2017, încheiat între Cernei Olga și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;

- contractului de vânzare-cumpărare din 13 noiembrie 2017, încheiat între Cernei Olga și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 25 ianuarie 2017, încheiat între Cruglea Larisa și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 05 mai 2016, încheiat între Bogaci Vladimir și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 27 septembrie 2017, încheiat între Mîrza Evghenia și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- contractului de vânzare-cumpărare din 27 octombrie 2017, încheiat între Carcea Larisa și Pușcaș Ana asupra terenului agricol cu nr.cadastral XXXXX;
- încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 11 decembrie 2019 a Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Service-Auto” FPC.

S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3421 ha situat în extravilanul s. XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(3) din contractul de vânzare-cumpărare nr.5887 din 25 septembrie 2017 încheiat între Popov Nadejda și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1439 ha situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(1) din contractul de vânzare-cumpărare nr.15519 din 15 decembrie 2016 încheiat între Spijavca Mihail, Spijavca Adriana și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3419 ha, situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(1) din contractul de vânzare-cumpărare nr.5136 din 25 mai 2017, încheiat între Driomin Iuri, Driomina Liudmila și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3419 ha, situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(2) din contractul de vânzare-cumpărare nr.9156 din 05 septembrie 2017, încheiat între Bogonos Veaceslav și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.10851 din 24 octombrie 2017, încheiat între Vitiuc Mihail și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia având ca obiect vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2337 ha situat în extravilanul s. XXXXX.

- S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.5980 din 27 septembrie 2017 încheiat între Mîrza Evghenia și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia având ca obiect vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,5525 ha situat în extravilanul XXXXX.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral 4834106.011 cu suprafața de 1,5526 ha situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(1) din contractul de vânzare-cumpărare nr.2798 din 10 martie 2017 încheiat între Gudumac Alexandr, Gudumac Nadejda și Pușcaș Valentin.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1301 ha situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(1) din contractul de vânzare-cumpărare nr.14284 din 08 noiembrie 2016 încheiat între Culceac Ivan și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1083 ha, situat în s. XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(3) din contractul de vânzare-cumpărare nr.2803 din 10 martie 2017, încheiat între Culceac Maria și Pușcaș Valentin.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1306 ha, situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(1) din contractul de vânzare-cumpărare nr.14279 din 08 noiembrie 2016 încheiat între Culceac Larisa și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2141ha, situat în extravilanul XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(1) din contractul de vânzare-cumpărare nr.2803 din 10 martie 2017 încheiat între Cruglea Larisa și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,691 ha situat în XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(3) din contractul de vânzare-cumpărare nr.4483 din 05 mai 2016 încheiat între Bogaci Vladimir și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a declarat nulă clauza contractuală privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1568 ha, situat în s. XXXXX stipulată în punctul 2.1 alin.(5) din contractul de vânzare-cumpărare nr.10979 din 27 octombrie 2017 încheiat între Carcea Larisa, reprezentată de Carcea Cristian și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a respins ca neîntemeiată cererea reclamantului SRL „Service-Auto” privind declararea nulă a antecontractului de vânzare-cumpărare a terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1305 ha, situat în extravilanul XXXXX stipulat în pct.1.1 alin.(1) din antecontractul de vânzare-cumpărare nr.8964 din 01 septembrie 2017 încheiat între Spijavca Nicolai și Pușcaș Aurelia.

- S-a respins ca neîntemeiată cererea SRL „Service-Auto” privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1306 ha, situat în extravilanul XXXXX stipulată în punctul 2.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr.7389 din 13 noiembrie 2017, încheiat între Cernei Olga și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a respins ca neîntemeiată cererea SRL „Service-Auto” privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1306 ha, situat în extravilanul XXXXX , stipulată în punctul 2.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr.7393 din 13 noiembrie 2017, încheiat între Cernei Olga și Pușcaș Ana, reprezentată de Pușcaș Aurelia.

- S-a respins ca neîntemeiată cererea SRL „Service-Auto” privind declararea nulă a contractului de donație a terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3419 ha, situat în extravilanul XXXXX stipulat în punctul 1 din contractul de donație nr.2785 din 21 martie 2017, încheiat între Rîbac Victor și Pușcaș Ana.

- S-a respins ca neîntemeiată cererea SRL „Service-Auto” privind declararea nulă a contractului de donație a terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2338 ha situat în extravilanul XXXXX stipulat în punctul 2.1 din contractul de donație nr.3236 din 23 martie 2017 încheiat între Certan Liudmila și Pușcaș Ana.

- S-a încasat în mod solidar de la SRL „Sipuș”, Pușcaș Valentin, Pușcaș Ana, Pușcaș Aurelia, Popov Nadejda, Spijavca Mihail, Spijavca Adriana, Certan Liudmila, Driomin Iuri, Driomin Liudmila, Bogonos Veaceslav, Vitiuc Mihail, Gudumac Alexandr, Gudumac Nadejda, Culceac Ivan, Culceac Larisa, Culceac Maria, Cruglea Larisa, Bogaci Vladimir, Mîrza Evghenia, Carcea Larisa în beneficiul lui SRL „Service-Auto” cheltuieli de judecată cu titlul cheltuieli suportate de către reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată în mărime de 7103,52 lei. În rest, cererea SRL „Service-Auto” FPC privind încasarea cheltuielilor de judecată cu titlul taxei de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, s-a respins ca neîntemeiată.

- S-a admis integral cererea Aurelei Pușcaș privind încasarea cheltuielilor de judecată și s-a încasat de la SRL „Service-Auto” în beneficiul Aurelei Pușcaș cheltuieli de judecată suportate pentru asistența juridică în mărime de 5000 de lei.

- S-a admis parțial cererea Anei Pușcaș privind încasarea cheltuielilor de judecată și s-a încasat de la SRL „Service-Auto” în beneficiul Anei Pușcaș cheltuieli de judecată suportate pentru asistența juridică în mărime de 1333 de lei. În rest, cererea Anei Pușcaș privind încasarea cheltuielilor de judecată cu titlul cheltuielilor pentru asistența juridică, s-a respins ca neîntemeiată.

- S-a admis parțial cererea SRL „Sipuș” privind încasarea cheltuielilor de judecată și s-a încasat de la SRL „Service-Auto” în beneficiul lui SRL „Sipuș” cheltuieli de judecată suportate pentru asistența juridică în mărime de 1389 de lei. În rest, cererea SRL „Sipuș” privind încasarea cheltuielilor de judecată cu titlul cheltuielilor pentru asistența juridică, s-a respins ca neîntemeiată.

- S-a respins cererea lui Pușcaș Valentin privind încasarea cheltuielilor de judecată cu titlul cheltuielilor pentru asistența juridică, ca neîntemeiată.

La data de 26 decembrie 2019 SRL „Service-Auto” a declarat apel preliminar împotriva hotărârii din 11 decembrie 2019 a Judecătorei Drochia, sediul Glodeni, solicitând casarea parțială a hotărârii în partea pretențiilor respinse.

Tot la 26 decembrie 2019 SRL „Sipuș” FPC, Pușcaș Valentin și Pușcaș Ana au declarat apel preliminar împotriva hotărârii din 11 decembrie 2019 a Judecătorei Drochia, sediul Glodeni, solicitând casarea parțială a hotărârii în partea pretențiilor admise.

Prin încheierea din 18 iunie 2020 a Curții de Apel Bălți apelul depus de SRL „Service-Auto” s-a restituit, iar apelul depus de SRL „Sipuș”, Pușcaș Valentin și Pușcaș Ana s-a acceptat spre examinare.

Prin decizia din 16 septembrie 2020 a Curții Supreme de Justiție s-a respins recursul declarat de SRL „Service-Auto” FPC și s-a menținut încheierea din 18

iunie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care cererea de apel depusă de SRL „Service-Auto” FPC s-a restituit.

Prin decizia din 22 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți s-a admis parțial cererea de apel depusă de SRL „Sipuș” FPC, Pușcaș Valentin și Pușcaș Ana.

S-a casat parțial hotărârea din 11 decembrie 2019 a Judecătorei Drochia, sediul Glodeni, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Service-Auto” FPC împotriva SRL „Sipuș” FPC, Pușcaș Valentin, Pușcaș Ana, Pușcaș Aurelia, Rîbac Victor, Popov Nadejda, Spijavca Mihail, Spijavca Adriana, Certan Liudmila, Spijavca Nicolai, Driomin Iuri, Driomina Liudmila, Bogonos Veaceslav, Vitiuc Mihail, Gudumac Alexandr, Gudumac Nadejda, Culceac Ivan, Culceac Larisa, Culceac Maria, Cernei Olga, Cruglea Larisa, Bogaci Vladimir, Mîrza Evghenia, Carcea Larisa cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare și a clauzelor contractuale în partea în care s-a admis acțiunea civilă depusă de SRL „Service-Auto” FPC împotriva Nadejdei Popov, Pușcaș Ana, Spijavca Mihail, Spijavca Andriana, Driomin Iuri, Driomina Liudmila, Bogonos Veaceslav, Vitiuc Mihail, Mîrza Evghenia, Gudumac Alexandr, Gudumac Nadejda, Pușcaș Valentin, Culceac Ivan, Culceac Maria, Culceac Larisa, Cruglea Larisa, Bogaci Vladimir, Carcea Larisa și s-a declarat nulitatea:

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.5887 din 25 septembrie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3421 ha, situat în extravilanul XXXXX;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.15519 din 15 decembrie 2016 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1439 ha, situat în XXXXX;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.5136 din 25 mai 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3419 ha, situat în XXXXX ;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.9156 din 05 septembrie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,3419 ha, situat în XXXXX ;

- contractului de vânzare-cumpărare nr.10851 din 24 octombrie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2337 ha, situat în extravilanul XXXXX ;

- contractului de vânzare-cumpărare nr.5980 din 27 septembrie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,5525 ha, situat în extravilanul XXXXX ;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.2798 din 10 martie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,5526 ha, situat în XXXXX ;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.14284 din 08 noiembrie 2016 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1301 ha, situat în XXXXX ;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.2803 din 10 martie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1083 ha, situat în XXXXX;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.14279 din 08 noiembrie 2016 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1306 ha, situat în XXXXX;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.2803 din 10 martie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,2141 ha, situat în extravilanul XXXXX;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.4483 din 05 mai 2016 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,691 ha, situat în XXXXX ;

- clauzei contractuale din contractul de vânzare-cumpărare nr.10979 din 27 octombrie 2017 privind vânzarea-cumpărarea terenului cu destinația agricolă cu numărul cadastral XXXXX cu suprafața de 1,1568 ha, situat în XXXXX precum și în latura încasării cheltuielilor de judecată în beneficiul SRL „Service-Auto”, FPC „Sipuș” SRL, Pușcaș Ana, Pușcaș Valentin și în latura dată se emite o hotărâre nouă prin care acțiunea civilă formulată de SRL „Service-Auto” FPC s-a respins.

S-a încasat de la SR „Service-Auto” FPC în beneficiul SRL „Sipuș” FPC suma de 15707 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

S-a încasat de la SRL „Service-Auto” FPC în beneficiul lui Pușcaș Valentin suma de 10325 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

S-a încasat de la SRL „Service-Auto” FPC în beneficiul Anei Pușcaș suma de 10325 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

În rest, hotărârea primei instanțe s-a menținut fără modificări.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a invocat că dreptul de preemțiune nu poate fi interpretat ca o interdicție, sau asimilat acesteia, la fel cum sunt diferite și consecințele juridice în cazul înstrăinării unui bun cu încălcarea dreptului de preemțiune în raport cu înstrăinarea unui bun cu încălcarea interdicției de a dispune de acesta, iar încheierea unui act juridic cu încălcarea dreptului de preemțiune nu poate fi atribuită conceptului de mod de înfăptuire a actului juridic stabilit de legislație, folosit în conținutul art. 95 Cod Funciar.

Dreptul de preemțiune are natură legală sau convențională, pe când interdicția, sub aspectul prevederilor art 232 Cod civil, se prezintă drept o prevedere legală, sau o măsură judecătorească, ori instituită de un alt organ abilitat în favoarea unor persoane, prin care se interzice săvârșirea anumitor acte juridice.

Încălcarea dreptului de preemțiune în cazul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare nu atentează, nici la libertatea contractuală a părților contractante, nici la dreptul de dispoziție al vânzătorului ca atribut al dreptului de proprietate. În cazul existenței dreptului de preemțiune nu se substituie voința vânzătorului de a vinde și nici nu se afectează aceasta.

Dreptul de preemțiune îngreșează doar libertatea vânzătorului proprietar de a alege cumpărătorul și nu-l obligă pe acesta la înstrăinarea bunului către acesta. Astfel, proprietarul nu poate fi obligat la înstrăinarea unui bun. Chiar și în ipoteza în care există un drept preferențial al unui terț asupra acestui bun, iar în caz de vânzare a bunului proprietarului îi este recomandat să-l propună inițial celui ce beneficiază de acest drept de preemțiune.

Vânzarea cu încălcarea dreptului de preemțiune își produce efectele în sensul înstrăinării bunului, vânzătorul valorificând nestingherit dreptul de proprietate în general și dreptul de dispoziție, ca parte componentă a acestuia, în special.

Instanța de apel a relatat că în speță art.796 Cod civil drept temei de nulitate a actelor juridice contestate instanța a anulat contractele de vânzare-cumpărare, pe când articolul citat sancționează cu nulitate nu un contract, ci un acord (clauză contractuală) de neaplicare a dreptului de preemțiune, sau un acord (clauză contractuală) prin care persoana obligată își rezervă dreptul de a rezolvi contractul la exercitarea dreptului de preemțiune.

Art.796 Cod civil folosește noțiunea de acord, nu în sensul de contract de vânzare-cumpărare, ci în sensul de clauză contractuală de neaplicare a dreptului de preemțiune înserată în contractul de vânzare-cumpărare, sau, act juridic de sine stătător de neaplicare a dreptului de preemțiune, încheiat separat de contractul de vânzare-cumpărare.

Între părțile contractuale nu au existat acorduri de neaplicare a dreptului de preemțiune, nici în formă separată de contractele de vânzare-cumpărare recunoscute nule, nici în formă de clauze contractuale înserate în contractele de vânzare-cumpărare recunoscute nule.

Instanța de apel a relata că nici prevederile art.796 Cod civil aplicat de instanța de fond ca temei de nulitate nu este aplicabil în speță, fiind interpretat și aplicat eronat de către aceasta.

În concluzie, instanța de apel a relatat că hotărîrea instanței de fond privind nulitatea actelor juridice pe motivul invocat de reclamantul/intimat că i s-a încălcat dreptul de preemțiune la vânzare-cumpărarea terenurilor arendate este eronată.

Totodată, instanța de apel a evidențiat și faptul că SRL „Sipuș” nu a fost parte nici la un contract de vânzare-cumpărare, nu a intrat nici într-un raport juridic nici cu SRL „Service-Auto” nici cu pârâții/vanzători/persoane obligate (în contextul raporturilor juridice marcate de dreptul de preemțiune), astfel este neîntemeiată concluzia instanței privind încasarea cheltuielilor de judecată de la SRL „Sipuș”.

La 5 aprilie 2021 Societatea cu Răspundere Limitată „Service-Auto” Firmă de Producție și Comerț, reprezentat de avocatul Valeriu Botnari a declarat recurs împotriva deciziei 22 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel a judecat pricina imparțial și neobiectiv, cu încălcarea normelor de drept material și procedural, a apreciat incorect situația de fapt și probele administrate și a concluzionat eronat despre temeinicia apelului depus împotriva hotărârii instanței de fond.

Conform art.434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Bălți a pronunțat dispozitivul deciziei la 22 decembrie 2020 și a fost expediată participanților la proces la 05 februarie 2021 (f.d.225). Prin urmare, cererea de recurs declarată la 05 aprilie 2021 se consideră depusă în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin notificarea din 04 mai 2021, Curtea Supremă de Justiție, în conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC, a expediat intimațiilor copia recursului și a înștiințat despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Prin referința depusă la 24 mai 2021, Societatea cu Răspundere Limitată „Sipuș” Firmă de Producție și Comerț, Pușcaș Valentin, Pușcaș Aurelia, Pușcaș Ana au solicitat respingerea recursului depus de Societatea cu Răspundere Limitată „Service-Auto” Firmă de Producție și Comerț, reprezentat de avocatul Valeriu Botnari, ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

În conformitate cu art.432 alin. (1) din Codul 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurent nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În acest context este de menționat faptul că 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. Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere

faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „Service-Auto” Firmă de Producție și Comerț, reprezentat de avocatul Valeriu Botnari.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Service-Auto” Firmă de Producție și Comerț, reprezentat de avocatul Valeriu Botnari împotriva deciziei din 22 decembrie 2020 a Curții de Apel Bălți, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecător

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru