

Dosarul nr. 2ra-1039/21

Prima instanță: (Judecătoria Soroca, sediul Central) Gh. Tocaiuc

Instanța de apel: (Curtea de Apel Bălți) A. Corcenco, D. Corolevschi, D. Stănilă

Î N C H E I E R E

07 iulie 2021

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de către avocatul Ciuhrii Ludmila în interesele Societății cu Răspundere Limitată ”Alvire-Sor”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”Alvire-Sor” împotriva lui Rotari Valentin și Crestian Mihail cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare,

la cererea reconvențională depusă de Crestian Mihail împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Alvire-Sor”, intervenient accesoriu Rotari Valentin cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 04 februarie 2021,

c o n s t a ț ă :

La 27 februarie 2018, SRL ”Alvire-Sor” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Rotari Valentin și Crestian Mihail cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, SRL ”Alvire-Sor” a menționat că la 16 septembrie 2014 a încheiat cu Rotari Valentin un contract de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX și XXXXX pe perioada 02 ianuarie 2015 - 02 ianuarie 2018.

Conform prevederilor contractului, SRL ”Alvire-Sor” s-a obligat să achite plata de arendă – 500 kg de grâu, 100 kg de floarea soarelui și 20 kg de zahăr.

În luna ianuarie 2018, Rotari Valentin a fost contactat în vederea încheierii unui nou contract de arendă sau prelungirea celui existent, însă ultimul a comunicat că terenurile agricole aflate în arendă la SRL ”Alvire-Sor” nu-i mai aparțin cu drept de proprietate, deoarece au fost înstrăinate.

Ulterior, Crestian Mihail s-a adresat SRL ”Alvire-Sor” cu o cerere, prin care a solicitat transmiterea în folosință a terenurilor agricole care au aparținut anterior cu

drept de proprietate lui Rotari Valentin, anexând informația din Registrul bunurilor imobile, din care rezultă că terenurile cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX și XXXXX au fost înstrăinate de Rotari Valentin lui Crestian Mihail în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 7669 din 15 septembrie 2016, nr. 7667 din 15 septembrie 2016 și respectiv 7668 din 15 septembrie 2016.

Reclamantul a invocat că Rotari Valentin era obligat să informeze despre intenția de a înstrăina terenurile agricole.

Astfel, SRL "Alvire-Sor" a specificat că contractele de vânzare-cumpărare încheiate între Rotari Valentin și Crestian Mihail sunt lovite de nulitate, fiind încheiate cu încălcarea legii și anume a dreptului de preemțiune.

SRL "Alvire-Sor" a solicitat:

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7669 din 15 septembrie 2016 a terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX, încheiat între Rotari Valentin și Crestian Mihail;

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7668 din 15 septembrie 2016 a terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX, încheiat între Rotari Valentin și Crestian Mihail;

- constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7667 din 15 septembrie 2016 a terenului agricol cu nr. cadastral XXXXX, încheiat între Rotari Valentin și Crestian Mihail și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 18 iunie 2018, Crestian Mihail a depus cerere reconvențională împotriva SRL "Alvire-Sor", intervenient accesoriu Rotari Valentin cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă (f.d. 61-62 Vol. I).

În motivarea cererii reconvenționale, Crestian Mihail a invocat că contractul de arendă nr. 122 a terenurilor agricole cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX și XXXXX, încheiat la 16 septembrie 2014, între SRL "Alvire-Sor" și Rotari Valentin, este lovit de nulitate absolută, pe motiv că a fost încheiat contrar legii.

Astfel, a menționat că contractul de arendă a fost înregistrat numai la data de 10 martie 2015, cu încălcarea termenului de înregistrare, prin urmare fiind afectat de clauza obligatorie, fapt ce atrage nulitatea acestuia.

Crestian Mihail a solicitat constatarea nulității contractului de arendă nr. 122 a terenurilor agricole cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX și XXXXX, încheiat la 16 septembrie 2014, între SRL "Alvire-Sor" și Rotari Valentin, cu repunerea părților în situația anterioară și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 15 iunie 2020, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Alvire-Sor".

S-a admis cererea reconvențională depusă de Crestian Mihail.

S-a declarat nul contractul de arendă a terenurilor nr. 122 din 16 septembrie 2014, încheiat la 16 septembrie 2014 între Rotari Valentin și SRL "Alvire-Sor".

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță cu referire la circumstanțele cauzei a reținut că la 16 septembrie 2014, între Rotari Valentin, în calitate de arendator și SRL „Alvire-Sor”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul nr. 122 de arendă a terenurilor agricole cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX și XXXXX, amplasate în extravilanul com. Regina-Maria, r-l Soroca pe termen de trei ani, care

a fost înregistrat la Primăria sat. Regina-Maria, r-l Soroca la data de 10 martie 2015.

La fel, instanța de fond a stabilit că la 15 septembrie 2016, între Rotari Valentin, în calitate de vânzător și Crestian Mihail, în calitate de cumpărător au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare nr. 7667, 7668, 7669, prin care Rotari Valentin a înstrăinat terenurile agricole cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX și XXXXX, care au fost înregistrate pe numele lui Crestian Mihail în Registrul bunurilor imobile la 26 decembrie 2016.

Instanța de judecată a menționat că neînregistrarea la Primărie de către arendator a contractului de arendă în termenul stabilit de 3 luni de la încheierea acestuia, nu constituie temei de declararea nulității lui, ci de inopozabilitate a lui față de terți.

Totodată, instanța de fond a reiterat că pe litigiul în cauză a fost dispusă efectuarea expertizei grafologice.

Astfel, dat fiind faptul că, prin raportul de expertiză din 30 decembrie 2019, care este un mijloc concludent și pertinent de probă, s-a demonstrat că semnătura din contractul de arendă a terenurilor nr. 122 din 16 septembrie 2014 și actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate - anexa la respectivul contract nu aparține lui Rotari Valentin, care în cadrul ședinței de judecată a declarat că nu a semnat un asemenea contract cu SRL „Alvire-Sor”, instanța a apreciat ca fiind întemeiată pretenția lui Crestian Mihail privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă a terenurilor nr. 122 din 16 septembrie 2014, pe motiv că Rotari Valentin nu a semnat contractul respectiv și actul de predare-primire a terenurilor agricole arendate.

În consecință, instanța de fond a concluzionat că cererea reconvențională depusă de Crestian Mihail este întemeiată și urmează a fi admisă, iar cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Alvire-Sor” urmează a fi respinsă, or, odată ce s-a constatat nulitatea contractului de arendă a terenurilor nr. 122 din 16 septembrie 2014, SRL „Alvire-Sor” nu mai este îndreptățită de a pretinde declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 7667, 7668 și 7669 din 15 septembrie 2016 pe motivul încălcării dreptului de preemțiune la încheierea acestora.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 04 februarie 2021, s-a respins apelul declarat de SRL „Alvire-Sor” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 15 iunie 2020.

La 12 mai 2021, prin intermediul oficiului poștal, avocatul Ciuhrii Ludmila a declarat în interesele SRL ”Alvire-Sor” recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă acțiunea inițială și respinsă cererea reconvențională depusă de Crestian Mihail.

Recurentul SRL ”Alvire-Sor”, în motivarea recursului a invocat că la examinarea cauzei, instanțele de judecată nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, precum și faptul că instanțele au interpretat în mod eronat legea.

Recurentul a specificat că dreptul de a solicita constatarea nulității contractului de arendă încheiat între SRL ”Alvire-Sor” și Rotari Valentin nu îl are

și Cristian Mihail, or, temeiul invocat cu referire la faptul că semnătura aplicată pe contractul de arendă nu aparține arendatorului, nu conduce la nulitatea absolută, ci la nulitatea relativă, la caz interesul ocrotit de lege fiind unul individual și nu general.

Or, Rotari Valentin, având calitate de pârât, nu a contestat contractul de arendă și nu a solicitat declararea nulității acestuia.

Însă, instanțele judecătorești au dispus declararea nulității absolute a contractului de arendă a terenurilor agricole încheiat între SRL "Alvire-Sor" și Rotari Valentin, deși ultimul deține calitatea de intervenient accesoriu.

La caz, recurentul a invocat prevederile art. 218 alin. (1) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019), care prevede că nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța nu poate să o invoce din oficiu. Iar, alin. (2) prevede că nulitatea relativă poate fi acoperită prin voința expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea.

Prin urmare, a reiterat că instanțele de judecată au confundat noțiunea de nulitate absolută și relativă, temeiurile de constatare a nulității absolute și relative, cât și persoanele care sunt în drept de a invoca nulitatea sau a solicita declararea nulității.

Astfel, recurentul a relatat că instanța de apel în mod superficial a examinat cauza și argumentele invocate de apelant, menținând o hotărâre contradictorie și neargumentată.

La 02 iunie 2021, instanța de recurs a expediat în adresa intimaților copia recursului, fiind recepționat de către Rotari Valentin la 04 iunie 2021 și de către Cristian Mihail la data de 09 iunie 2021, conform avizelor de recepție (f.d. 66-68 Vol. II).

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Bălți a emis dispozitivul deciziei la 04 februarie 2021, iar la 10 martie 2021, recurentul a recepționat decizia motivată a instanței de apel (f.d. 47 Vol. II).

În conformitate cu art. 434 din 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.

Recursul a fost declarat la 12 mai 2021, respectiv se consideră depus 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 copieii 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).

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la 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).

Instanța de recurs reține, că examinarea admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul 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) din Codul 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, încalcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise (*Golder împotriva Regatului Unit*, p.38; *Stanev împotriva Bulgariei (MC)*, p. 230). Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (*Luordo împotriva Italiei*, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (*Levages Prestations Services împotriva Franței*, p. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem (a se vedea *Botten v. Norway*, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

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.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de avocatul Ciuhrii Ludmila în interesele SRL "Alvire-Sor", nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 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 :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de avocatul Ciuhrii Ludmila în interesele Societății cu Răspundere Limitată "Alvire-Sor".

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari