

Dosarul nr. 2ra-1824/21

Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Ștefan Vodă, Judecător – D. Dubcovețchi

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecători – M. Anton, I. Secrieru, V. Cotorobai

## ÎNCHEIERE

15 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de SRL „Rasteia-VP”, prin intermediul administratorului Tataru Igor,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Rasteia-VP” împotriva lui Pîntea Andrei, intervenient Guțu Valentina, cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 03 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Guțu Valentina, casată hotărârea din 27 februarie 2020 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, și pronunțată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La 19 aprilie 2019, SRL „Rasteia-VP” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Pîntea Andrei, intervenient Guțu Valentina, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 04 mai 2016.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 08 august 2011, a încheiat cu Pîntea Ion contractul de arendă a terenurilor agricole nr.107, înregistrat la Primăria s. Feștețița la 03 ianuarie 2012. Termenul de arendă inițial era până la 08 august 2014, iar ulterior, prin acordul adițional nr.108 din 28 iulie 2014, înregistrat la Primăria s. Feștețița la 01 decembrie 2014, termenul contractului de arendă funciară a fost prelungit până la 08 august 2017, după care, în condițiile legii, a mai fost prelungit de două ori, încă cu câte un an.

Astfel, conform acestui contract, Pîntea Ion, în calitate de arendator, și-a asumat obligația de a transmite în posesie și folosință temporară terenul cu destinație agricolă, cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,6381 ha, iar SRL „Rasteia- VP”, în calitate de arendaș, s-a angajat să achite plata pentru arendă conform condițiilor negociate.

Suplimentar, reclamanta a indicat că Pîntea Andrei a obținut dreptul de proprietate asupra terenului nominalizat în baza certificatului de moștenitor legal nr. 2988 din 21 aprilie 2016, moștenind și toate obligațiunile proprietarului precedent, în raport cu acest bun imobil.

La 04 mai 2016, Pîntea Andrei, prin intermediul reprezentantului său, Pîntea Igor, împuternicit prin procură, a vândut Valentinei Guțu terenul agricol cu nr.cadastral nr.XXXXXXXXXXX, cu suprafața 0,6381 ha.

Astfel, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare menționat mai sus, a cărui nulitate se invocă, contractul de arendă încheiat între precedentul proprietar al terenului și SRL „Rasteia-VP” era valabil, termenul acestuia nefiind expirat.

Respectiv, terenul a fost vândut Valentinei Guțu contrar legii și contractului deja existent și valabil, încheiat cu SRL „Rasteia-VP” de către proprietarul acestuia.

Potrivit reclamantei, în situația în care noul proprietar al terenului, Pîntea Andrei, nu dorea să prelungească contractul de arendă încheiat cu întreprinderea reclamantă, urma să o informeze pe reclamantă despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei (conform prevederilor legale imperative - art. 9 alin. (5) din Legea cu privire la arenda în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003).

Arendatorul Pîntea Andrei nu s-a conformat prevederilor legale imperative, iar reclamanta și-a onorat obligațiile contractuale asumate anterior față de arendator, terenul respectiv fiind vândut nu reclamantei, ci intervenientului accesoriu Guțu Valentina, fapt prin care a fost încălcat dreptul de preemțiune al reclamantei la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Reieșind din cele expuse, reclamanta a solicitat de a constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 04 mai 2016, prin care Pîntea Andrei, prin intermediul reprezentantului său, Pîntea Igor, împuternicit prin procură autenticată notarial, a vândut Valentinei Guțu, terenul agricol cu numărul cadastral XXXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,6381 ha, cu încasarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

Prin hotărârea din 27 februarie 2020 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, acțiunea depusă de SRL „Rasteia-VP” a fost admisă integral. S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.3270 din 04 mai 2016, încheiat între Pîntea Andrei și Guțu Valentina, în partea ce ține de vânzarea-cumpărarea lotului de teren cu numărul cadastral XXXXXXXXXXX, cu suprafața de 0,6381 ha, din extravilanul s. Feștețița, r-l Ștefan Vodă. S-au încasat de la Pîntea Andrei în beneficiul SRL „Rasteia-VP” cheltuielile de judecată în suma totală de 6170 (șase mii una sută șaptezeci) lei.

Prin decizia din 03 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Guțu Valentina, casată hotărârea din 27 februarie 2020 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan-Vodă, și pronunțată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

Pentru a decide astfel Curtea de Apel Chișinău a remarcat că, în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor formulate de către SRL „Rasteia-VP” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 04 mai 2016, era necesar de a verifica temeiul legal al acestor pretenții, inclusiv și prin prisma prevederilor art. 351 din Codul civil, care la alin. (2) indică că actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sunt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință.

Totodată, instanța de apel a conchis că este cert faptul că Guțu Valentina este

cumpărător de bună-credință prin prisma prevederilor art. 307 din Codul civil, care direct statuează că buna-credință este prezumată până la proba contrarie. Or, întrebarea dată urma a fi examinată în contextul cerinței cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, pe când din conținutul hotărârii contestate nu se evidențiază reaua-credință a Valentinei Guțu la procurarea terenului agricol în litigiu, în acest sens nefiind prezentate probe pertinente.

La 21 octombrie 2021, a fost înregistrat recursul declarat de SRL „Rasteia-VP”, prin intermediul administratorului Tataru Igor, prin care a fost solicitată casarea deciziei din 03 iunie 2021 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 27 februarie 2020 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Suplimentar s-au invocat argumente similare celor din acțiune.

În conformitate cu art.434 alin. (1), (2) 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.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei Curții de Apel Chișinău din 03 iunie 2021, a fost expediată participanților la proces la 07 septembrie 2021 și 10 septembrie 2021 (f.d. 155, 156).

Astfel, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului constată că recursul declarat de SRL „Rasteia-VP”, prin intermediul administratorului Tataru Igor, înregistrat la 21 octombrie 2021, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de recurs depusă de SRL „Rasteia-VP”, prin intermediul administratorului Tataru Igor, urmează a fi declarată inadmisibilă, din considerentele ce urmează.

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/aceor 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 recurentă 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 recurenteii 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 recurenteii, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acesteia 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 CtEDO, 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 înaintată de SRL „Rasteia-VP”, prin intermediul administratorului Tataru Igor.

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:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de SRL „Rasteia-VP”, prin intermediul administratorului Tataru Igor.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Galina Stratulat,

Iurie Bejenaru