

Dosarul nr. 2ra-1407/22

2-19040498-01-2ra-03102022

Prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul Glodeni, Judecător – C. Rîmari

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți, Judecători – I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu

## DECIZIE

23 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecători

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari  
Victor Burduh  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC "Cuhagro-Est" SRL către Bucatca Zinaida, Maevschi Vasile, Țurcanu Ion și Rutcovschi Iuri, intervenienți accesorii notarul Popovici Adrian și Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din cadrul Agenției Servicii Publice, cu privire la anularea actelor juridice, exercitarea dreptului de preemțiune, rectificarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 07 iulie 2022 prin care a fost menținută hotărârea Judecătoria Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021,

### c o n s t a t ă:

La 02 iulie 2019, SC "Cuhagro-Est" SRL a depus cerere de chemare în judecată, concretizată pe parcurs, către Bucatca Zinaida, Maevschi Vasile, Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie, intervenienți accesorii notarul Adrian Popovici și Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din cadrul Agenției Servicii Publice, solicitând:

- declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3523 din 28 mai 2018, a terenurilor agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate xxxxx, xxxxx, încheiat între Bucatca Zinaida și Rutcovschi Iurie, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3519 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3522 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1674 din 19 martie 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1673 din 19 martie 2018, a

terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie;

- efectuarea rectificărilor în Registrul bunurilor imobile, privind dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale xxxxx cu suprafața de 2,1889 ha, xxxxx cu suprafața de 0,8893 ha, xxxxx cu suprafața de 0,4438 ha, xxxxx cu suprafața de 0,2081 ha, xxxxx cu suprafața de 0,3013 ha, amplasate în hotarele primăriei com. Cuhnești, xxxxx, cu repunerea părților în poziția anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare;

- obligarea părților, de a prezenta în original contractul de vânzare-cumpărare nr. 3523 din 28 mai 2018, a terenurilor agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx, încheiat între Bucatca Zinaida și Rutcovschi Iurie, contractul de vânzare-cumpărare nr. 3519 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie, contractul de vânzare-cumpărare nr. 3522 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1674 din 19 martie 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1673 din 19 martie 2018 a terenului agricol cu numărul cadastral xxxxx, situat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie;

- încasarea cheltuielilor de judecată.

La 15 septembrie 2021, SC "Cuhagro-Est" SRL a depus o cerere completare a acțiunii, solicitând:

- constatarea încheierii contractelor de vânzare-cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul civil (în vigoare de la 01.03.2019), cu dobândirea de către reclamant a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător față de Bucatca Zinaida în condițiile stabilite de persoana obligată Bucatca Zinaida și terț Rutcovschi Iurie, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3523 din 28 mai 2018 a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 8625 ha, amplasat în xxxxx, xxxxx, față de Maevschi Vasile în condițiile stabilite de persoana obligată Maevschi Vasile și terț Rutcovschi Iurie, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3519 și nr. 3522 din 28 mai 2018, a terenurilor agricole cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 8893 ha și, respectiv, nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 4438 ha, amplasate în xxxxx, xxxxx, și față de Țurcanu Ion în condițiile stabilite de persoana obligată Țurcanu Ion și terț Rutcovschi Iurie, conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1673 și nr. 1674 din 19 martie 2018, a terenurilor agricole cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,2081 ha și, respectiv, nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 3013 ha, amplasate în xxxxx, xxxxx;

- dispunerea rectificării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a terenurilor agricole sus numite cu indicarea în calitate de proprietar a reclamantului SC "Cuhagro-Est" SRL;

- compensarea cheltuielilor de judecată suportate în litigiul dat.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 08 aprilie 2016, SC "Cuhagro-Est" SRL a încheiat, pe un termen de 3 ani următoarele acte: - contractul nr. 923 și nr. 983 încheiat cu Umaniuc Zinaida pentru terenurile agricole cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx și xxxxx; - contractul nr. 930 încheiat cu Bucatca Zinaida pentru terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx; - contractul nr. 1104 încheiat cu Maevschi Vasile pentru terenul agricol cu nr.

cadastral xxxxx; - contractul nr. 412 încheiat cu Țurcanu Ion pentru terenul agricol cu nr. cadastral xxxxx.

Potrivit pct. 9 lit. b) din contractele sus-menționate, arendașul SC "Cuhagro-Est" SRL are dreptul de preemțiune, în cazul înstrăinării de către proprietar a terenului dat în arendă.

Cu toate acestea, în pofida clauzei contractuale nominalizate, arendatorii au înstrăinat terenurile agricole fără acordarea dreptului de preemțiune arendașului, fapt prin care au încălcat condițiile contractelor.

Astfel, potrivit contractelor de vânzare-cumpărare cu nr. 2509 din 25 aprilie 2018, nr. 3523 din 28 mai 2018, nr. 3522 din 28 mai 2018 și nr. 1673 din 19 martie 2018, înregistrate în registrul notarului Adrian Popovici, terenurile agricole au fost vândute fără notificarea SC "Cuhagro-Est" SRL.

În context, SC "Cuhagro-Est" SRL a informat pârâții despre exercitarea dreptului de preemțiune, însă reclamația a fost lăsată fără răspuns.

Reclamanta a mai menționat că, despre încălcarea dreptului de preemțiune a aflat abia după expirarea termenului contractelor de arendă, la 03 aprilie 2019, când cumpărătorul terenurilor agricole a solicitat predarea terenurilor agricole sus indicate.

Prin hotărârea Judecătoriai Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, cererea de chemare în judecată depusă de SC "Cuhagro-Est" SRL a fost admisă parțial.

S-au declarat nule:

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3523 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Bucatca Zinaida și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3519 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3522 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1673 din 19 martie 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1674 din 19 martie 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie.

S-a rectificat înscrierea din Registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de proprietate a lui Rutcovschi Iurie asupra terenurilor agricole cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx, cu înregistrarea dreptului de proprietate: - a Zinaidei Bucatca asupra terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx; - a lui Maevschi Vasile asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx; - a lui Țurcanu Ion asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx.

S-au încasat, în mod solidar, de la Maevschi Vasile, Țurcanu Ion, Bucatca Adrian, Bucatca Oxana și Rutcovschi Iurie în beneficiul SC "Cuhagro-Est" SRL, cheltuielile de judecată în sumă de 2 005, 32 lei, cu titlul de taxă de stat achitată de către reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată.

În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

La 03 ianuarie 2022, Rutcovschi Iurie a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, solicitând casarea integrală a acesteia și a încheierii privind respingerea cererii de ridicare a excepției de tardivitate, cu emiterea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii înaintate.

La 17 ianuarie 2022, SC "Cuhagro-Est" SRL a contestat hotărârea Judecătorei Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, solicitând casarea parțială a acesteia, în partea respingerii pretențiilor din acțiune și emiterea unei noi hotărâri în acest sens, prin care:

- să fie constatată încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, în conformitate cu prevederile art.1146 alin. (4) și (5) din Codul civil (în vigoare 01.03.2019), cu dobândirea de către apelant a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător față de Bucatca Zinaida în condițiile stabilite de persoana obligată Bucatca Zinaida și terț Rutcovschi Iurie, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3523 din 28 mai 2018 a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 8625 ha, amplasat în xxxxx, xxxxx, față de Maevschi Vasile în condițiile stabilite de persoana obligată Maevschi Vasile și terț Rutcovschi Iurie, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3519 și nr. 3522 din 28 mai 2018, a terenurilor agricole cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 8893 ha și, respectiv, nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 4438 ha, amplasate în xxxxx, xxxxx, și față de Țurcanu Ion în condițiile stabilite de persoana obligată Țurcanu Ion și terț Rutcovschi Iurie, conform contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1673 și nr. 1674 din 19 martie 2018, a terenurilor agricole cu nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0,2081 ha și, respectiv, nr. cadastral xxxxx, cu suprafața de 0, 3013 ha, amplasate în xxxxx, xxxxx;

- să fie dispusă rectificarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a terenurilor agricole sus numite cu indicarea în calitate de proprietar a reclamantului SC "Cuhagro-Est" SRL.

Prin decizia Curții de Apel Bălți, din 07 iulie 2022, s-au respins apelurile declarate de SC "Cuhagro-Est" SRL și de Rutcovschi Iurie, fiind menținută hotărârea Judecătorei Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021.

Pentru a decide astfel, făcând referire la circumstanțele elucidate din materialele cauzei, instanța de apel a reținut că Bucatca Zinaida, Maevschi Vasile și Țurcanu Ion au încălcat dreptul de preemțiune al SC "CuhagroEst" SRL stipulat de art. 794 din Codul civil și art. 15 alin.4) din Legea privind arenda în agricultură, iar prin urmare contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx, sunt lovite de nulitate absolută.

De asemenea, cu referire la pretențiile SC "CuhagroEst" SRL privind constatarea încheierii contractelor de vânzare-cumpărare între părți și dobândirea drepturilor și a obligațiilor de cumpărător pentru terenurile agricole cu nr. cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx amplasate în xxxxx, xxxxx, Curtea de Apel Bălți a menționat că efectele neexecutării drepturilor SC "CuhagroEst" SRL și a obligațiilor părților decurg din contracte de arendă, încheiate la 08 aprilie 2016 și s-au produs la 19 martie 2018 și 28 mai 2018 în momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

Astfel, speței în cauză nu-i sunt aplicabile prevederile art. 1146 din Codul civil (în vigoare din 01 martie 2019) la care face referire SC "CuhagroEst" SRL.

La 06 septembrie 2022, a fost înregistrat recursul declarat de Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru, prin care s-a solicitat casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 07 iulie 2022, solicitând casarea deciziei Curții de Apel Bălți și a hotărârii Judecătoriai Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de SC "Cuhagro-Est" SRL.

La 05 octombrie 2022, la Curtea Supremă de Justiție a fost înregistrată cererea depusă de SC "Cuhagro-Est" SRL, cu privire la încetarea procesului civil.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 02 noiembrie 2022, recursul declarat de Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru, a fost considerat admisibil.

La 08 noiembrie 2022, a fost înregistrată referința notarului Popovici Adrian, prin care acesta și-a expus opinia asupra litigiului în cauză.

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. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Bălți din 07 iulie 2022, a fost recepționată de către Rutcovschi Iurie, la 25 iulie 2022. (f.d. 208, vol. II)

Astfel, Colegiul lărgit constată că recursul lui Rutcovschi Iurie, înregistrat la 06 septembrie 2022, a fost declarat în termen.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru, și va casa decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei spre rejudecare, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată, dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În fapt, instanța de recurs constată că, prin hotărârea Judecătoriai Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de SC "Cuhagro-Est" SRL și s-au declarat nule:

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3523 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Bucatca Zinaida și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3519 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 3522 din 28 mai 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Maevschi Vasile și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1673 din 19 martie 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie;

- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1674 din 19 martie 2018, a terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx, încheiat între Țurcanu Ion și Rutcovschi Iurie.

S-a rectificat înscrierea din Registrul bunurilor imobile prin radierea înregistrării dreptului de proprietate a lui Rutcovschi Iurie asupra terenurilor agricole cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx, cu înregistrarea dreptului de proprietate: - a Zinaidei Bucatca asupra terenului agricol cu nr. cadastral xxxxx, amplasat în xxxxx, xxxxx; - a lui Maevschi Vasile asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx; - a lui Țurcanu Ion asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale xxxxx și xxxxx, amplasate în xxxxx, xxxxx.

S-au încasat, în mod solidar, de la Maevschi Vasile, Țurcanu Ion, Bucatca Adrian, Bucatca Oxana și Rutcovschi Iurie în beneficiul SC "Cuhagro-Est" SRL, cheltuielile de judecată în sumă de 2 005, 32 lei, cu titlul taxă de stat achitată de către reclamant la depunerea cererii de chemare în judecată.

În rest, în partea constatării încheierii contractelor de vânzare-cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul civil, cu dobândirea de către reclamant a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător, cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți, din 07 iulie 2022, s-au respins apelurile declarate de SC "Cuhagro-Est" SRL și de Rutcovschi Iurie, și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021.

Astfel, Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru, a contestat cu recurs decizia Curții de Apel Bălți din 07 iulie 2022, solicitând casarea acesteia și a hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de SC "Cuhagro-Est" SRL.

La etapa examinării admisibilității cererii de recurs a lui Rutcovschi Iurie, intimata SC "Cuhagro-Est" SRL a depus o cerere prin care, susținând recursul declarat de Rutcovschi Iurie, a solicitat casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 07 iulie 2022 și a hotărârii Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, din 20 decembrie 2021, cu emiterea unei încheieri de încetare a procesului civil, motivând că la 23 septembrie 2022, a fost încheiată o tranzacție de împăcare între SC "Cuhagro-Est" SRL și Rutcovschi Iurie și Rutcovschi Ana.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 23 noiembrie 2022, a fost respinsă cererea depusă de SC "Cuhagro-Est" SRL, cu privire la încetarea procesului civil, astfel, în conformitate cu prevederile art. 212 alin. (6) din Codul de procedură civilă, cauza urmând să fie examinată în fond.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Ținând cont de faptul că instanța de recurs verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi

dovezi, Curtea Supremă de Justiție nu poate să dea o nouă interpretare circumstanțelor cauzei, or, o astfel de conduită ar duce inevitabil la încălcarea Articolului 6 § 1 din CEDO.

Totodată este de menționat că intimata SC "Cuhagro-Est" SRL nu a depus o referință la recursul declarat de către Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru, prin care să-și expună poziția asupra acestuia.

Cerința intimatei cu privire la admiterea cererii de recurs a fost inserată în cererea privind încetarea procesului din 05 octombrie 2022, însă, aceasta nu a corespuns prevederilor art. 265 din Codul de procedură civilă și nu a putut fi admisă de către instanță.

În aceste circumstanțe instanța de recurs este pusă în situația în care pe de o parte intimata solicită admiterea recursului, iar pe de altă parte nu renunță la pretențiile din acțiunea sa. Mai mult, intimata solicită admiterea cererii de recurs din alte temeuri decât cele invocate în ea.

Prin urmare, luând în considerație faptul că SC "Cuhagro-Est" SRL, având două hotărâri favorabile, solicită admiterea cererii de recurs fără a renunța la acțiune, și ținând cont de obligația instanței de a respecta drepturile părților, având în vedere intenția părților de a se împăca, dar nefiind definitivat obiectul, temeiurile și condițiile unei eventuale tranzacții, Colegiul lărgit consideră oportun de a remite cauza spre rejudecare în instanța de apel pentru a fi elucidate toate circumstanțele menționate.

În context, Curtea Supremă de Justiție nu poate să se expună și nu poate pune la baza deciziei sale, niște probe sau circumstanțe noi apărute, care nu au fost supuse dezbaterilor și cărora instanțele inferioare nu le-au putut da o apreciere, or, astfel procedura judiciară va avea un caracter neechitabil, cu prezența încălcării a Articolului 6 § 1 din Convenție. (cauza 72164/14, 16 iunie 2020, Covalenco vs Republica Moldova)

Astfel, în condițiile în care la materialele cauzei urmează să fie prezentate noi probe, fapt inadmisibil în cadrul instanței de recurs, iar încheierea tranzacției de împăcare și efectele acesteia, urmează a fi confirmate în cadrul unei ședințe de judecată, cu participarea părților în proces în conformitate cu prevederile art. 212 din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit conchide că doar instanța de apel, la rejudecarea pricinii în fond, le poate da o apreciere corespunzătoare, să le examineze cu o suficientă claritate, precum și să argumenteze preferința unor probe față de celelalte.

La judecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală, reieșind din toate circumstanțele reale și esențiale ale pricinii. De asemenea, instanța urmează să indice cu suficientă claritate motivele pentru care acceptă sau respinge probele prezentate de către participanții la proces, dându-le o apreciere corespunzătoare.

Reieșind din cele expuse supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite prezenta cauză spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Rutcovschi Iurie, prin intermediul avocatului Prisac Alexandru.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 07 iulie 2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC "Cuhagro-Est" SRL către Bucatca Zinaida, Maevschi Vasile, Țurcanu Ion și Rutcovschi Iuri, intervenienți accesorii notarul Popovici Adrian și Serviciul Cadastral Teritorial Glodeni din cadrul Agenției Servicii Publice, cu privire la anularea actelor juridice, exercitarea dreptului de preemțiune, rectificarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată, și se remite pricina spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecători

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic