



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎN C H E I E R E

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Societatea cu Răspundere Limitată „Agriclas” împotriva lui Mircea
Andronachi, Mihail Golub și Svetlana Golub

(exercitarea dreptului de preemțiune)

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2024,

Dosarul nr. 2ra-235/25

PIGD Nr. 2-22086301-01-23062025

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a ei.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru – jud. S. Cușnir
Curtea de Apel Chișinău – jud. R. Pulbere, D. Dulghieru, A. Cașcaval

2 septembrie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de Mircea Andronachi,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Elena Croitor,

Gheorghe Stratulat, *judecători*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 17 iunie 2022, SRL „Agriclas” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mircea Andronachi, Mihail Golub și Svetlana Golub prin care a solicitat:

- a. constatarea dobândirii de către SRL „Agriclas” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător al bunului imobil cu numărul cadastral *****, din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 6 mai 2022 între Mihail Golub, Svetlana Golub și Mircea Andronachi;
- b. constatarea încheierii între SRL „Agriclas” și Mihail Golub, Svetlana Golub a unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu numărul cadastral *****, în condițiile exacte stipulate în contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** din 6 mai 2022;
- c. obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate al SRL „Agriclas asupra bunului imobil cu” numărul cadastral *****;
- d. compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea a indicat că, la 30 ianuarie 2020, între SRL „Agriclas” în calitate de arendaș și Mihail Golub în calitate de arendator a fost încheiat contractul de arendare a terenurilor nr. ***, înregistrat în registrul de arendă al Primăriei Bubuieci la aceeași dată, obiectul acestuia incluzând, printre altele, terenul cu numărul cadastral *****, cu suprafața de *** ha, pe o perioadă de 5 ani.

3. Ulterior, la 6 mai 2022, Mihail Golub și Svetlana Golub au încheiat cu Mircea Andronachi contractul de vânzare-cumpărare nr. ***, prin care i-au vândut acestuia terenul cu numărul cadastral *****, transmis anterior în arendă SRL „Agriclas”, dreptul de proprietate al cumpărătorului fiind înregistrat la 12 mai 2022.

4. Reclamanta a susținut că a aflat despre această tranzacție la sfârșitul lunii mai 2022, când Mircea Andronachi a solicitat eliberarea terenului, deși SRL

„Agriclas” prelucrase și semănase integral terenul în baza contractului de arendă, așteptând recolta pentru anul 2022.

5. De asemenea, reclamanta a menționat că administratorul SRL „Agriclas” a purtat o discuție cu Mihail Golub, la care acesta a recunoscut că a fost indus în eroare de Mircea Andronachi, care l-ar fi asigurat că vânzarea terenului în timp ce asupra acestuia există un drept de arendă este permisă de lege și nu va crea niciun prejudiciu arendașului în exercitarea drepturilor sale.

6. Reclamanta a considerat că Mircea Andronachi a acționat cu rea-credință față de interesele SRL „Agriclas” și că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, Mihail Golub și Svetlana Golub au încălcat dreptul de preemțiune al reclamantei prevăzut la art. 1295 alin. (4) din Codul civil, drept care poate fi remediat prin admiterea acțiunii.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

7. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 aprilie 2023, acțiunea depusă de SRL „Agriclas” a fost admisă parțial. S-a constatat dobândirea de către SRL „Agriclas” a drepturilor și obligațiilor de cumpărător al bunului imobil cu numărul cadastral *****, din momentul încheierii între Mihail Golub, Svetlana Golub și Mircea Andronachi a contractului de vânzare-cumpărare nr. *** din 6 mai 2022, și, respectiv, s-a constatat încheierea între SRL „Agriclas” și Mihail Golub, Svetlana Golub a unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu numărul cadastral *****, în condițiile exacte stipulate în contractul de vânzare-cumpărare nr. *** din 6 mai 2022. S-au încasat în mod solidar de la Mircea Andronachi, Mihail Golub și Svetlana Golub, în beneficiul SRL „Agriclas”, suma de 300 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii și cheltuielile de judecată pentru trimerile poștale în mărime de 22,30 lei. În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

8. La 4 mai 2023, Mircea Andronachi a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 aprilie 2023, prin care a solicitat casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri privind respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de SRL „Agriclas”.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

9. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2024, a fost respins apelul declarat de Mircea Andronachi și menținută hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 aprilie 2023.

10. Instanța de apel a reținut că, la 30 ianuarie 2020, între SRL „Agriclas” și Mihail Golub a fost încheiat contractul de arendare a terenurilor nr. 140, înregistrat în registrul de arendă al Primăriei Bubuieci, iar la 6 mai 2022, Mihail Golub și Svetlana Golub au vândut lui Mircea Andronachi terenul cu numărul cadastral *****, obiect al contractului de arendă, fără a comunica arendașului intenția de înstrăinare conform procedurilor legale.

11. Instanța de apel a constatat că dreptul de preemțiune al arendașului, reglementat de art. 1295 alin. (4) Cod civil, este un drept real, subiectiv civil absolut, care se naște prin lege și urmează a fi respectat nu numai de titularul dreptului, ci și de alte persoane. Din explicațiile participanților la proces și din materialele cauzei s-a stabilit cu certitudine că arendatorul Mihail Golub nu i-a comunicat arendașului SRL „Agriclas” intenția de a înstrăina terenul cu numărul cadastral *****, conform prevederilor legislației în vigoare.

12. Instanța de apel a apreciat critic argumentele apelantului privind cunoașterea de către SRL „Agriclas” a intenției de înstrăinare, reținând că unica probă relevantă sub acest aspect este cererea din 30 august 2022, semnată de Mihail Golub și Svetlana Golub, prin care se aduce la cunoștința SRL „Agriclas” că terenul a fost deja înstrăinat și se solicită rezilierea contractului de arendă — cerere ulterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. *** din 6 mai 2022. Instanța a constatat că Mihail Golub s-a exprimat într-un mod vag și incert cu privire la intenția sa referitoare la terenul litigios, fără a fi transmisă o ofertă fermă, univocă, serioasă și completă în sensul art. 1029 Cod civil.

13. Cu privire la argumentul inopozabilității arende față de terți, instanța de apel a menționat că opozabilitatea se reglementează nu doar prin notarea în Registrul bunurilor imobile, ci și prin notarea în oricare registru de publicitate, inclusiv registrul contractelor de arendă deținut de Primăria Bubuieci. Instanța a reținut că Mircea Andronachi este administratorul SC „Androfarm” SRL, cu obiect de activitate în domeniul agriculturii și prelucrării terenurilor agricole, inclusiv în vecinătatea terenului din speță, și, prin urmare, cunoștea procedura înregistrării actelor în registrul administrației publice locale, având atât dreptul, cât și obligația de a verifica starea de fapt, inclusiv în acest registru.

14. Instanța de apel a considerat că apelantul nu a demonstrat legătura dintre opozabilitatea unui drept față de terț și notarea contractului de arendă în Registrul bunurilor imobile, astfel că argumentul privind inopozabilitatea arende a fost înlăturat.

15. Referitor la susținerea privind nulitatea contractului de arendă din 30 ianuarie 2020, prin prisma faptului că a fost încheiat doar cu Mihail Golub, instanța de apel a considerat acest argument irelevant, reținând că, potrivit art. 19 alin. (1)

din Codul familiei și art. 568-569 Cod civil, bunurile dobândite în timpul căsătoriei sunt proprietate devălmășă, oricare dintre soți prezumându-se că are consimțământul celuilalt pentru actele de administrare, astfel că Mihail Golub avea dreptul de administrare a terenului, consimțământul soției Svetlana Golub prezumându-se prin efectul legii.

16. Cu privire la neatragerea în proces a notarului Roman Soltan, instanța de apel a reținut că notarul nu poate invoca un drept real asupra obiectului litigiului, că hotărârea pronunțată nu îi influențează drepturile sau obligațiile față de una dintre părți și că, dacă se considera interesat, acesta putea depune cerere de intervenție sau putea fi introdus în proces la cererea uneia dintre părți, acțiuni care nu au fost întreprinse.

17. Instanța de apel a concluzionat că apelul nu conține argumente noi și plauzibile care să conducă la constatarea netemeinicii hotărâri atacate, că prima instanță a examinat cauza cu respectarea principiilor contradictorialității și egalității părților și că apelul declarat este neîntemeiat.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

18. La 30 aprilie 2025, Mircea Andronachi a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2024 și a hotărârii Judecătorei Chișinău din 27 aprilie 2023, solicitând casarea integrală a ambelor acte judecătorești și emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Agriclas” să fie respinsă integral.

19. Recurentul a susținut că atât instanța de fond, cât și instanța de apel au interpretat incorect legea, nu au aplicat legea care trebuia aplicată în speță și au apreciat în mod vădit nerezonabil probele existente. De asemenea, a invocat că nu au fost atrași toți participanții la proces, indicând temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (1) lit. d) și e) Cod de procedură civilă.

20. Recurentul a criticat concluzia instanțelor privind nerespectarea dreptului de preemțiune, susținând că Mihail Golub l-a informat verbal pe reprezentantul SRL „Agriclas” despre intenția de a vinde terenul și i-a indicat oferta completă.

21. A arătat că instanța de fond a apreciat just declarațiile reclamantului în sensul că Mihail Golub s-a adresat verbal, fără a da însă apreciere declarațiilor părâtului Mihail Golub, care a confirmat că i-a acordat posibilitatea SRL „Agriclas” să exercite dreptul de preemțiune. A mai arătat că, în termenul de o lună prevăzut de art. 1146 alin. (2) Cod civil, SRL „Agriclas” nu a formulat nicio declarație de acceptare a ofertei.

22. Recurentul a invocat că Mircea Andronachi s-a adresat și în scris către SRL „Agriclas”, scrisoarea fiind recepționată de aceasta la 30 iunie 2022, astfel că

dreptul de preemțiune putea fi exercitat în termenul legal, fără ca reclamanta să fi dat curs ofertei.

23. Recurentul a susținut că instanțele nu au aplicat coroborat art. 1293 alin. (4) și art. 1295 alin. (5) Cod civil, potrivit cărora arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen de până la 5 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității, iar această înregistrare nu produce efectele juridice ale notării în registrul bunurilor imobile, și că, prin urmare, dreptul de preemțiune al SRL „Agriclas” este inopozabil lui Mircea Andronachi. A arătat că simpla înregistrare la primărie a contractului de arendă nu este opozabilă terților, unicul registru public accesibil terților, inclusiv notarului, fiind Registrul bunurilor imobile.

24. Recurentul a considerat că instanța de apel a echivalat în mod nerezonabil înregistrarea la primărie cu opozabilitatea înregistrării din Registrul bunurilor imobile, impunând cumpărătorului o sarcină exagerată de a verifica existența unor drepturi ale terților în alte registre decât cel public. A invocat că buna-credință a lui Mircea Andronachi nu poate fi negată, acesta consultând un notar și verificând Registrul bunurilor imobile, unde nu au fost identificate impedimente pentru perfectarea tranzacției, și că nu poate suporta consecințele omisiunii reclamantei de a-și nota dreptul de arendă în registrul public, invocând în acest sens art. 523 și art. 417 Cod civil.

25. Mircea Andronachi a reiterat că notarul Roman Soltan, care a autentificat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-184 din 6 mai 2022, trebuia atras în proces, întrucât hotărârea instanței de fond constată desființarea retroactivă a contractului autentificat de acesta, iar drepturile și obligațiile notarului pot fi afectate printr-o eventuală acțiune în regres. A invocat că instanțele nu au aplicat nici dispozițiile art. 32 din Legea nr. 246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială.

26. Recurentul a susținut că instanțele nu au luat în calcul faptul că contractul de arendă din 30 ianuarie 2020 este lovit de nulitate absolută parțială, întrucât a fost încheiat doar cu Mihail Golub, coproprietarul Svetlana Golub nefiind parte la contract, astfel că acesta nu îi este opozabil nici ei și nici lui Mircea Andronachi.

27. A invocat că, în privința cotei-părți a lui Svetlana Golub, contractul de vânzare-cumpărare este perfect valabil și nu existau temeiuri de rezoluțiune retroactivă, instanțele depășind limitele dreptului de preemțiune presupus al SRL „Agriclas”, invocând art. 358 alin. (1) și (5), art. 334 și art. 328 Cod civil și susținând că instanțele nu au examinat multiaspectual speța și nu au constatat din oficiu nulitatea absolută a contractului de arendă.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

28. Art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.”

29. Art. 434 alin. (1) 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”.

30. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

31. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

32. Art. 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

33. Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs reține că dispozitivul deciziei instanței de apel a fost pronunțat la 10 decembrie 2024.

34. Din materialele cauzei rezultă că decizia motivată a instanței de apel a fost comunicată participanților la proces la data de 11 martie 2025 (f.d. 177). Prin urmare, recursul declarat la 30 aprilie 2025 este considerat a fi depus în termen.

35. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (1) lit. a)-f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă.

36. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

37. Completul Curții Supreme de Justiție notează, că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

38. Or, dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei contestate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

39. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție remarcă că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele ierarhic inferioare. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

40. Completul de judecată aderă la concluziile instanței de apel, potrivit cărora dreptul de preemțiune al SRL „Agriclas” nu a fost respectat la înstrăinarea terenului arendat. Instanța de apel a examinat detaliat susținerea privind informarea verbală a arendașului și a reținut, în mod argumentat, că nu au fost întrunite condițiile exprimării unei oferte ferme, clare și complete înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Singura notificare certă identificată în cauză este ulterioară vânzării, astfel încât critica recurentului nu înlătură concluzia că arendașului nu i-a fost oferită posibilitatea reală de a-și exercita dreptul de preemțiune.

41. Este motivat și raționamentul instanței de apel privind opozabilitatea situației juridice a terenului. Instanța a reținut că existența contractului de arendă era înregistrată în registrul ținut de autoritatea publică locală, iar recurentul putea și trebuia să verifice această stare de fapt. Argumentul privind verificarea exclusivă a Registrului bunurilor imobile a primit un răspuns suficient în decizia recurată și exprimă, în esență, dezacordul recurentului cu aprecierea deja efectuată de instanța de apel.

42. De asemenea, instanța de apel a răspuns criticilor referitoare la pretinsa nulitate a contractului de arendă și la neatragera notarului în proces. Aceasta a reținut că încheierea contractului de arendă de către unul dintre soți nu afectează, în circumstanțele cauzei, valabilitatea raportului juridic atât timp cât nu a fost

constatată lipsa acordului celuilalt soț. La fel, hotărârea pronunțată nu stabilește drepturi sau obligații în privința notarului.

43. În aceste condiții, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție concluzionează că instanța de apel a verificat complet raportul juridic dedus judecății și a dat o calificare juridică adecvată pretențiilor formulate.

44. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Mircea Andronachi ca fiind vădit neîntemeiat, prin urmare inadmisibil.

45. Din aceste motive, în conformitate cu art. art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, alin. (1), lit. f), 440, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Mircea Andronachi.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Elena Croitor

Gheorghe Stratulat