Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Briceni (judecător: Comerzan Gh.)
dosarul nr.2a-32/2024

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

DECIZIE

29 mai 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Holban Radu
Judecătorii: Țihonschi Alina și Grosu Stanislav
Grefier: Inna Oineagra

examinând în ședință publică, cererile de apel declarată de Lemnaru Boris prin intermediul avocatului Lungu Cristina și cererea de apel declarată de Gherman Victor prin intermediul avocatului Lavric Andrei,

împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Gorbuli Olga împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de către Gherman Victor împotriva lui Gorbuli Olga privind constatarea nulității contractului de arendă,-

a c o n s t a t a t :

Pretenţiile reclamantului:

La data de 01 septembrie 2021, Gorbuli Olga s-a adresat cu cerere de chemare în judecată a împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, la data de 10.06.2019 între Gorbuli Olga, în calitate de locatar, și Gherman Victor, în calitate de locator, a fost Încheiat un contract de locațiune a bunului imobil cu nr. Cadastral *****.

La punctul 1.2 al contractului menționat este prevăzut că, în cazul, dacă locatarul va scoate bunul care constituie obiectul contractului de locațiune la vânzare, locatarul are drept de preemțiune de a cumpăra bunul dat la prețul care va fi stabilit pentru oricare cumpărător de bună-credință.

Astfel, din acel moment, Gorbuli Olga a investit în acel bun surse financiare pentru reparația și renovarea lui.

Aproximativ la începutul lunii august 2021 a fost informată de către Lemnari Boris care este locuitor a satului Șireuți că dumnealui este noul proprietar și că plata pentru arendă urmează să-i fie achitată lui.

Conform prevederilor art. 1143 alin. (1) Cod Civil „dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de

preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului”.

Art. 1144 alin. (1) prevede că „Titularul dreptului de preemțiune eu privire la un bun îl poate exercita în cazul în care persoana obligată îi face o ofertă de vânzare a bunului sau, în lipsa ofertei, dacă persoana obligată încheie cu un terț un contract de vânzare-cumpărare cu privire la acel bun.

Deci reieșind din prevederile alin. (4) și (5) art. 1146 Cod Civil „(4) în cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată ți terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemțiunii.

(5) În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobândire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător. Dreptul la acțiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin. (3) se prescrie în termen de 6 luni”.

A explicat că la data de 15.08.2021, în adresa vânzătorului și cumpărătorului acestui bun a fost expediată pretenție prin care a fost explicată și adusă la cunoștință situația dată și anume existența dreptului de preemțiune asupra cumpărării bunului dat la care a primit un răspuns negativ, ba mai mult ca atât noul cumpărător i-a dat termen până la sfârșitul lunii august să părăsească încăperea menționată.

Deoarece pârâții nu doresc benevol să fie substituit cumpărătorul în contractul de vânzare-cumpărare și nu-și îndeplinesc sarcina pe care și-a asumat-o, este nevoită să se adreseze în instanța de judecată pentru apărarea drepturilor sale legale.

Reclamanta a solicitat constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. Cadastral ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător.

La data de 22 noiembrie 2021, Gherman Victor a înaintat o acțiune reconvențională împotriva lui Gorbuli Olga cu privire la declararea nulității contractului de arendă.

În motivarea cererii sale a indicat că, Gherman Victor recepționând și făcând cunoștință cu acțiunea civilă înaintată de reclamanta Gorbuli Olga privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare și anexele la acțiune, făcând cunoștință cu presupusul contract de arendă din 10.06.2019 a fost mirat de existența unui asemenea act juridic și de semnătura din rubrica „Арендодатель”. La acțiune este prezentat un careva contract de arendă încheiat între Gherman Victor *****a.n.*****, *****eliberat la 24.02.2015, c/p *****, domiciliat r-nul ***** și *****, a.n. *****, *****eliberat la 07.03.2008, c/p *****, domiciliată r-nul *****, la data de 10.06.2019.

Studiind și analizând în detalii înscrisul prezentat ca un act juridic de arendă în instanța de judecată datat cu 10.06.2019, Gherman Victor a constatat că un asemenea document, contract de arendă între dumnealui și Gorbuli Olga nu a fost negociat, Gherman Victor nu a dat consimțământul la încheierea acestui contract și nu l-a semnat, Gherman Victor nu a

dat consimțământul, nu a exteriorizat consimțământul la încheierea unui contract de arendă fiindu-i viciat dreptul de a negocia un astfel de contract fiindu-i viciată voința încheierii unui astfel de act juridic.

Gherman Victor nu a ajuns la nici un acord cu Gorbuli Olga și nu a negociat cu ea nici un contract.

Corespunzător, acordul lui la încheierea unui astfel de act și libertatea lui la negocierea contractului (art.993 CC RM).

A susținut că este viciat acordul lui Gherman Victor la încheierea contractului, act juridic la care nu a dat acordul, nu l-a semnat fiind nul din start, neavând efecte juridice, fiind lovit de nulitate absolută art.328 Codul Civil.

Nulitatea absolută este aceea care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme juridice care ocrotește un interes general, obștesc (deci a unei norme juridice imperative de ordine publică, desigur, care instituie o condiție de validitate pentru încheierea actului juridic).

Reține că nulitatea absolută de fond este acea nulitate care intervine în cazul lipsei ori nevalabilității unei condiții de fond a actului juridic civil (consimțăminte, capacitate, obiect, cauză). A făcut referire la prevederile art.314 Codul Civil potrivit căruia, actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esența consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată și nici din alte circumstanțe ale încheierii sale".

Un alt motiv de nulitate a actului în litigiu este lipsa obiectului arendei.

Obiectul contractului de arendă se prezintă sub formă de terenuri și de alte bunuri agricole descrise și individualizate.

În contractul de arendă nu este descris bunul dat în arendă decât prin încăpere pentru magazine de 95,4 m2, pe o suprafață totală de 0,0866 ha.

El dispune de mai multe bunuri imobile în proprietate, însă nu cunoaște să negociat cu nimeni un contract de arendă a vreunui din ele, cu atât mai mult nu este clar care bun imobil, cu care număr cadastral, unde este amplasat.

Contractul prezentat instanței în speță, este numit „Договор аренды помещения" adică Contract de arendă a încăperii, însă partea reclamantă face referire la capitolul contractului de locațiune. Părții, Gherman Victor, nu îi este clară poziția reclamantei, a primit în arendă un bun agricol sau un spațiu locativ, spațiu economic sau depozit, deci cum a menționat constată lipsa individualizării bunului contractat.

Consideră că din start instanța este dusă în eroare.

Gherman Victor nu a încheiat cu Gorbuli Olga un careva contract de arendă și nu dispune de asemenea contract. Ținând cont de solicitarea părții privind numirea unui raport de expertiză prin care solicită stabilirea dacă semnătura din contractul de arendă din 10.06.2019 aparține lui Gherman Victor, este necesar punerea la dispoziția expertului a contractului din litigiu, în original.

În această ordine de idei, prin intermediul instanței de a pune în sarcina reclamantei Gorbuli Olga de a prezenta instanței contractul de arendă: „Договор аренды помещения" din 10.06.2019 în original.

În cadrul ședinței de examinare a cauzei din 09.02.2022, prin încheiere protocolară, instanța a dispus a atrage din oficiu, în calitate de intervenient accesoriu pe Gherman Alexandra (Vol. I, f.d. 70).

În cadrul ședinței de examinare a cauzei din 04.10.2022, prin încheiere protocolară, instanța a dispus a atrage din oficiu, în calitate de intervenient accesoriu pe Gherman Valentina (Vol. I, f.d. 109).

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 acțiunea lui Gorbuli Olga a fost admisă iar cererea reconvențională înaintată de către Gherman Victor împotriva lui Gorbuli Olga privind constatarea nulității contractului de arendă a fost respinsă.

Solicitarea apelantului:

La data de 31.03.2023 (data indicată pe plic) Lemnaru Boris prin intermediul avocatului Lungu Cristina și la data de 19.04.2023 Gherman Victor prin intermediul avocatului Lavric Andrei au contestat hotărârea primei instanțe, solicitând admiterea apelurilor, casarea hotărârii cu emiterea unei noi prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă integral.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

După cum a fost indicat mai sus, apelantul Lemnaru Boris prin intermediul avocatului Lungu Cristina a depus cerere de apel la 31.03.2023, iar Gherman Victor prin intermediul avocatului Lavric Andrei a depus cerere de apel la 19.04.2023, contestând hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni), dispozitivul căreia a fost pronunțat la 28.03.2023. Astfel, Colegiul atestă și constată, că apelurile au fost declarate în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelantul Lemnaru Boris a invocat faptul că hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 este ilegală şi neîntemeiată deoarece circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanțele cauzei; normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei or Instanţa incorect a apreciat circumstanțele de fapt şi anume:

În conformitate cu prevederile pct.1.2 contractului de locaţiune a bunului imobil cu nr. cadastral *****, pe un termen de 6 ani, dacă Locatorul decide să vândă încăperea închiriată, locatarul beneficiază de dreptul primar de a o achiziționa la preţul stabilit de Locator pentru orice cumpărător de bună credinţă.

Astfel, Gherman Victor a acordat un drept de preemţiune prin contract lui Gorbuli Olga.

Potrivit punctului 3.1 Prezentul contract intră în vigoare la data înregistrării de stat şi rămâne în vigoare până la 10 iulie 2025. Respectiv, începutul locaţiunii şi dreptul de

preemţiune a fost condiționată de data înregistrării/notării contractului de locaţiune (condiţie suspensivă prevăzută la art.347 şi art.352 Cod Civil).

În conformitate cu prevederile pct.1.2 al acestui contract, „dacă Locatorul decide să vândă încăperea închiriată, locatarul beneficiază de dreptul primar de a o achiziţiona la preţul stabilit de Locatar pentru orice cumpărător de bună credinţă.

Potrivit punctului 3.1 Prezentul contract intră în vigoare la data înregistrării de stat şi rămâne în vigoare până la 10 iulie 2025.

Așadar, relevă faptul că începutul locaţiunii şi dreptul de preemţiune a fost condiţionată de data înregistrării/notării contractului de locaţiune (condiţie suspensivă prevăzută la art.347 şi art.352 Cod Civil).

În context, relevă faptul că atât prevederile contractului vizat cât şi prevederile art.435 alin.(2) pct.2), pct.5) Cod civil, stabilesc obligaţia notării contractului de locaţiune şi a dreptului de preemţiune născut din contract şi având ca obiect un drept înregistrat pentru a fi opozabil terţilor. Cu toate acestea contractul din 10.06.2019 nu a fost înregistrat/supus notării, contrar prevederilor art.435 alin.(2) pct.2) şi 5) Cod civil fapt recunoscut de reprezentantul reclamantului în cadrul judecării în prima instanţă şi confirmat prin răspunsul Serviciului cadastral teritorial Briceni nr. 1 l/04c-06/280.

Condiţia suspensivă de înregistrare a contractului din 10.06.2019 nu a fost realizată, ca urmare contractul de locaţiune şi dreptul de preemţiune nefiind opozabil terţilor în general şi lui Lemnaru Boris în special or acesta şi-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile aflate în litigiu în Registru bunurilor imobile (registru de publicitate) înainte ca contractul din 10.06.2019 să fie înregistrat.

Menționează că concluzie instanței de fond referitor la obiectul contractului de locațiune nu corespunde realității, or numărul cadastral respectiv nu se regăsește în conţinutul contractului, iar potrivit prevederilor contractului respectiv, atât din denumirea acestuia cât şi din prevederile punctului 1.1 (fapt constatat şi de instanţă la alin.35-39 din hotărâre) rezultă că obiect al acestui contract ar fi o încăpere şi nicidecum nu un teren.

Relevă că potrivit extrasului din registru bunurilor imobile (f.d.23) bunul imobil cu nr. Cadastral ***** este un teren, iar construcția care chipurile ar fi fost obiectul contractului are nr. cadastral *****.01

În situaţia în care, contractul de locaţiune ar fi fost valabil, ar fi fost notat şi opozabil terţilor, dreptul de preemţiune s-ar fi răsfrâns doar asupra construcţiei nu şi asupra terenului, fiind aplicabile prevederile art. 1147 alin.(1) Cod civil potrivit căruia Dacă terţul a cumpărat bunul care face obiectul dreptului de preemţiune împreună cu alte bunuri contra unui preţ total, titularul dreptului de preemţiune trebuie să plătească o parte proporţională din preţul total.

Consideră că prin acțiunea înaintată, reclamanta/intimata Gorbuli Olga a dezinformat instanţa, prin solicitarea în cererea de chemare în judecată: Constatarea încheierii contractului de vânzare -cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga a drepturilor şi a obligaților de cumpărător.

Contrar prevederilor art.60 alin.(4) şi art. 240 alin. (3) CPC, instanța din oficiu a modificat obiectul acţiunii şi a depăşit limitele pretenţiilor înaintate de reclamant, dispunând constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat la

03.08.2021 între Gherman Victor şi Gherman Alexandra în calitate de vânzători şi Lemnaru Boris în calitate de cumpărător a bunurilor imobile nr. cadastral *****, teren pentru construcţii, cu suprafaţa de 0,0866 ha, amplasat în ***** şi nr. cadastral *****.01, construcția cu modul de folosinţă construcţie comercială, cu suprafaţa de 95,4 m.p., amplasat în ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga, a calităţii de cumpărător în locul lui Lemnaru Boris.

Or, acţiunea a fost formulată şi înaintată pentru valorificarea dreptului de preemţinue asupra bunului imobil cu numărul cadastral ***** (teren), însă instanţa, fără careva cereri de concretizare a acţiunii, din oficiu dispune admite acţiunea asupra două bunuri:

Teren pentru construcţii cu nr. cadastral ***** și construcţia cu modul de folosinţă construcţie comercială nr. cadastral *****.01.

Consideră că Instanţa de fond incorect a ajuns la concluzia că Lemnaru Boris ar fi cunoscut „pe o altă cale” despre pretinsul drept de preemţiune a lui Gorbuli Olga ori în cadrul procesului nu a fost probat că Lemnaru Boris a făcut cunoştinţă cu contractul de locaţiune din 2019, aceasta fiind doar o presupunere.

Lemnaru Boris, fiind dobânditor de bună-credinţă asupra terenului şi construcţiei comerciale cu numerele cadastrale ***** şi respectiv *****.01, nu a cunoscut despre prevederile contractului de locaţiune din 10.06.2019 şi pretinsul drept de preemţiune.

Or, potrivit prevederilor art. 10 alin.(l) Cod civil, Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Relevă că în cadrul procesului nu au fost aduse probe pertinente şi concludente că Lemnaru Boris a cunoscut despre pretinsul drept de preemțiune al lui Gorbuli Olga, or aceasta nu a realizat formalitatea de publicitate prin notarea dreptului său în registru bunurilor imobile, nu a demonstrat că ea sau Gherman Victor i-ar fi prezentat lui Lemnaru Boris contractul din 10.06.2019 şi acesta cu certitudine a cunoscut despre acest drept.

Or, anume Gorbuli Olga, întru apărarea drepturilor sale avea obligaţia pozitivă de a respecta formalitatea de publicitate şi nicidecum Lemnaru Boris ar fi avut obligaţia să se intereseze de existenţa unui asemenea drept deţinut de Gorbuli Olga.

În drept, și-a întemeiat apelul pe prevederile art. 10, 347, 352, 417, 435, 523 Cod civil, art.55, 56, art.357-396, CPC al RM.

În apelul depus de avocatul Lungu Cristina în interesele lui Lemnaru Boris, s-a menționat că instanţa de fond neobiectiv a admis chemare în judecată înaintată de Gurbuli Olga împotriva lui Gherman Victor şi Lemnaru Boris, cu care nu este de acord deoarece nu au fost luate în consideraţie toate circumstanţele importante, a aplicat eronat analogia legii, fără a fi analizate toate probele pe caz.

Reține că din cererea înaintată de Gorbuli Olga, există doar o cerinţă, iar în dispozitivul din 28 martie 2023, instanţa admite o cerinţă suplimentară, neinvocată de reclamantă în cererea sa de chemare în judecată.

Constatăm că instanţa nu numai că a încălcat prevederile art. 185 alin.(l) lit c^{1}) CPC al RM, dar şi prevederile art. 235 alin.(l) CPC al RM, or instanţa urma să reia examinarea cauzei în fond, având circumstanţe neexaminate, probe neelucidate.

Relevă că instanța din oficiu a modificat obiectul acţiunii şi a depăşit limitele pretenţiilor înaintate de reclamant, or conform art. 240 alin. (3) CPC al RM, Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Nu au fost respectate prevederile art. 85 CPC scutirile de taxă de stat, or persoanele pensionare nu sunt scutite de la taxa de stat.

Iar instanţa nu a respectat art. 168 alin.(2) CPC, or judecătorul care a primit cererea de chemare în judecată spre examinare verifică exigențele prevăzute de lege. Dacă cererea de chemare în judecată nu întrunește exigențele prevăzute de lege, urmează a fi aplicate prevederile art. 171 alin. (1).

Gurbuli Olga pretinde a fi o persoană, locator şi cumpărător de bună credinţă, însă în realitate se eschivează de la achitarea taxei de stat. Prezintă în cerere date eronate.

Or, prin aceste acţiuni constată că Gurbuli Olga prin cererea de chemare în judecată urmărește o îmbogățire nejustificată.

La faptul că contractul de locațiune este întocmit cu o serie de încălcări atât de formă cit şi de drept, la pct. 1.1, aliniatul 2, Gherman Victor reprezentat ca Locator în baza unui act de proprietate care nu există, contractul de vânzare cumpărare Nr. 10224 din 26.12.2005 nu există. Gherman Victor fost proprietar al bunului imobil în baza contractului din 16.07.2015.

La pct. 3, 3.1 din „Договор аренды помещения” în baza căruia reclamanta a solicitat a-i fi recunoscute drepturile și obligațiile de cumpărător a bunului imobil scrie „Contractul intră în vigoare în ziua înregistrării lui la organele abilitate ale statului și este valabil până la data de 10 iulie 2025.

Potrivit art. 435 alin. (2) pct. 2) şi pct.5) Codul Civil al RM sunt supuse notării: locaţiunea şi cesiunea dreptului de a încasa chiria sau alte venituri generate de dreptul înregistrat; precum şi dreptul de preemţiune născut din contract şi având ca obiect un drept înregistrat.

La caz, constată existența unui imobil, imobilul este un obiect ce se supune notării, înregistrării în registrul bunurilor imobile, iar potrivit art.1279 Cod Civil al RM locaţiunea încetează şi în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

La materialele cauzei civile, de către avocatul Lungu Cristina, ce reprezintă pârâtul/apelantul Lemnaru Boris, la etapa de pregătire, a prezentat şi a solicitat să fie anexat răspunsul de la Agenţia Servicii Publice, Departamentul Cadastrul, Serviciul cadastral teritorial Briceni.

Astfel un careva contract de arendă/locațiune încheiat între Gherman *****Victor şi Gorbuli Olga nu există.

La eliberarea Extras din registrul bunurilor imobile, pârâtului/apelantului Lemnaru Boris nu au fost depistate careva notări.

Relevă faptul că instanța nu a luat în considerației că contractul în baza căruia se solicită dreptul de preemțiune este nul.

Avocatul în interesele lui Lemanru Boris a solicitat înaintarea unui demers la Inspectoratul fiscal de stat pentru a stabili dacă întreprinderea Individuală „Gorbuli Olga”, administrat de Gorbuli Olga, Este / nu este activă?, ÎI „Gorbuli Olga” IDNO/Cod

1019604001244, administrat de Gorbuli Olga, a prezentat dările de seama pe venit pe anii: 2019 (suma); 2020 (suma); 2021 (suma); 2022 (suma) ?

Demersul avocatului nici măcar nu a fost indicat în procesul verbal al şedinţelor, consideră că a fost respins neîntemeiat de instanţă.

Consideră că admiterea, obţinerea unei astfel de informaţie, cu răspuns „este sau nu este activă ÎI „Gorbuli Olga", ar bune capăt litigiului, or obiectul litigiului în această speţă constituie bunul imobil cu nr. cadastral *****.01, unde ÎI Gorbuli Olga pretinde că activează, şi se foloseşte de imobil ca un posesor de bună credinţă, prin ce ar avea drept de preemţiune la posesia, folosință şi a dispune de imobil.

Consideră că instanţa a încălcat prevederile art. 26 CPC al RM, or procesul civil se desfăşoară pe principiul contradictorialității şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale.

Luând în considerație probele anexate la cererea de chemare în judecată a apelantului, consideră că hotărârea Judecătoriei Edineţ, sediul Briceni din 28.03.2023 este ilegală şi neîntemeiată, urmează a fi casată.

În motivarea apelului, avocatul Cuzmenco Irina, în interesele lui Gherman Victor a menționat că hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 este neîntemeiată şi ilegală, pasibilă a fi castă integral.

Relevă faptul că în hotărârea supusă apelului, instanța de fond reține o constare a unei circumstanțe de fapt decisive, pe care în continuare îşi întemeiază toate concluziile şi ca urmare soluţia pronunţată, precum că „în şedinţa de judecată s-a constatat că, la data de 10.06.2019 între Gorbuli Olga şi Gherman Victor a fost încheiat contractul de locaţiune a bunului imobil cu nr. cadastral *****, pe un termen de 6 ani, începând cu data înregistrării contractului şi până la data de 10.07.2025".

Circumstanţele, care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei, urmează a fi determinate de către prima instanţă pornind de la temeiul pretenţiilor şi obiecţiilor părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate (art. 118 alin.(3) CPC). în această ordine de idei, reieşind din prevederea contractuală care în mod expres face legătură între naşterea raporturilor juridice cu momentul înregistrării contractului conform legislaţiei în vigoare, prima instanţă urma să determine dacă contractul de arendă (locaţiune) are valoare juridică, este unul valabil şi a produs efecte juridice - în special, dacă contract a fost înregistrat corespunzător cerinţelor legale.

Art.435 alin.(2) pct.2), pct.5) Cod civil, stabilește obligaţia notării contractului de locaţiune şi a dreptului de preemţiune născut din contract şi având ca obiect un drept înregistrat pentru a fi opozabil terţilor.

Reține că contrar prevederilor legale şi contractuale, acest act juridic nu a fost înregistrat, fapt recunoscut de reprezentantul reclamantului în cadrul judecării în prima instanţă şi confirmat prin răspunsul Serviciului cadastral teritorial Briceni nr. 1 l/04c-06/280.

Pornind de la prezumția necombătută cu careva probe că, contractul de arendă nu a fost înregistrat în modul corespunzător, şi respectiv nu a produs efecte juridice, conchide astfel că prima instanţă neîntemeiat a respins acţiunea reconvenţională drept consecinţă

faptului neelucidării pe deplin acestor circumstanţe importante pentru soluţionarea justă a cauzei, ce potrivit art. 386 alin. (1) lit. a) CPC constituie temei pentru casarea hotărârii.

Instanţa de fond în soluţia propusă ajunge la o altă constatare nedovedită cu probe veridice şi suficiente, precum că „în şedinţa de judecată s-a stabilit că, începând cu anul 2019, precum şi la 03.08.2021 data încheierii contractului de vânzare între reprezentanta lui Gherman Victor, Gherman Alexandra şi Lemnaru Boris şi până la momentul de faţă, acest imobil se află în posesia lui Gorbuli Olga, acolo activează un bar magazin şi acest fapt nu putea să nu-i fi fost cunoscut lui Lemnaru Boris, însă ultimul nu a invocat careva pretenţii de genul de ce bunul imobil nu este liber, de ce se află în posesia lui Gorbuli Olga, fapt ce dovedeşte că lui Lemnaru Boris i-a fost cunoscut „pe o altă cale" dreptul de preemţiune a lui Gorbuli Olga".

Consideră important să remarce faptul că concluzia instanței că Lemnaru Boris ar fi cunoscut „pe o altă cale" despre pretinsul drept de preemţiune a lui Gorbuli Olga, în cadrul procesului nu a fost probat, aceasta fiind doar o presupunere.

Constată cu certitudine că Lemnaru Boris, este dobânditor de bună-credinţă asupra terenului cu nr. cadastral ***** şi construcției comerciale cu nr. cadastral *****.01, el nu a cunoscut despre prevederile contractului de locaţiune din 10.06.2019 şi pretinsul drept de preemţiune, întrucât acesta nu a fost notat potrivit art.435 alin.(2) pct.5) CC., dat fiind faptul că Lemnaru Boris se bucură de prezumție de bună-credinţă, care nu a fost răsturnată în cadrul examinării cauzei în prima instanţă.

Mai mult, invocă faptul că potrivit extrasului din registru bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral ***** este un teren, construcția care se presupune a fost dată în locaţiune are nr. cadastral *****.01 (f.d.23). Ca urmare, rezultă că concluziile instanţei de fond privind încheierea între părţi a contractului de locaţiune a bunului imobil cu nr. cadastral ***** sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, ce constituie temei pentru casarea hotărârii.

În motivarea hotărârii, instanța de fond nu a dat vreo apreciere argumentelor invocate de copârâţi referitor la faptul că contractul de arendă şi respectiv dreptul de preemţiune nu este opozabil cumpărătorului de bună credinţă, Lemnaru Boris.

Consideră că instanţa urma să aplice efectele neînregistrării notării contractului de locaţiune şi dreptului de preemţiune în registrul bunurilor imobile, şi ca urmare să respingă cererea de chemare în judecată.

Drept consecinţă a calificării juridice incorectă raportului în litigiu şi încălcărilor menţionate, admise la judecarea cauzei în prima instanţă, a fost aplicat legea care reieşind din circumstanţele cauzei nu trebuia să fie aplicată speţei, în special alin. (4) art. 1146 din Codul civil.

Consideră că norma juridică nu poate fi aplicată speței, întrucât după cum s-a specificat acest drept de preemţiune nu a fost notat în registrul bunurilor imobile, fapt demonstrat prin suportul probatoriu administrat la materialele cauzei, încălcare admisă de instanţa de fond care constituie temei pentru casarea hotărârii potrivit art. 387 lit. b) CPC.

Reține că în cererea de chemare în judecată înaintată reclamanta/intimata Gorbuli Olga a solicitat „Constatarea încheierii contractului de vânzare -cumpărare a bunului imobil cu

nr. cadastral ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga a drepturilor şi a obligațiilor de cumpărător”.

Din materialele cauzei civile nu se regăsesc careva cereri de concretizare/modificare/majorare pretenţiilor în acţiune din partea reclamantei/intimată Gorbuli Olga sau a reprezentantului acesteia. În această ordine de idei la momentul pronunţării hotărârii de către instanţa de fond reclamanta a înaintat o singură pretenţie de bază - constatarea încheierii contractului de vânzare -cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător.

Coroborând pretenţia înaintată cu circumstanţele cauzei, deduce o singură posibilă concluzie - obiectul litigiului constituie realizarea dreptului de preemțiune a reclamantei doar asupra bunului imobil - teren pentru construcţii cu nr. cadastral *****.

Însă, relevă că instanţa de fond contrar prevederilor art.60 alin.(4) şi art. 240 alin. (3) CPC, din oficiu a modificat obiectul acţiunii şi a depăşit limitele pretenţiilor înaintate de reclamant dispunând în hotărârea pronunţată: „Constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 03.08.2021 între Gherman Victor şi Gherman Alexandra în calitate de vânzători şi Lemnaru Boris în calitate de cumpărător a bunurilor imobile nr. cadastral *****, teren pentru construcţii, cu suprafaţa de 0,0866 ha, amplasat în ***** şi nr. cadastral *****.01, construcţia cu modul de folosinţă construcţie comercială, cu suprafaţa de 95,4 m.p., amplasat în ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga, a calităţii de cumpărător în locul lui Lemnaru Boris.

Reieşind din faptul că instanţa de fond prin hotărârea adoptată ilegal a depăşit limitele judecării cauzei, dispunând asupra drepturilor nereclamate în acţiunea înaintată, consideră că aceste încălcări au dus la soluţionarea eronată a cauzei, fapt care conform alin. (2) art. 388 CPC constituie temei pentru casarea hotărârii judecătoreşti.

Menționează că la judecarea cauzei în prima instanţă şi la adoptarea hotărârii judecătoreşti au fost admise mai multe încălcări şi abateri grave, care în ansamblu afectează grav soluţia propusă, şi ca urmare drepturile co-pârâţilor Gherman Victor şi Lemnaru Boris, motiv pentru care hotărârea instanţei de fond urmează a fi casată integral cu adoptarea unei noi hotărâri în felul formulat.

La data de 09.02.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, avocatul Lavric Andrei în interesele lui Gherman Victor a depus apel motivat prin care a menționat că instanța a dat o apreciere total greșită a probelor prezentate la caz, nefiind cercetate multiaspectual, complet, nepărtinit în ansamblul lor, colaborarea probelor fiind incorect raportate la legea materială și procesuală.

Relevă că în pretinsul act juridic în litigiu, sunt descrise părțile „Арендодатель” și „Арендатор” și nicidecum părțile „наймодатель” și „наниматель”. Din conținutul pretinsului act juridic, concluzionează precum că avem în față un contract de arendă în temeiul art.1288 Codul Civil, și nu un contract de locațiune „Договор имущественного найма” potrivit art.1251 Codul Civil, după cum este descris de instanță în hotărârea motivată. Deci, este evidentă aprecierea total greșită de instanța de fond a probelor

prezentate la caz, nefiind cercetate multiaspectual, complet, nepărtinit în ansamblul lor, colaborarea probelor fiind incorect raportate la legea materială.

Un alt motiv de nulitate a actului în litigiu și aprecierea total greșită de instanța de fond a probelor, este lipsa obiectului arendei. Obiectul contractului de arendă se prezintă sub formă de terenuri şi de alte bunuri agricole descrise și individualizate.

Menționează că în pretinsul act juridic contractual de arendă nu este descris bun dat în arendă decât prin încăpere pentru magazine de 95,4 m^2, pe o suprafață totală de 0,0866 ha, ce aparține arendatorului cu drept de proprietate confirmat prin Contract de vânzare-cumpărare nr.10224 din 26.12.2005, fără indicarea numărului cadastral, amplasarea bunului imobil etc., deși în contractul de vânzare-cumpărare încheiat dintre Gherman Victor în calitate de vânzător și Lemnaru Boris în calitate de cumpărător din 03.08.2021 sunt menționate 2 (două) bunuri imobile cu două coduri cadastrale, primul fiind; (bunul imobil format din teren pentru construcții cu suprafața de 0,086 ha cu cod cadastral *****) și al doilea fiind, (construcția, cu modul de folosință – construcție comercială cu suprafața de 95,4 m^2 cu cod cadastral *****.01).

Soții Gherman Victor și Gherman Alexandra dispun de mai multe bunuri imobile în proprietate, însă nu au negociat cu nimeni nici un contract de arendă sau locațiune a vreunui din ele, cu atât mai mult nu este clar care bun imobil, cu care număr cadastral, unde este amplasat etc. De asemenea atrage atenția că soții Gherman Victor și Gherman Alexandra au oficializat căsătoria la *****, căsătorie înregistrată în registrul de stare civilă la nr.2, de către ***** în persoana lui Gorbuli Olga, care este intimata. Deci, Intimata cunoaște cu certitudine că Gherman Victor și Gherman Alexandra sunt căsătoriți din *****. Astfel, imobilul indicat de Gorbuli Olga cu cod cadastral *****, a fost cumpărat în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.5947 din 16.07.2015 și nicidecum în baza contractului indicat în pretinsul contract de arendă.

Un alt motiv de nulitate a actului în litigiu și aprecierea total greșită de instanța de fond a probelor, consideră că este viciat acordul lui Gherman Victor și Gherman Alexandra la încheierea pretinsului contract, act juridic la care nu au dat acordul, nu l-au semnat fiind nul din start, neavând efecte juridice, fiind lovit de nulitate absolută art.328 Codul Civil.

Nici Gherman Victor, nici soția Gherman Alexandra în calitate de coproprietar nu au negociat vreun contract de arendă, locațiune și nu au transmis nimănui nici un bun imobil în arendă sau locațiune. Instanța de fond a dat o apreciere total greșită probelor prezentate pe caz și anume procurii la care face referință instanța în motivarea hotărârii. Potrivit pretinsului contract de arendă, părțile contractuale sunt Gherman Victor și Gorbuli Olga, ambele părți în calitate de persoană fizică. În textul contractului lipsește faptul că Gherman Victor ar fi reprezentat la semnarea pretinsului contract de un reprezentant. Nici la capitolul părțile contractului, nici la capitolul semnăturile părților, lipsește informația că în locul lui Gherman Victor contractul a fost semnat de un reprezentant. În ședința de judecată, reprezentantul lui Gorbuli Olga, avocatul Culicov Serghei, a recunoscut faptul că la rubrica „Арендодатель” din pretinsul contract din litigiu din 10.06.2019, semnătura nu-i aparține lui Gherman Victor, invocând presupunerea că este semnătura lui Gherman Valentina care a semnat în baza de procură.

Instanța a reținut pretențiile și obiecțiile ambelor părți precum că contractul nu a fost semnat de Gherman Victor, făcând referire la faptul că pretinsul contract a fost semnat de Gherman Valentina în baza Procurii nr.5805 din 28.06.2016. În pofida faptului că reprezentantul lui Gherman Victor a invocat instanței că în baza procurii nr.5805 din 28.06.2016, Gherman Victor a împuternicit-o pe Gherman Valentina de a-l reprezenta în calitate de fondator al Întreprinderii Individuale „Gherman Victor", c/f 10116040004881, cu dreptul de a reprezenta întreprinderea individuală față de toate instanțele competente al RM, administrative și de stat, Inspectoratul Fiscal, Casa Națională de Asigurări Sociale, Secția Asistență Socială, Oficiul Cadastral, Camera Înregistrării de Stat a Întreprinderilor și Organizațiilor, Instituțiile Vamale, să îndeplinească toate actele și faptele de comerț necesare întreprinderii obiectului de activitate, să reprezinte cu puteri depline la toate organele financiar-bancare, putând să efectueze orice operațiuni în conturile societății în raport cu persoanele fizice și juridice, oficiul Registrului Comerțului, să semneze contracte, raporturi financiare etc. Deci au fost acordate împuterniciri de a gestiona afacerile lui Gherman Victor din Întreprinderea Individuală și nu au fost acordate împuterniciri de a semna contract de arendă asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****, bun ce aparține exclusiv lui Gherman Victor și Gherman Alexandra în proprietate privată comună în devălmășie ca persoane fizice.

Consideră că instanța de fond a dat o apreciere total greșită procurii precum că Gherman Victor a împuternicit-o pe Gherman Valentina de al reprezenta prin procura din 28.06.2016, de a semna contracte de arendă, locațiune etc., asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****. Existența împuternicirii „să semneze contracte" din procura nr.5805 din 28.06.2016, clar se înțelege dreptul lui Gherman Valentina de a semna toate actele și faptele de comerț necesare întreprinderii obiectului de activitate în conturile societății, or, întreprinderea individuală în activitatea sa comerțul cu amănuntul în magazinul alimentar, nu are anumite raportul juridice de a semna contracte de vânzare-cumpărare de bunuri alimentare cu persoane fizice și/sau juridice.

În nulitatea actului în litigiu „Договор аренды помещения" din 10.06.2019, apelantul a invocat lipsa acordului și consimțământul coproprietarului Gherman Alexandra. Conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5974 din 16.07.2015, înregistrat în registrul cadastral la 17.07.2015, extrasului cadastral, bunul imobil teren pentru construcții cu suprafața de 0,0866 ha cu nr.cadastral *****, construcție cu suprafața de 95,4 m^2, cu nr.cadastral *****.01 au fost cumpărate în căsătorie și aparțin cu drept de proprietate comună în devălmășie soților Gherman Victor și Gherman Alexandra. Gherman Alexandra nu cunoștea despre un careva contract de arendă, nu a dat acordul și nu a semnat nici un act juridic, nu a împuternicit nici un reprezentant de a semna careva contracte de arendă sau locațiune.

Contractul de arendă din 10.06.2019 este ilegal și prin faptul că nu a fost înregistrat la instituțiile statului pentru a intra în vigoare și pentru a produce efecte juridice așa după cum este prevăzut la punctul 3.1 din contract care a fost încheiat pentru o perioadă de 6 ani, reieșind din această prevedere contractuală era obligatoriu de a fi înregistrat contractul la Agenția Servicii Publice, departamentul Cadastru.

Potrivit art.43 alin. (1) din Legea Republicii Moldova nr. 1543 din 25.02.1998, privind cadastrul bunurilor imobile, se spune: „Drepturile de folosință și de locațiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum și drepturile de arendă asupra terenurilor și asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sunt supuse înregistrării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locațiune arendă pot fi înregistrate și în cazul unor termene mai mici decât cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens. Totodată contractul dat, ce a fost încheiat între părți, trebuia înregistrat la subdiviziunea Serviciului Fiscal de Stat în termen de 3 zile de la data încheierii, în concordanță cu art.901 alin.(34) Cod Fiscal al R.M, în care este stipulat că subiecții impunerii, persoane fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător şi transmit persoanelor specificate la art.54, precum şi altor persoane decât cele specificate la art.90 în posesie şi/sau în folosinţă (locaţiune, arendă, uzufruct, superficie) proprietate imobiliară, achită impozit în mărime de 7% din valoarea lunară a contractului. Persoanele menţionate sunt obligate, în termen de 3 zile de la data încheierii contractului, să înregistreze contractul încheiat la Serviciul Fiscal de Stat. Acest impozit se achită lunar, cel târziu la data de 25 a lunii în curs, în modul stabilit de Serviciul Fiscal de Stat.

În concordanță cu art. 347 și art. 352 Cod Civil al Republicii Moldova, contractul de locațiune încheiat între Gherman Victor și Gorbuli Olga este un act juridic afectat de condiție suspensivă.

Condiția suspensivă este momentul înregistrării contractului la organele de stat abilitate, realizarea acestei condiții ar fi dus la efectul juridic – intrarea în vigoare a acestui contract, așadar, condiția suspensivă prevăzută de contract, nu a fost îndeplinită, deci contractul nu a intrat în vigoare.

Nu există nici-o dovadă, că contractul în cauză a fost supus înregistrării. Din specificările enumerate, rezultă că contractul de locațiune dintre Gherman Victor și Gorbuli Olga nu poate produce efecte juridice, deoarece el nu este în vigoare. Un alt argument al neintrării în vigoare a contractului de locațiune este inexistența unui act de predare-primire încheiat și semnat dintre locator și locatar. Pe lângă aceasta până la acest moment locatarul, respectiv Gorbuli Olga nu a făcut dovada că aceasta achită locatorului o plată de arendă lunară.

Totodată, apelantul Gherman Victor contestă încheierea protocolară a instanței de acordarea unui termen lui Gherman Victor de achitarea diferenței taxei de stat, or la depunerea cererii reconvenționale, Gherman Victor a achitat taxa de stat în mărime de 150 lei în conformitate cu Legea Taxei de stat. Reieșind din faptul că contractul nu prevede o plată lunară, taxa de stat s-a achitat în suma minimală prevăzută de art.3 lit.a) Legea taxei de stat în vigoare la data depunerii cererii reconvenționale. Instanța făcând trimitere la afirmațiile părții reclamante din acțiunea sa, precum că achitau prețul arendei în mărime de 1 000,00 lei lunar, a impus reclamantul Gherman Victor la o taxă suplimentară ilegală. Instanța din start a luat poziția imparțialității, favorizând reclamanta.

În drept, a invocat aplicarea eronată a prevederilor art.312, 314, 328, 347, 352, 922, 1027, 1028, 1288, 1251 Codul Civil de către instanța de fond. De asemenea consideră că instanța de fond a aplicat eronat normele de drept procesual art.130, 239, 240 Codul de Procedură Civilă.

În cadrul ședinței de examinarea cauzei din 28.03.2024, intimata Gorbuli Olga prin intermediul avocatului Boguțchi Snejana a depus referință prin care și-a manifestat dezacordul cu argumentele expuse în cererile de apel, considerându-le neîntemeiate şi pasibile respingerii de către instanţa de judecată.

În susținerea poziției nominalizate, intimata a menționat că instanţa de fond corect a stabilit temeinicia pretenţiilor înaintate de mine către apelanţi şi corect a respins acţiunea reconvenţională înaintată.

Relevă faptul că o condiţie obligatorie pentru iniţierea unei acţiuni de ordin civil în faţa instanţelor de judecată reprezintă cea a afirmării unui interes legal în faţa organelor judiciare.

Aşadar reclamantul/apelantul Gherman Victor urma să justifice existenţa unui interes bazat pe circumstanţe de fapt şi norme de drept la iniţierea unei cereri reconvenţionale în judecată împotriva unei alte persoane care va îmbrăca calitatea procesuală de „pârât”, şi care ulterior va fi supus obligativităţii executării actului judiciar definitiv. Or. în susţinerea celor indicate, remarcă faptul că Constituția R. Moldova, Codul de procedură civilă prin prevederile art. 7 alin. (1) şi art. 57 alin. (1) garantează tuturor persoanelor, în egală măsură, dreptul adresării în judecată pentru apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor lor legitime.

Reține că legiuitorul a prevăzut mecanisme pentru instanțele judiciare de a stopa orice abuz din partea părţilor litigante la folosirea drepturilor subiective materiale precum şi de a dispune de drepturile procedurale. În această ordine de idei, a menţionat prevederile art. 27 Cod procedură civilă care consacră principiul disponibilității în drepturi, cât şi prevederile alin. (3) art. 57 Cod de procedură civilă care obligă părţile la proces să se folosească cu bună-credinţă de drepturile lor procedurale.

Invocă incidența prevederilor art. 993 alin. (1) Cod civil, or oricine este liber de a contracta. Cu referire la cazul din speță, relatează că respectarea dreptului de preemţiune la cumpărarea bunului imobil prevalează asupra principiului libertăţii de a contracta. Potrivit dispoziţiilor imperative ale art. 775 Cod civil părţile „trebuie să se comporte cu bună credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei”.

Menționează că buna credinţă este o cerinţă care însoţeşte contractul încă din faza perfectării/negocierii/naşterii şi continuă pe tot parcursul derulării, luând sfârșit odată cu producerea ultimului efect juridic al acestuia, generând/fundamentând imperativul potrivit căruia părţile trebuie să-şi îndeplinească obligaţiile asumate astfel încât efectele contractului să corespundă voinţei părţilor şi a scopului urmărit de acestea în concordanţă cu legea.

În context, menționează că contractul de locaţiune încheiat la 10 iunie 2019 între Gherman Victor şi Gorbuli Olga pe un termen de 6 ani (până la 10.07.2025) în forma redactată a fost întocmit de Locatorul - Gherman Victor, astfel consideră irelevant

argumentul apelantului Gherman Victor precum că contractul de locaţiune a fost încheiat cu o serie de încălcări, or obiectul contractului, întinderea obligaţiilor, modul de executare a acestora, clauza privind apariţia şi existenţa dreptului de preemţiune a fost negociat şi înserat expres în actul juridic încheiat care a produs efecte între părţile contractante. Aşadar, nerespectarea clauzei contractuale privind preemţiunea dreptului prevăzute la pct. 2.1 constituie încălcarea obligaţiilor şi derogarea de la principiul bunei-credinţe admise de către Locator - Gherman Victor.

Analizând contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1042 încheiat la 03 august 2021 între Gherman Victor prin reprezentant şi Lemnaru Boris, atunci la pct. 8 al actului juridic este prevăzută clauza că bunul imobil înstrăinat nu are vicii juridice, inclusiv nu a fost transmis în locaţiune, nu este grevat cu drept de preemţiune în favoarea unui terţ şi Vânzătorul garantează Cumpărătorului contra oricărei evecţiuni care poate apărea pe viitor.

Argumentele invocate de apelantul Gherman Victor ce vizează acționarea intimatei prin derogare de la prevederile art. 166, 167. 85 Cod procedură civilă, precum că ar „pretinde a fi o persoană, locator şi cumpărător de bună-credinţă, însă în realitate s-ar eschiva de la achitarea taxei de stat” nu suportă critica adusă. Apelantul Gherman Victor prin ignorarea obligaţiilor legate de respectarea dreptului de preemţiune asumate prin contratul de locaţiune, inducerea în eroare a cumpărătorului Lemnaru Boris în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a manifestat un comportament neloial în relaţile civile.

Nu pot fi considerate consistente argumentele apelanţilor sub aspectul nulităţii contractului de locaţiune pe motiv că nu a fost înregistrat la organele abilitate. La caz sunt incidente prevederile alin. (3^4) art. 90^1 Codul fiscal „Reţinerea finală a impozitului din unele tipuri de venit” potrivit căruia subiecţii impunerii persoane fizice, care nu desfaşoară activitate de întreprinzător şi transmit persoanelor specificate la art.54, precum şi altor persoane decât cele specificate la art.90 în posesie şi/sau în folosinţă (locaţiune, arendă, uzufruct, superficie) proprietate imobiliară, achită impozit în mărime de 7% din valoarea lunară a contractului. Persoanele menţionate sunt obligate, în termen de 7 zile de la data încheierii contractului, să înregistreze contractul încheiat la Serviciul Fiscal de Stat. Astfel, omisiunea înregistrării în termenul şi în condiţiile legale a contractului de locaţiune la organul abilitat reprezintă încălcare care este imputată doar Locatorului - Gherman Victor, şi nu poate adopta o conotaţie negativă în raport cu Locatarul - Gorbuli Olga.

Indică faptul că norma conţinută la alin. (1) art. 118 Cod procedură civilă obligă fiecare parte să dovedească prin probe temeinicia pretenţiilor înaintate.

Consemnează că nu poate fi reţinut argumentul apelantului Gherman Victor precum că lipsa notării în registrul de publicitate ar constitui motiv de respingere a acţiunii în judecată. Asupra aspectului dat corect s-a expus instanţa de fond stabilind că începând cu anul 2019, precum şi la 03.08.2019 data încheierii contractului de vânzare-cumpărare între reprezentanta lui Gherman Victor, Gherman Alexandra şi Lemnaru Boris şi până la momentul de faţă, acest imobil se află în posesia lui Gorbuli Olga, acolo activează un bar-magazin şi acest fapt nu putea să nu-i fie cunoscut lui Lemnaru Boris, însă acesta nu

a invocat careva pretenţii de genul de ce bunul imobil nu este liber, de ce se află în posesia lui Gorbuli Olga, fapt ce dovedeşte că lui Lemnaru Boris ia fost cunoscut „pe o altă cale” dreptul de preemţiune a lui Gorbuli Olga. În condiţiile date instanţa de fond corect a aplicat litigiului prevederile art. 435 alin. (1) lit.f) Cod civil care indică că drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice devin opozabile terţilor exclusiv prin notare, dacă nu se dovedeşte că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaştere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate.

În temeiul materialului probator acumulat, solicită respingerea cererilor de apel declarate împotriva hotărârii Judecătoriei Edineţ sediul Briceni de la 28 martie 2023 pronunţată în cauza civilă la acţiunea lui Gorbuli Olga către Gherman Victor şi Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi cererii reconvenționale înaintată de Gherman Victor către Gorbuli Olga privind constatarea nulităţii contractului de arendă.

În cadrul ședințelor petrecute în ordine de apel la examinarea fondului cauzei, Avocatul Marciuc Serghei în interesele lui Lemnaru Boris, a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea Olgăi Gorbuli să fie respinsă.

Avocatul Cuzmenco Irina în interesele Gherman Victor, în cadrul ședințelor petrecute în instanța de apel a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea reconvențională să fie admisă, iar cererea de bază- respinsă.

A explicat că în obligația locatarului este înregistrarea în registru a contractului de locațiune. Totodată, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, Gherman Victor a garantat că bunul este liberat de orice vicii de consimțământ, de evicțiune, dreptul de preemțiune.

Totodată, a menționat că proprietarul bunului imobil litigios este Gherman Victor și soția acestuia Gherman Alexandra, care a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu.

În instanța de fond s-a solicitat exercitarea dreptului de preemțiune și asupra terenului aferent bunului imobil dat în locațiune.

În anul 2019, bunul imobil litigios reprezenta proprietate comună în devălmășie, or acesta a fost procurat în anul 2015.

Pe de altă parte, avocatul Boguțchi Snejana în interesele intimatei Gorbuli Olga a pledat pentru respingerea cererilor de apel cu menținerea hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023.

În susținerea poziției menționate, avocatul părții intimate a invocat că Gorbuli Olga nu a fost invitată când a fost negociat contractul de vânzare-cumpărare între apelanți, nici nu a cunoscut despre intenția acestora de a încheia un asemenea contract.

Relevă că obiectul contractului de locațiune reprezenta atât încăperea cât și terenul aferent acesteia. Invocă aplicabilitatea dreptului de preemțiune atât asupra terenului cât și asupra bunului imobil (construcției).

Intervenienții accesorii Gherman Alexandra și Gherman Valentina, fiind înștiințați despre examinarea cauzei civile în ordine de apel, la ședință nu s-a prezentat, nu a anunțat motivele imposibilității prezenței sale. În conformitate cu dispozițiile art. 379 alin. (2) Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În circumstanțele descrise, Colegiul a stabilit oportun examinarea cauzei civile în lipsa intervenienților accesorii.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul depus de Lemnaru Boris și Gherman Victor urmează a fi admis iar hotărârea casată parțial cu emiterea unei noi hotărâri din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. 1 Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că la data de 10.06.2019 între Gorbuli Olga și Gherman Victor a fost încheiat contractul de locațiune a bunului imobil cu nr. cadastral *****, pe un termen de 6 ani, începând cu data înregistrării contractului și până la data de 10.07.2025 (Vol. I, f.d. 130-131).

Potrivit pct. 1.2 al contractului nominalizat, dacă locatorul decide vânzarea încăperii închiriate, locatarul beneficiază de dreptul primar de a o achiziționa la prețul stabilit de locator pentru orice cumpărător de bună-credință.

Contractul de locațiune menționat, a fost negociat între Gorbuli Olga și reprezentanta lui Gherman Victor în bază de procură, Gherman Valentina, care a semnat contractul de locațiune.

Procura întocmită la cererea lui Gherman Victor prin care a fost împuternicită Gherman Valentina, a fost autentificată notarial de către notarul public Guzun Aliona la data de 28 iunie 2016 fiind valabilă timp de trei ani, astfel la 10 iunie 2019 procura era valabilă (Vol. I, f.d. 107).

Or, analizând procura menționată, Colegiul atestă că Gherman Victor i-a încredințat Valentinei Gherman să-i reprezinte interesele legale la toate instanțele competente ale Republicii Moldova, administrative si de Stat ale Republicii Moldova, inclusiv la

Inspectoratul Fiscal de Stat, Casa națională de asigurări sociale a Republicii Moldova, Secția Asistență Socială și Protecție a Familiei, Oficiul Cadastral Teritorial, la Camera înregistrării de Stat a întreprinderilor și Organizațiilor, Instituțiile Vamale pentru el și în numele lui, să îndeplinească toate actele și faptele de comerț necesare îndeplinirii obiectului de activitate, să reprezinte cu puteri depline la toate organele financiar-bancare, putând să efectueze orice operațiuni în conturile societății, în raporturile cu persoanele fizice și juridice, Oficiul Registrului Comerțului, să semneze contracte, raporturile financiare, formularele contabile de evidență strictă de la organele competente, să achite toate plățile și taxele de stat.

În vederea îndeplinirii mandatului, mandatarul va face toate actele și formalitățile necesare, va semna pentru el și în numele lui acolo unde trebuința o va cere, în general va face orice act necesar ca și cum l-ar face el personal, în limitele mandatului dat. În acest scop, mandatarul lui este împuternicit să îndeplinească toate acțiunile și formalitățile legale, se achite taxe, să semneze în numele lui și pentru el oriunde va fi necesar în limitele prezentului mandat, semnătura sa fiindu-i opozabilă.

Contrar argumentelor apelantului, din conținutului procurii analizate, Colegiul deduce că aceasta a fost emisă pentru reprezentarea intereselor sale personale, având împuterniciri de semnare a contractelor inclusiv, ci nu anume pentru îndeplinirea unor anumite însărcinări în interesele Întreprinderii Individuale pe care apelantul ar deține-o.

Subsecvent, potrivit recipisei din 05.05.2019, Gherman Victor a dat în locațiune bunul imobil ”Clădire/Încăpere” cu nr. cadastral ***** pe un termen de 6 ani, cu achitarea lunară în mărime de 1 000,00 lei. A fost menționat că pentru primul an, plata nu se efectuează, or vor fi efectuate lucrări de reparare care vor fi împărțite în jumătate de către locatar și locator (Vol. I, f.d. 119).

Totodată, potrivit înscrisului prezentat, se atestă că Gherman Victor primea plată lunar pentru locațiunea clădirii enunțate (Vol. I, f.d. 117).

Potrivit contractului de vânzare - cumpărare din 03.08.2021 (Vol. I, f.d. 56-61), Gherman Victor și Gherman Alexandra au Înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral ***** lui Lemnaru Boris.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, bunul imobil cu nr. cadastral ***** și construcția *****.01 aparțin cu drept de proprietate lui Lemnaru Boris în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1042 din 03.08.2021. La capitolul „Notări”, nu sunt înscrieri (Vol. I, f.d. 23).

La data de 01 septembrie 2021, Gorbuli Olga s-a adresat cu cerere de chemare în judecată a împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, solicitând constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. Cadastral ***** cu dobândirea de către Gorbuli Olga a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător, invocând incidența dreptului de preemțiune la cumpărarea bunului imobil.

La data de 22 noiembrie 2021, Gherman Victor a înaintat o acțiune reconvențională împotriva lui Gorbuli Olga cu privire la declararea nulității contractului de arendă.

Prin hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 acțiunea lui Gorbuli Olga a fost admisă iar cererea reconvențională înaintată de către Gherman Victor împotriva lui Gorbuli Olga privind constatarea nulității contractului de arendă a fost respinsă.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut incidența prevederilor art. 435 alin. (1) Codul Civil care stabilește că, „în cazurile prevăzute de lege, drepturile, actele faptele sau raporturile juridice devin opozabile terților exclusiv prin notare, dacă nu se dovedește că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege nu rezultă că simpla cunoaștere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate. În caz de conflict de drepturi care provin de la un autor comun, se aplică în mod corespunzător art. 426, 427 și 430".

În această ordine de idei, instanța de fond a stabilit că, începând cu anul 2019, precum și de la 03.08.2021 data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, între reprezentanta lui Gherman Victor, Gherman Alexandra și Lemnaru Boris și până la momentul de față, acest imobil se află în posesia lui Gorbuli Olga, acolo activând un bar-magazin și acest fapt nu putea să nu-i fi fost cunoscut lui Lemnaru Boris, însă ultimul nu a invocat careva pretenții, instanța recunoscând astfel că lui Lemnaru Boris, i-a fost cunoscut „pe o altă cale" dreptul de preemțiune a lui Gorbuli Olga.

Colegiul Civil reține că concluziile instanței de fond sunt incorecte, raportate la speța în cauză acestea denotă un caracter eronat, fiind emise în contrar cu legea pertinentă ce guvernează cadrul juridic dedus judecății, or normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar situația creată servește un exemplu incorect în consolidarea practicii judiciare, or potrivit art. 130 alin. (1) Cod Procedură Civilă RM, „Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege".

Iar potrivit art. 130 alin. (2) Cod Procedură Civilă RM, „Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor".

La caz, constatările instanței de fond bazate pe careva asumpții nu pot servi ca temei de admitere a unei acțiuni civile, or aceasta urma să se bazeze exclusiv pe probele administrate în raport cu situația faptică descrise de circumstanțele speței.

În atare ordine de idei, Colegiul învederează că potrivit prevederilor art.373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

Prin urmare, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

De altfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanței judecătorești î-i revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sunt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Conform art.5 alin. (1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Potrivit art. 9, alin. (1) Cod Civil RM, „Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile”.

Potrivit art. 9 alin. (2) lit. a) Cod Civil RM, „Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice”.

Conform art. 10 alin. (1) Cod Civil RM, „Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară”.

Conform art. 11 alin. (1) Cod Civil RM, „Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic”.

Potrivit art. 308 Cod Civil RM, „Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile”.

Potrivit art. 309 alin. (3) Cod Civil RM, „Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi”.

Potrivit art. 310 alin. (2) Cod Civil RM, „Act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial pentru obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial”.

Conform art. 1251 Cod Civil RM, „Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie”.

Potrivit art. 1252 Cod Civil RM, „Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris”.

Conform art. 1254 alin. (1)-(3) Cod Civil RM, „(1) Locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii”, (2) „Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic”, (3) „Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit

asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei”.

La caz, Colegiul urmează să menționeze că caracteristicile unui contract urmează a fi reținute conform conținutului clauzelor contractuale și intenției părților, de altfel, contrar alegațiilor apelantului, contractul întitulat „Договор аренды помещения” se referă la un contract de locațiune și nu de arendă, potrivit denumirii acestuia.

La fel, Colegiul reține ca fiind relevante normele referitoare la dreptul de preemțiune pentru soluționarea corectă a litigiului.

Potrivit art. 1143 alin. (1) Cod Civil RM, „Dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului”.

Conform art. 1144 alin. (1) Cod Civil RM, „Titularul dreptului de preemțiune cu privire la un bun îl poate exercita în cazul în care persoana obligată îi face o ofertă de vânzare a bunului sau, în lipsa ofertei, dacă persoana obligată încheie cu un terț un contract de vânzare-cumpărare cu privire la acel bun”.

Potrivit art. 1145 alin. (1) Cod Civil RM, „Persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemțiune oferta completă de vânzare a bunului”.

Alin. (2) al aceluiași articol stabilește că „Dacă contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu un terț, persoana obligată trebuie să îi remită neîntârziat titularului dreptului de preemțiune un exemplar al contractului. Obligația de remitere poate fi executată și de terț”.

Conform art. 1146 Cod Civil RM, „(1)Dreptul de preemțiune se exercită pe calea unei declarații adresate persoanei obligate. Pentru validitatea declarației nu este necesară respectarea formei stabilite de lege față de contractul de vânzare-cumpărare”; (2) „După primirea de către titularul dreptului de preemțiune a ofertei conform art. 1145 alin. (1) sau a exemplarului contractului conform art. 1145 alin. (2), dreptul de preemțiune poate fi exercitat în termen de o lună în cazul bunurilor imobile și în termen de 10 zile în cazul altor bunuri. În cazul în care dreptul de preemțiune este instituit de lege, orice clauză prin care se modifică termenul de exercitare a dreptului de preemțiune este nulă.”; (3) „În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat ca urmare a comunicării ofertei conform art. 1145 alin. (1), declarația de exercitare se consideră acceptare a ofertei de vânzare. Dacă pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare legea cere respectarea unei anumite forme, persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune sunt obligați unul față de altul să încheie contractul în acea formă. În caz de neexecutare nejustificată a acestei obligații de către una dintre părți, cealaltă parte poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre judecătorească care să țină loc de contract”; (4) „În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea

preemțiunii”; (5) „În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobândire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător. Dreptul la acțiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin. (3) se prescrie în termen de 6 luni”.

Incidente speței în cauză sunt și normele conținute în prevederile art. 435 alin. (1) Cod Civil RM, „În cazurile prevăzute de lege, drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice devin opozabile terților exclusiv prin notare, dacă nu se dovedește că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaștere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate. În caz de conflict de drepturi care provin de la un autor comun, se aplică în mod corespunzător dispozițiile art. 426, 427 și 430”.

Potrivit art. 435 alin. (2), pct. 5 Cod Civil RM, „În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării: 5) dreptul de preemțiune născut din contract și având ca obiect un drept înregistrat.

Conform art. 435 alin. (3) Cod Civil RM, „În sensul prezentului articol, prin terți se înțelege orice persoană care a dobândit un drept supus înregistrării sau un alt drept în legătură cu dreptul supus înregistrării”.

Conform art. 436 alin. (2) Cod Civil RM, „Notarea efectuată pe temeiul unui act juridic autentic poate fi cerută de oricare dintre părțile actului juridic ori succesorii lor. În cazul actului juridic în formă scrisă, cererea trebuie depusă de toate părțile actului juridic sau succesorii lor. În caz de refuz, partea poate cere hotărâre judecătorească care să țină loc de consimțământ”.

La caz instanța de fond la soluțiunea litigiului a ignorat faptul că prin contractul de locațiune din 10.06.2019, Gherman Victor a transmis lui Gorbuli Olga, încăpere (spațiul comercial-magazin) cu suprafața de 95,4 m.p. (f.d. 132 Vol. I)

Potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, construcția comercială cu suprafața de 95,4 m.p., are nr. cadastral *****.01. (f.d. 23 Vol. I)

Totodată, analizând contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** din 03.08.2021, Colegiul atestă că Gherman Victor și Gherman Alexandra au înstrăinat atât bunul imobil terenul destinat pentru construcții cu nr. cadastral ***** cât și construcția cu modul de folosință construcție comercială cu nr. cadastral *****.01.

Potrivit cererii de chemare în judecată Gorbuli Olga pretinde la exercitarea dreptului de preemțiune asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Astfel, cererea de chemare în judecată înaintată de Gorbuli Olga urmează a fi respinsă, or reclamanta solicită constatarea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare pentru bunul imobil cu nr. cadastral *****, respectiv terenul, deși acest bun nu a făcut niciodată obiectul contractului de locațiune, pe baza căruia se invocă pretinsul drept de preemțiune.

Potrivit art. 1143 alin. (1) Cod civil, dreptul de preemțiune poate fi exercitat numai în raport cu bunul vizat de convenția părților. În speță, dreptul pretins de reclamantă nu are nicio legătură juridică cu terenul vândut, întrucât locațiunea a vizat exclusiv o construcție – încăperea cu nr. cadastral *****.01.

La caz, pretenția reclamantei de a i se recunoaște un drept de preemțiune asupra unui alt bun decât cel contractat nu are fundament legal și contravine principiului legalității actelor juridice, întrucât extinderea efectelor contractului asupra unui bun străin de voința părților nu este permisă.

Reclamanta nu poate pretinde exercitarea dreptului de preemțiune asupra terenului cu nr. cadastral ***** întrucât nu rezultă din nicio clauză contractuală faptul că acest teren a fost dat în locațiune. Preemțiunea este un drept de excepție și trebuie interpretat restrictiv.

În speță, Gorbuli Olga nu a făcut dovada că terenul vândut a făcut parte din obiectul contractului de locațiune, iar în lipsa unei individualizări exprese, pretențiile sale exced cadrul legal al art. 1143 și următoarele Cod civil.

În condițiile în care contractul de locațiune face trimitere strictă la o construcție (spațiu de 95,4 m²), nu se poate considera că terenul ar fi fost implicit inclus, întrucât dreptul civil impune cerințe stricte de determinabilitate a obiectului contractelor."

Mai mult, însăși din somația/pretenția expediată de Gorbuli Olga către Gherman Victor și Lemnaru Boris, reclamanta invocă faptul că a încheiat cu Gherman Victor un contract de locațiune asupra încăperii magazin/baz, fară a invoca pretenții asupra terenului pentru construcții pe care este amplasată această construcție. (f.d. 5 Vol. I)

Astfel, fiind vorba de un drept de preemțiune derivat dintr-un act juridic civil, acesta nu poate fi extins prin analogie la alte bunuri, iar solicitarea reclamantei contravine principiului certitudinii juridice, or prin solicitarea constatării vânzării unui bun care nu a făcut obiectul convenției anterioare, reclamanta urmărește practic modificarea artificială a conținutului juridic al raporturilor contractuale, ceea ce nu este permis în dreptul civil.

Astfel, chiar și în ipoteza în care dreptul de preemțiune ar fi valabil, el nu poate fi exercitat pentru un bun diferit față de cel stipulat în contract, iar în speță, obiectul acțiunii și obiectul contractului nu se suprapun.

De altfel, reclamantei Gorbuli Olga nu i s-a reușit să demonstreze reaua-credință a lui Lemnaru Boris la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1042 din 03.08.2021.

Potrivit principiului bunei-credințe și al prezumției de bună-credință (art. 10 Cod civil), cel care invocă reaua-credință trebuie să o probeze. În prezenta cauză, reclamanta nu a adus niciun mijloc de probă prin care să demonstreze că Lemnaru Boris cunoștea sau trebuia să cunoască existența dreptului de preemțiune la data achiziției

La acest capitol, instanța de apel constată Lemnaru Boris, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1042 din 03.08.2021 nu putea cunoaște despre dreptul de preemțiune asupra bunului imobil ce urma a fi cumpărat, or după cum a mai fost invocat, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", bunul imobil cu nr. cadastral ***** și construcția *****.01 aparțin cu drept de proprietate lui Lemnaru Boris în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1042 din 03.08.2021, iar la capitolul „Notări", nu sunt înscrieri (Vol. I, f.d. 23).

Conform art. 435 alin. (2) Cod civil al RM: În afara altor cazuri prevăzute de lege, sînt supuse notării:

2) locațiunea și cesiunea dreptului de a încasa chiria sau alte venituri generate de dreptul înregistrat;

5) dreptul de preemțiune născut din contract și avînd ca obiect un drept înregistrat

Instanța de apel nu poate reține argumentul invocat de Grobului Olga că şi până la momentul de faţă, imobilul în litigiu se află în posesia lui Gorbuli Olga, acolo activează un bar-magazin fapt care nu putea să nu-i fie cunoscut lui Lemnaru Boris, însă acesta nu a invocat careva pretenţii de genul de ce bunul imobil nu este liber, de ce se află în posesia lui Gorbuli Olga, și ce dovedeşte că lui Lemnaru Boris ia fost cunoscut „pe o altă cale” dreptul de peemțiune.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 1276 Cod civil al RM:

(1) Dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile care decurg din locațiune dacă locațiunea este opozabilă terțului.

(2) Locațiunea este opozabilă terțului care dobîndește dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului închiriat dacă, la data dobîndirii, terțul cunoștea sau trebuia să cunoască existența locațiunii sau dacă bunul închiriat se afla în posesia locatarului.

(3) În cazul bunurilor asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege, locațiunea, de asemenea, este opozabilă terțului dobînditor dacă, la data dobîndirii, era notată în acel registru. În absența acestei notări, locațiunea este opozabilă în temeiul alin. (2) doar dacă termenul ei nu depășește 3 ani, în cazul bunului imobil, sau 1 an, în cazul celorlalte bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobîndește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege.

(4) Locatorul inițial rămîne răspunzător pentru prejudiciul cauzat locatarului anterior înstrăinării.

Din normele enunțate se deduce cu certitudine că în speță, contractul de locațiune cît și drepturile locatarului care derivă din contract, nu pot fi opozabile lui Lemnaru Boris, or nici contractul de locațiune din 10.06.2019 și nici dreptul de preemțiune prevăzut în acesta nu a fost notat în registrul de publicitate conform legii, fapt care exclude opozbilitatea față de terțul dobînditor de bună credință.

În speță, Lemnaru Boris a acționat cu respectarea cerințelor de legalitate, fără a avea cunoștință de eventuale drepturi preexistente, iar reclamanta nu a făcut dovada reaua-credință. În acest context, orice substituire forțată a cumpărătorului în contract ar reprezenta o atingere nejustificată adusă dreptului său real dobândit valabil.

Cu privire la anularea contractului de locațiune a bunului imobil cu nr. Cadastral ***** din 10.06.2019 între Gorbuli Olga, în calitate de locatar, și Gherman Victor, în calitate de locator, colegiul civil menționează că instanța de fond just a respins acțiunea, și în această latură hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 va fi menținută.

Potrivit art. 328 alin. (1) Cod Civil RM, „Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces”.

Potrivit art. 312 alin. (1) Cod Civil RM, „Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic”.

Conform art. 314 Cod Civil RM, „Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale”.

Contrar celor stabilite de reclamantul pe cererea reconvențională, Gherman Victor, viciul de consimțământ al acestuia nu a fost demonstrat, or după cum s-a menționat, interesele lui Gherman Victor la semnarea contractului de locațiune au fost reprezentate de către Gherman Valentina prin procură.

Astfel, contractul de locațiune prezentat este un înscris sub semnătură privată cu dată certă și cu semnături vizibile. Pârâtul-reclamant reconvențional Gherman Victor nu a contestat acest document timp de peste doi ani, iar tăcerea sa urmează a fi echivalată cu o recunoaștere tacită a actului.

La caz declamantul reconvențional invocă lipsa consimțământului abia după ce a fost chemat în judecată, ceea ce contravine conduitei unui proprietar diligent. Este lipsită de credibilitate susținerea că nu cunoștea de existența contractului, în condițiile în care reclamanta a deținut posesia și a investit în imobil, cu acordul său tacit.

La fel, se constată că Gherman Victor nu a înaintat careva pretenții față de Gherman Valentina care ar fi acționat în calitate de representant al acestuia, fapt care denotă o acceptare tacită a încheierii contractului de locațiune din 10.06.2019.

Mai mult, contractul a fost executat în fapt: reclamanta a fost în posesia încăperii, a investit în reparații și a plătit chirie. Faptele confirmă existența unui acord de voință, în temeiul căruia contractul a fost nu doar încheiat, ci și executat.

La fel nu poate fi reținut argumentul privind lipsa obiectului contractului de locațiune, or contractul identifică suficient obiectul închiriat ca fiind o încăpere cu suprafața de 95,4 m². Menționarea numărului cadastral *****.01 permite individualizarea sa în registrele cadastrale. Lipsa altor detalii nu atrage nulitatea, ci cel mult o eventuală necesitate de completare.

Conform art. 315, obiectul contractului trebuie să fie determinat sau cel puțin determinabil. În speță, încăperea este clar delimitată în raport cu celelalte bunuri, iar indicarea suprafeței și a destinației este suficientă pentru validitatea contractului.

La caz obiectul locațiunii este determinabil, reieșind din prevederile contractului analizat de instanță, or este indicată amplasarea acestuia, *****, respectiv suprafața bunului și din ce este constituit, indicând expres că această construcție reprezintă un bar-magazin.

Astfel, executarea contractului timp de peste 2 ani, plata chiriei, lipsa oricărei obiecții până în momentul litigiului – toate acestea sunt incompatibile cu ideea de nulitate absolută. Acest comportament confirmă existența și valabilitatea actului.

Prind urmare, cererea reconvențională de declarare a nulității contractului de locațiune este vădit neîntemeiată. Contractul a fost executat, obiectul este determinabil, iar presupusul viciu de consimțământ nu este dovedit cu probe conforme legii. Față de aceste considerente, se impune menținerea hotărîrii instanței de fond în latura respingerii cererii reconvenționale ca nefondată.

Reieșind din cele expuse, Colegiul Civil va casa parțial Hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 în latura admiterii cererii de chemare în judecată înaintată de Gorbuli Olga împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu emiterea în latura respectivă a unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Gorbuli Olga împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare se respinge.

În conformitate cu prevederile art.82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art.90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

Conform prevederilor art.94, alin.(1) CPC, cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată între părţi, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă partial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Conform art.96 alin.(1), (1^1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Se contestă indubitabil că în cadrul examinării cauzei civile interesele apelanților Lemnaru Boris au fost reprezentate de către avocații Marciuc Serghei, ce se confirmă prin mandatul nr.2229503 din 24.10.2024 (Vol. II, f.d. 55), pentru serviciile acestuia au fost achitate de către reclamantă conform bonului de plată Seria ADD nr. 69227246 din 24.10.24 suma de 5 000,00 lei (Vol. II, f.d. 56), totodată pentru serviciile avocatului Lungu Cristina ce a acționat în interesele lui Lemnaru Boris, ultimul a achitat suma de 10 000,00 lei pentru acordarea serviciilor juridice potrivit bonului seria DAA nr. 13759880 din 08.10.2021 (Vol. I, f.d. 31), în baza mandatului nr. 1610382 din 08.10.2021 (Vol. I, f.d. 32).

Iar interesele apelantului Gherman Victor au fost prezentate de către avocatul Cuzmenco Irina potrivit mandatului nr. 1753941 din 06.02.2024 (Vol. I, f.d. 203), fiindu-i achitată pentru serviciile acesteia conform bonului de plată Seria DAA nr. 44477895 din 06.02.24 suma de 3 500,00 lei (Vol. II, f.d. 65).

Revenind la prevederile art.96 alin.(1), instanța de apel relevă importanța noțiunilor de real, necesar şi rezonabil, de altfel Colegiul reține că la interpretarea acestora de la caz la caz, acordarea unei abordări referitor la realitate, necesitate şi rezonabilitatea compensării cheltuielilor de asistenţă juridică, apreciere îi acordă instanța în fața căreia s-a examinat litigiu.

Astfel că aceste cheltuieli vor fi compensate din contul lui Olgăi Gorbuli, încasând din contul acesteia în beneficiul lui Lemnaru Boris cheltuieli de asistență juridică pentru

instanța de fond și apel sumă de 8500 (opt mii cinci sute, 00) lei și suma de 3500 (trei mii cinci sute, 00) lei în beneficiu lui Gherman Victor, pornind de la realitatea, necesitatea şi rezonabilitatea compensării cheltuielilor de asistenţă juridică.

Într-o altă ordine de idei, la depunerea cererilor de apel, apelanții Lemnaru Boris și Gherman Victor au fost somați de achitarea taxei de stat în mărime de 150 lei potrivit încheierii Curții de Apel Bălți din 15 ianuarie 2024, or art. 3 lit. e) Legea taxei de stat pentru cererile de chemare în judecată privitor la modificarea sau rezilierea contractului de închiriere a încăperilor de locuit, prelungirea termenului de primire a moştenirii, ridicarea sechestrului asupra bunurilor şi pentru alte cereri de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial (sau care nu urmează a fi evaluate) se achită taxa de stat în mărime de 500% unitate convențională, iar potrivit art. 3 lit. j) a legii taxei de stat, pentru cererile de apel împotriva hotărârilor instanțelor judecătorești se achită 75% din taxa ce urmează a fi plătită la depunerea cererii de chemare în judecată sau alte cereri (plângeri), iar în cazul litigiilor cu caracter patrimonial – 75 % din taxa calculată din suma contestată.

Conform ordinului de încasare a numerarului nr. 22796328, Lemnaru Boris a efectuat achitarea taxei de stat în mărime de 150 lei pentru depunerea cererii de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 (Vol. II, f.d. 193).

Conform ordinului de încasare a numerarului nr. 22850349, Gherman Victor a efectuat achitarea taxei de stat în mărime de 150 lei pentru depunerea cererii de apel împotriva hotărârii Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023 (Vol. II, f.d. 196).

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră oportun încasarea din contul Gorbuli Olga în beneficiul lui Lemnaru Boris și Gherman Victor taxa de stat achitată în instanța de apel în sumă de 150 pentru fiecare.

În conformitate cu art.385 lit.c) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E :

Cererile de apel declarate de Lemnaru Boris prin intermediul avocatului Lungu Cristina și cererea de apel declarată de Gherman Victor prin intermediul avocatului Lavric Andrei se admit.

Se casează parțial hotărârea Judecătoriei Edineț (sediul Brieni) din 28.03.2023, în latura admiterii cererii de chemare în judecată înaintată de Gorbuli Olga împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cu emiterea în latura respectivă a unei hotărâri noi prin care cererea de chemare în judecată înaintată de Gorbuli Olga împotriva lui Gherman Victor și Lemnaru Boris, intervenient accesoriu Gherman Alexandra privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare se respinge.

În rest hotărârea instanței de fond se menține.

Se încasează de la Gorbuli Olga în beneficiul lui Lemnaru Boris cheltuieli de asistență juridică în sumă de 8500 (opt mii cinci sute, 00) lei și taxa de stat achitată în instanța de apel în sumă de 150 (o suta cincizeci, 00) lei.

Se încasează de la Gorbuli Olga în beneficiul lui Gherman Victor cheltuieli de asistență juridică în sumă de 3500 (trei mii cinci sute, 00) lei și taxa de stat achitată în instanța de apel în sumă de 150 (o sută cincizeci, 00) lei.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător Holban Radu

Judecătorii: Țihonschi Alina Grosu Stanislav