Dosarul nr. 2-4/2023; Cererea nr. 2-23000018-51-2-03012023-1

Dispozitivul a fost pronunțat public la 10 septembrie 2024

Cererea de apel nemotivată a fost depusă la data 27 septembrie 2024 de către reprezentantul reclamantului S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L. - administratorul Veaceslav Gorincioi

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

Judecătoria Ungheni

Instanţa compusă din:

Preşedintele şedinţei, judecător Valentina Stratulat

Grefier Ana Bîrcu

Cu participarea: pârâtului **Galina Cojuhari,**

În lipsa: - reclamantului **S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L.,** a avocatului **Lungu Adrian,** a intervenienților accesorii **notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", succesorilor în drepturi ale lui Cojuhari Valerii, Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana –** au solicitat examinarea cauzei civile în lipsă,

- pârâtului **Cazacu Denis** – citat legal,

a examinat în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către **S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L.** împotriva **Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, Intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", succesori în drepturi ale lui Cojuhari Valerii - Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana** privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,

A c o n s t a t:

CIRCUMSTANȚELE CAUZEI CIVILE/ARGUMENTELE PARTICIPANȚILOR LA PROCES

1. La data 30.12.2022, S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L. a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, Intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana și Serviciul cadastral teritorial Ungheni al IP „Agenția Servicii Publice" privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d.5-7)
2. Cererea a fost repartizată în mod aleatoriu judecătorului Valentina Stratulat la data de 03.01.2023. (f.d. 19)
3. **În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul indică că**, începând cu anul 2011 și până în prezent între Cojuhari Galina și SRL „UNDAN- AGRO" sunt stabilite

raporturi juridice contractuale de arendă, fiind încheiate mai multe contracte de arendă succesive în timp având ca obiect bunul imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, raionul *****extravilan. La data de 19 august 2020 între Cojuhari Galina în calitate de „ARENDATOR" și SRL „UNDAN- AGRO" în calitate de „ARENDAȘ"a fost încheiat contractul de arendă nr. 166, prin care Cojuhari Galina în calitate de „ARENDATOR" a transmis iar SC „UNDAN-AGRO" în calitate de „ARENDAȘ" a primit posesia și folosința asupra bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** pe un termen de 5 ani. În baza contractului de arendă a fost încheiat Actul de predare- primire a bunului imobil respectiv. La data de 03.11.2020 contractul de arendă menționat supra a fost înregistrat în Registrul contractelor de arendă ținut de Primăria Comunei Zagarancea sub „nr. 152". Până în prezent SRL „UNDAN-AGRO" a exercitat posesia și folosința asupra bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****, acesta fiind arat și semănat cu grâu în luna septembrie 2022. Totodată, până în prezent Cojuhari Galina în calitate de „ARENDATOR" nu a solicitat rezolvirea anticipată a contractului de arendă, nu a solicitat încetarea raporturilor civile de arendă și nu a compensat SC „UNDAN- AGRO" SRL în calitate de „ARENDAȘ" daunele suportate, inclusiv venitul ratat. Mai indică că dreptul de preemțiune la procurarea bunului imobil este prevăzut în pct. 4.1.6 din contractul de arendă. Până în prezent, SRL „UNDAN-AGRO" în calitate de titular al dreptului de preemțiune cu privire la bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** nu a primit de la Cojuhari Galina în calitate de persoană obligată careva ofertă de vânzare a bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****. La data de 28.10.2022, SC „UNDAN- AGRO" SRL a primit o cerere din partea cetățenilor Cazacu llie și Cazacu Denis precum că aceștia ar fi proprietari a bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****, inclusiv precum că terenul ***** s-ar prelucra individual ceea ce nu corespunde realității. La data de 07.11.2022, SC „UNDAN- AGRO" SRL a expediat în adresa lui Cojuhari Galina o notificare prin care a solicitat să îi fie remisă neîntârziat SC „UNDAN-AGRO" în calitate de titular al dreptului de preemțiune un exemplar al contractului de vânzare- cumpărare a bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** (copia se anexează). Notificarea respectivă a fost recepționată de Cojuhari Galina fapt confirmat prin avizul de recepție. Până în prezent Cojuhari Galina nu a formulat răspuns la respectiva notificare. La data de 07.11.2022, SC „UNDAN- AGRO" SRL a expediat în adresa lui Cazacu Denis o notificare prin care SC „UNDAN- AGRO" în conformitate cu prevederile art. 1145 alin. (2) din Codul Civil al RM, a propus să îi expedieze un exemplar al contractelor de vânzare-cumpărare în baza cărora pretinde că ar fi devenit proprietar și/sau coproprietar a bunului imobil cu numărul cadastral ***** și contractul de arendă cu alt SRL. Până în prezent Cazacu Denis nu a formulat răspuns la respectiva notificare. La data de 29.11.2022, SC „UNDAN- AGRO" SRL a expediat în adresa lui Cojuhari Galina o declarație privind exercitarea dreptului de preemțiune la procurarea bunului imobil, teren, modul de folosință agricol, cu suprafața totală de *****ha, nr. cadastral *****, situat în Republica Moldova, raionul *****extravilan, precum și acordul la procurarea bunului imobil, teren, modul de folosință agricol, cu suprafața totală de *****ha, nr. cadastral *****, situat în Republica Moldova, raionul Ungheni, com. Zagarancea. Reieșind din faptul că bunul imobil, teren, modul de folosință agricol, cu suprafața totală de *****ha, nr. cadastral *****, situat în Republica Moldova, raionul Ungheni, com. Zagarancea a fost vândut fără notificarea SC „UNDAN- AGRO" SRL, ultima consideră că de către pârâți i-a fost încălcat dreptul de preemțiune. Totodată,

asupra încălcării dreptului de preemțiune pârâții au fost notificați prin notificări, pe care le-au lăsat fără satisfacere, ceea ce a determinat SC „UNDAN-AGRO" SRL să înainteze prezenta cerere de chemare în judecată. În drept invocă prevederile: - art.118 alin. (1), art. 121, art. 122 alin. (1), art. 123 alin. (6) din CPC; art. 327 alin. (1), art. 328 alin. (1) și alin. (2), art. 1288- 1307, art. 1143 - 1146 din Codul Civil al RM și pct. 3.2.1., 3.2.3., 3.2.4., 3.2.6. și 4.1.6 din contractul de arendă nr. 337 din 25.08.2020. Solicită: 1. declararea nulității absolute a contractului de vânzare- cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 a terenului agricol cu numărul cadastral ***** amplasat în extravilanul comunei *****i, încheiat între Cojuhari Galina, ***** și Cazacu Denis; 2. constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul Civil (în vigoare din 01.03.2019), cu dobândirea de către SC „UNDAN-AGRO" SRL a drepturilor și a obligațiunilor de cumpărător față de Cojuhari Galina în condițiile stabilite de persoana obligată Cojuhari Galina și terț Cazacu Denis, conform contractului de vânzare- cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de *****ha, amplasat în extravilanul comunei *****i; 3. dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a terenului agricol cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei *****i cu indicarea în calitate de proprietar a SC „UNDAN- AGRO" SRL; 4. încasarea în mod solidar din contul pârâților în folosul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate în respectiva cauză. (f.d. 5-7)

4. **Prin încheierea din 04.01.2023, nu s-a dat curs cererii respective (f.d. 20-21), iar la data de 27.01.2023, S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L. a dispus o cerere privind înlăturarea neajunsurile depistate prin încheiere, înlăturând parțial neajunsurile. În cererea privind înlăturarea neajunsurilor în esență a indicat:** În vederea înlăturării neajunsurilor indicate în partea descriptivă a încheierea judecătoriei Ungheni din 04.01.2023, expune și prezintă următoarele: în partea ce ține că reclamantul nu a indicat în cererea de chemare în judecată esența încălcării sau a pericolului de încălcare a drepturilor, libertăților sau intereselor legitime ale acestuia, indică că în cererea de chemare în judecată pagina 2 a expus în esență încălcările drepturilor SC „UNDAN-AGRO". În cererea de chemare în judecată la pagina 1 și 2 a mai indicat că contrar pct. 4.1.6 din contractul de arendă până în prezent, SRL „UNDAN-AGRO" în calitate de titular al dreptului de preemțiune cu privire la bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** nu a primit de la Cojuhari Galina în calitate de persoană obligată careva ofertă de vânzare a bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****". Mai susține că a indicat în calitate de „temeiuri a cererii de chemare în judecată" art. 327 alin. (1), art. 328 alin. (1) si alin. (2), art. 1288- 1307, art. 1143, 1146 din Codul Civil al RM și pct. 3.2.1., 3.2.3., 3.2.4., 3.2.6. și 4.1.6 din contractul de arendă nr. 337 din 25.08.2020", inclusiv la cererea de chemare în judecată a anexat un șir de înscrisuri relevante. În partea ce ține de necesitatea indicării în calitate de intervenient accesoriu a IP„ Agenția Servicii Publice" Serviciul cadastral teritorial Ungheni indică că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune a SC „UNDAN- AGRO" a servit drept temei pentru înscrierea de către IP „Agenția Servicii Publice" Serviciul cadastral teritorial Ungheni la data de 18.04.2022 a dreptului de proprietate a pârâtului Cazacu Denis asupra bunului imobil teren agricol cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei *****i (copia Certificatului din Registrul bunurilor imobile se anexează); mai indică că una din pretențiile formulate în cererea de chemare în judecată este „ - dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a terenului agricol cu numărul cadastral *****,

amplasat în extravilanul comunei *****i cu indicarea în calitate de proprietar a SC „UNDAN-AGRO" SRL"; rectificările în Registrul Bunurilor Imobile se efectuează de către IP „Agenția Servicii Publice" prin intermediul Serviciilor cadastrale teritoriale, în speță-Serviciul cadastral teritorial Ungheni a IP „Agenția Servicii Publice";A se vedea în acest sens și practica instanțelor judecătorești în litigii cu obiect și probleme de drept similare (ex.: încheierea CSJ nr. 2ra-1407/22 din 23.11.2022 în cauza SC „CUHAGRO-EST" SRL către Bucatca Zinaida, Maevschi Vasile, Țurcanu Ion și alții, intervenienți accesorii notarul Adrian Popovici și Serviciul Cadastral Teritorial din cadrul Agenției Servicii Publice). În partea de ține de precizarea de partea cui este intervenientul accesoriu notarul Spătaru Oxana, precizăm că notarul Spătaru Oxana este de partea pârâtă. În partea necesității precizării cine își asumă responsabilitatea pentru legalitatea și conformitatea copiilor anexate la cererea de chemare în judecată precizăm că administratorul SC „UNDAN-AGRO" SC, Veaceslav Gorincioi, care a semnat cererea de chemare în judecată își asumă responsabilitatea pentru legalitatea și conformitatea copiilor anexate la cererea de chemare în judecată (a se vedea în acest sens și copia extrasului din Registrul persoanelor juridice anexat la cererea de chemare în judecată).(f.d.24-26)

5. Prin încheierea din 31.01.2023, cererea de chemare în judecată s-a acceptat în procedura contencioasă (f.d.38). Prin Încheierea din 31.01.2023 s-au stabilit acțiunile de pregătire printre care s-a acordat pârâtului și intervenienților accesorii termen pentru depunerea referinței, până la data de 02.03.2023, inclusiv (f.d.39-41).

6. **La data de 02.03.2023, prin SEDP a Judecătoriei Ungheni a parvenit de la pârâtul Cazacu Denis referința cu nr. intrare 5056, cu anexe. În motivarea referinței indică că,** prin acțiunea înaintată de reclamantul S.R.L. „UNDAN-AGRO” îi sunt încălcate grav drepturile și interesele legitime ale pârâtului Cazacu Denis, or ultimul procurând terenul agricol număr cadastral ***** situat în r-1 *****extravilan, a acționat în strictă conformitate cu prevederile legale și cu bună-credință. Cu pretențiile înaintate de reclamant nu este de acord, le consideră neîntemeiate/tardive și care urmează a fi respinse din considerentele ce urmează. La data de 21 decembrie 2020, în cadrul biroului Notarului Spătaru Oxana, a fost încheia: Contractul de vânzare - cumpărare nr. 1-423 între Cojuhari Galina, în calitate de vânzător și Cazacu Denis, în calitate de cumpărător. Obiect al contractului sus-indicat este bunul imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** situat în r-1 *****extravilan. Prețul terenului agricol cu număr cadastral ***** situat în r-1 *****extravilan, a fost achitat integral de către cumpărătorul Cazacu Denis. De către Notarul Spătaru Oxana au fost explicate părților contractante clauzele contractuale și adusă la cunoștință informația din Registrul bunurilor imobile referitor la terenul agricol obiect al contractului de vânzare - cumpărare. Astfel, Cazacu Denis a fost informat de către Notarul Spătaru Oxana că terenul agricol cu număr cadastral ***** situat în r-1 *****extravilan, nu a fost contractat sau promis de a fi contractat altei persoane, nu se află în folosința sau posesia terților, nu sunt aplicate interdicții asupra dreptului de administrare, folosință sau de dispoziție, precum și nu există nici o persoană care să aibă careva drept de preemțiune, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de IP „Agenția Servicii Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni. Respectiv, la data procurării terenului agricol număr cadastral ***** situat în r-1 *****extravilan, cumpărătorul Cazacu Denis nu cunoștea și nici nu putea să cunoască despre existența raporturilor contractuale de arendă între Cojuhari Galina și S.R.L. „UNDAN-AGRO”, precum și despre dreptul de preemțiune la care face referire reclamantul, or această informație nu i-a fost adusă la cunoștință în nici un

mod și nici nu a fost înregistrată corespunzător în Registrul bunurilor imobile, astfel încât să fie cunoscută de persoanele interesate, la caz cumpărătorul Cazacu Denis. Mai indică că, dreptul de proprietate asupra terenului agricol număr cadastral ***** situat în r-l *****extravilan, dobândit de Cazacu Denis în temeiul Contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-423 din 21 decembrie 2020 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile deținut de IP „Agenția Servicii Publice". De asemenea, menționează că Cazacu Denis este un dobânditor de bună credință a dreptului de proprietate asupra terenului agricol număr cadastral ***** situat în r-l *****extravilan, or buna - credință rezultă expres din comportamentul cumpărătorului până la semnarea contractului, în acest sens solicitând vânzătorului încheierea Contractului de vânzare-cumpărare în prezența unui Notar public care să dețină informații veridice din registrele publice referitor la terenul agricol obiect al contractului, precum și să autentifice notarial tranzacția dintre părțile contractante. Ulterior încheierii și autentificării Contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-423 din 21 decembrie 2020, cumpărătorul Cazacu Denis a înregistrat dreptul său de proprietate în Registrul de stat al bunurilor imobile, ceea ce confirmă în mod repetat buna-credință a dobânditorului. Referitor la declarația reclamantului precum că pârâții i-ar fi încălcat dreptul de preemțiune prin faptul că terenului agricol număr cadastral ***** situat în r-l *****extravilan, a fost vândut fără notificarea acestuia, menționăm că această obligație de notificare a purtătorului dreptului de preemțiune nici nu putea fi pusă pe seama pârâților, în special pe seama lui Cazacu Denis, care nici nu cunoștea despre existența unui drept al unui terț asupra terenului pe care intenționa să-l procure, iar pe de altă parte acest drept de preemțiune, pe care îl invocă reclamantul, nici nu a fost notat corespunzător prevederilor legale în Registrul bunurilor imobile. În ceea ce privește pretenția reclamantului privind declararea nulității absolute a Contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-423 din 21 decembrie 2020 încheiat între Cojuhari Galina și Cazacu Denis, consideră că această pretenție este lipsită de suport juridic și probator. Astfel, pe de o parte Codul Civil al RM stabilește expres temeiurile de declarare a nulității actului juridic, la care reclamantul nu s-a referit și s-a rezumat doar la a indica articolele care reglementează în general actul juridic nul, iar pe de altă parte reclamantul urma să-și probeze declarațiile. Cu referite la pretenția reclamantului privind constatarea încheierii contractului de vânzare - cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul Civil al RM, cu dobândirea de către S.R.L. „UNDAN-AGRO" a drepturilor și a obligațiunilor de cumpărător față de Cojuhari Galina în condițiile stabilite de persoana obligată Cojuhari Galina și terțul Cazacu Denis, conform Contractului de vânzare - cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020, menționează că acesta pretenție este prescrisă, or termenul de prescripție este de 6 luni. Astfel, aplicând prevederile legale indicate situației de fapt, atestă că pârâtul a dobândit și înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului agricol număr cadastral ***** situat în r-l *****extravilan, la data de 21.12.2020, iar reclamantul a intentat acțiunea privind apărarea dreptului de preemțiune abia la data de 30.12.2022, adică peste mai bine de 2 ani, în pofida faptului că datele cuprinse de Registrul bunurilor imobile sunt publice și accesibile persoanelor interesate, mai ales în contextul în care reclamantul face trimitere la un contract de arendă și indică că ar fi arendaș a terenului respectiv. Pe lângă aceasta, reclamantul solicită subrogarea în drepturile și obligațiile cumpărătorului conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020, chiar dacă solicită declararea nulă a contractului respectiv, astfel pe de o parte reclamantul declară că Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 urmează a fi declarat nul, iar pe de altă parte dorește subrogarea în drepturile și obligațiile

cumpărătorului parte la acest contract. Din cele menționate rezultă că, reclamantul cu toate că solicită instanței de judecată declararea nulă a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020, acesta prin solicitarea de subrogare în drepturile și obligațiile cumpărătorului recunoaște că de fapt acest contract este perfect valabil și nu încalcă prevederile legale, ordinea publică sau bunele moravuri. Legat de pretenția reclamantului privind dispunerea rectificării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a terenului agricol cu număr cadastral ***** situat în r-1 *****extravilan, menționează că această pretenție urmează a fi respinsă deoarece nu este întemeiată nici în fapt și nici în drept, or Codul Civil la art. 439 alin. (1) prevede în mod exhaustiv temeiurile în baza cărora o persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări. Mai mult decât atât, rectificarea înregistrărilor în Registrul bunurilor imobile intervine ca urmare a declarării nule a actului juridic care a servit temei pentru înregistrările existente, astfel după cum a menționat mai sus chiar dacă reclamantul solicită declararea nulă a actului juridic, la caz Contractul de vânzare-cumpărare, totuși acesta recunoaște că contractul respectiv este perfect legal și solicită subrogarea în drepturile și obligațiile cumpărătorului. Cât privește, solicitarea reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată, menționează că această cerință, la fel, nu a fost probată, nefiind prezentate acte justificative ale cheltuielilor suportate de reclamant, inclusiv contracte, acte de îndeplinire a serviciilor, facturi fiscale, bonuri fiscale etc. Totodată, potrivit practicii CEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime. Reieșind din argumentele menționate mai sus, consideră că acțiunea înaintată de reclamant urmează a fi respinsă ca neîntemeiată referitor la declararea nulă a Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020, rectificarea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, precum și respinsă ca tardivă în partea ce ține de subrogarea în drepturile cumpărătorului ce rezultă din Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020. (f.d. 52-57)

7. La data de 03.03.2023 prin SEDP a Judecătoriei Ungheni de la Intervenientul accesoriu notarul Spătaru Oxana a parvenit referința cu nr. intrare 6083, cu anexe. În motivarea referinței indică că la data de 21.12.2020, a fost întocmit contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-423 , conform căruia COJUHARI VALERII, și COJUHARI GALINA, au vândut lotul de teren cu destinație agricolă situat în extravilanul *****din Republica Moldova, cu suprafața totală de *****ha, cu bonitatea de 60 grade, transcris în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****la 27.11.2020, de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, cet. Cazacu Denis. Lotul de teren înstrăinat aparținea “vânzătorilor”, cu drept de proprietate comună în devălmășie, în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 9277203015, eliberat prin Decizia primăriei s. *****, nr.07 din 01.06.1999, la 25.11.2020, *****/, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr.***** eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, la 08.12.2020. Conform p.4.3. al contractului de vânzare-cumpărare, la momentul încheierii prezentului contract „vânzătorii”, declară sub responsabilitate proprie și garantează următoarele: sunt persoane îndreptățite să încheie prezentul contract, lotul de teren nu a fost contractat sau promis de a fi contractat altei persoane, inclusiv în locațiune, nu este grevat cu gaj, nu este sechestrat și nu sunt aplicate interdicții a dreptului de posesiune, folosință sau dispunere, nu face obiectul vreunui litigiu, nu există vicii juridice și materiale, și nu există nici o persoană care să aibă careva drept preferențial, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii

Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, nr.9201/20/16412 la 08.12.2020. La fel „vânzătorii” garantează precum că nu sunt necesare acorduri, aprobări sau acceptări suplimentare celor prezentate la momentul semnării prezentului contract din partea a careva organ colegial sau unipersonal sau din partea a careva terță persoană pentru validitatea prezentului contract. Din motiv că în actele prezentate de către părți nu au fost prezente nici un impediment pentru autentificarea contractului sus nominalizat, fapt confirmat inclusiv și prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Ungheni, nr.9201/20/16412 la 08.12.2020, în care nu au notate careva grevări în folosul unor terți, contractul a fost autentificat. (f.d. 61-61 verso)

8. Prin încheierea din data 07.03.2023, s-a atras în proces Cojuhari Valerii în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului, cu explicarea dreptului de a solicita intervenirea în proces în calitate de copârât. Tot prin Încheierea din 07.03.2023, s-a anexat la materialele cauzei referința cu nr. intrare 5056, cu anexe de la pârâtul Cazacu Denis și referința cu nr. intrare 6083, cu anexe de la Intervenientul accesoriu notarul Spătaru Oxana, și s-au expediat participanților la proces. (f.d. 64 - 65)

9. Prin încheierea din 12.04.2023, s-a stabilit ședința de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare (f.d. 73-74).

10. În ședința de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare din 14.12.2023, s-a pus în discuție cererea pârâtului **Cazacu Denis**, privind ridicarea excepției de tardivitate și cererea avocatului **Adrian Lungu** în interesele reclamantului privind repunerea în termen a cererii de chemare în judecată.

11. Prin Încheierea din 18.12.2024, s-a respins cererea privind repunerea în termen a cererii de chemare în judecată înaintată de către avocatul Adrian Lungu, în interesele reclamantului S.C. „UNDAN-AGRO” S.R.L, și s-a admis cererea privind ridicarea excepției de tardivitate invocată de către pârâtul Cazacu Denis. Totodată s-a respins ca fiind tardivă cererea de chemare în judecată depusă de către S.C. „UNDAN-AGRO” S.R.L. împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, Intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral, și Cojuhari Valerii în partea constatării încheierii contractului de vânzare-cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) Cod civil. (f.d.109-115)

12. Prin Decizia Colegiului Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, s-a respins recursul declarat de către administratorul S.C. „UNDAN-AGRO” S.R.L.- Veaceslav Gorincioi, și s-a menținut încheierea Judecătoriei Ungheni din 18.12.2023. (f.d. 148-160)

13. În cadrul ședinței de judecată din 27.05.2034, prin încheierea protocolară instanța de judecată a dispus: 1. înlocuirea intervenientului accesoriu Cojuhari Valerii cu succesorii săi în drepturi Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana 2. înlocuirea intervenientului accesoriu **IP „Agenția Servicii Publice- Serviciul cadastral, ”** cu I.P ”Cadastrul Bunurilor imobile”. (f.d.197-199)

14. La data de 26.06.2024 prin intermediul SEDP a Judecătoriei Ungheni intervenitul accesoriu I.P ”Cadastrul Bunurilor imobile a depus o referință. În motivarea acesteia indică că, potrivit informațiilor din registrul bunurilor imobile cu numărul cadastra*****, r***** dreptul de proprietate asupra terenului agricol este înregistrat după Cazacu Denis, în

temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020. Învocă prevederile art. 416 CC , art. 331 alin. (6) CC, 438. Mai indică că prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înregistrări, înregistrări provizorii sau notării inexacte efectuate în registru. Situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înregistrării, al înregistrării provizorii sau al notării a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în forma cerută de lege, ori dintr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea în fond. Mai indică că neexecutarea actelor judecătorești, dispozițiilor cererilor ,delegațiilor, citațiilor altor adresări legale precum și lipsa de considerație față de judecată, atrag răspunderea prevăzută de prezentul cod și alte legi (f.d. 203-205)

POZIȚIA PĂRȚILOR / PARTICIPANȚILOR:

15. **Pârâtul Galina Cojuhari,** în cadrul ședinței de judecată a indicat că nu recunoaște cererea de chemare în judecată și solicită respingerea integrală a acesteia. Consideră că Contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Cazacu Denis este unul legal. Suplimentar a mai explicat că dânsa nu a încheiat un contract de arendă cu reclamantul.
16. Reclamantul **„UNDAN-AGRO" S.R.L.** și Reprezentantul reclamantului **„UNDAN-AGRO" S.R.L.**, avocatul **Adrian Lungu,** în cadrul ședinței de judecată nu s-au prezentat, dar prin intermediul SEDP a Judecătoriei Ungheni, la data de 27.05.2024 a depus o cerere de examinarea cauzei în lipsa sa, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia. (f.d. 202)
17. **Pârâtul Cazacu Denis**-în cadrul ședinței de judecată, nu s-a prezentat, deși a fost înștiințat legal despre data, ora și locul desfășurării ședințelor de judecată, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.
18. **Intervenitul accesoriu I.P. "Cadastrul Bunurilor imobile",** în cadrul ședinței de judecată nu s-au prezentat, dar prin intermediul SEDP a Judecătoriei Ungheni, la data de 26.06.2024 a depus o cerere de examinarea cauzei în lipsă, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia. (f.d. 209)
19. S**uccesorii în drepturi ale lui Cojuhari Valerii, Cojuhari Violeta și Bucă Tatian**a, în cadrul ședinței de judecată nu s-au prezentat, au solicitat examinarea cauzei civile în lipsă astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora. (f.d. 195, 196, 217)
20. **Intervenientul accesoriu notarul Spătaru Oxana,** în cadrul ședințelor de judecată nu s-au prezenta, deși a fost înștiințată legal despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată, prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa sa, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ ȘI APRECIEREA INSTANȚEI:

21. Examinând cererea de chemare în judecată, ţinând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de **a respinge integral** cererea de chemare în judecată depusă de către **S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L.** împotriva **Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, Intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", succesori în drepturi ale intervenientului accesoriu Cojuhari Valerii - Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana** privind declararea nulității absolute a

contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, reieșind din următoarele considerente.

22. **În temeiul art. 33 Cod de procedură civilă al RM,** (1) *Instanţele judecătoreşti judecă toate **cauzele** civile cu participarea persoanelor fizice, persoanelor juridice şi autorităţilor publice privind apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime încălcate sau contestate, **cauze** pentru care legea nu prevede competenţa altor organe. (2) Instanţele judecătoreşti judecă **cauzele** cu participarea organizaţiilor şi cetăţenilor din Republica Moldova, a cetăţenilor străini, apatrizilor, organizaţiilor străine, organizaţiilor cu capital străin, organizaţiilor internaţionale dacă prin lege sau prin tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte nu este stabilită competenţa instanţelor judecătoreşti străine sau a altor organe.*

23. **Conform art. 33[1] Cod de procedură civilă al RM:** *Judecătoriile examinează şi soluţionează în fond toate pricinile/cauzele civile, dacă legea nu prevede altfel.*

24. **Conform prevederilor art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM**, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*

25. **Conform art. 130 Cod de procedură civilă al 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii*.

26. **În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM**, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

27. **Potrivit art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM**, *probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces*.

28. **În conformitate cu art. 121 Cod de procedură civilă al RM**, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

29. **Conform prevederilor art. 240 alin. (1 și 3) Cod de procedură civilă al RM**, *La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

30. **Conform art. 9 alin. (1) și (2) lit. a) din Codul civil modernizat, republicat în Monitorul Oficial al R.M. nr. 66 – 75, nr. 132, din 1 martie 2019**, *(1) 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. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.*

31. **Conform art. 10 din Codul civil modernizat,** *(1) 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. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*

32. **Potrivit art. 11 alin. (1) Codul civil modernizat,** *(1) 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.*

33. **În conformitate cu art.15 alin. (1) Cod civil modernizat**, *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

34. Reieșind din pretențiile formulate de către reclamant și temeiurile de drept invocate, instanța de judecată conchide că, raportul juridic litigios este aferent materiei răspunderii civile contractuale. Or, obiectul acțiunii este nulitatea Contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 1-423 din 21.12.2020.

35. **Conform art. 308 Cod civil modernizat, *a****ct juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile****.* **Iar conform art. 309 alin. (3) Cod civil modernizat,** *actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi*

36. Instanța de judecată remarcă că**, în corespundere cu art. 312 alin. (1) (2) din Codul civil modernizat**, *Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.*

37. **În acord cu norma prevăzută la art.992 din Codul civil modernizat,** (*1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.* (*2) Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic; **și*** **art.996 din Codul civil modernizat**, *Contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.*

38. **Potrivit art.993 din Codul civil modernizat**, *(1) Oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. (2) Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. (8) Părțile pot încheia contracte care nu sunt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum și contracte care conțin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).*

39. **Conform art. 1027 Cod civil modernizat,** *(1) Contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. (2) Sunt esențiale clauzele care sunt*

stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

40. În acest sens, libertatea contractuală se exprimă prin dreptul persoanei de a încheia sau nu un anumit contract, prin libertatea acesteia de a alege forma contractului și de a stabili conținutul lui.

41. Astfel, instanța de judecată nu poate interveni în discreția decizională a părților și nu poate impune încheierea unui contract, aceasta fiind o prerogativă exclusivă a părților, potențiali contractanți, impusă de reglementări care au la bază acordul de voință și principiul libertății contractului, aceasta urmând să corespundă exigențelor de validitate, or, altfel actul juridic va fi lovit de nulitate.

42. Din textul normelor juridice citate supra, se reține că, prin voința uneia dintre părțile contractante, actul juridic poate fi desființat doar în cazurile și cu respectarea procedurii stabilite de lege, or, contractul în sine, reprezintă acordul de voință al ambelor părți și în acest context, doar în cazurile prevăzute de lege una dintre părți poate cere desființarea contractului.

43. **Potrivit dispoziției art.1108 din Codul civil modernizat**, *(1) Prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit. (2) Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. (3) Dacă preţul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părţile pot conveni asupra modului de determinare a lui.*

44. La data de 21.12.2020, Cojuhari Valerii, Cojuhari Gaina și Cazacu Denis au încheiat Contractul de vânzare-cumpărare cu nr. de înregistrare 1-423 prin care Cojuhari Valerii, Cojuhari Gaina i-a vândut lui Cazacu Denis lotul de teren cu destinație agricolă situat în extravilanul *****din Republica Moldova, cu suprafața totală de *****ha, cu bonitatea de 60 grade, transcris în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****la 27.11.2020, ce a fost înregistrat de către OCT Ungheni la data de 18.04.2022 (f.d 59-60 verso).

45. **Conform art. 327 Cod civil modernizat**, *(1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). (2) Actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes particular (nulitate relativă).*

46. **Deși în cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat declararea nulității absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020, dar nu a indicat nici un temei și nici o prevedere legală de nulitate.**

47. Instanța de judecată menționează că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

48. Nulitatea actului juridic civil se clasifică în absolută și relativă în funcție de natura interesului juridic ocrotit prin dispoziția legală încălcată la încheierea actului juridic. Este absolută acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care

ocrotește un interes general, obștesc. Este relativă acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes particular, individual, personal.

49. În acțiunea civilă s-a invocat nulitatea absolută a contractului de vânzare- cumpărare nr. **1-423 din 21.12.2020**. Deși în motivarea cererii de chemare în judecată nu s-au motivat circumstanțele nulității și în baza cărei prevederi concrete se solicită nulitatea absolută, totuși reclamantul a indicat la circumstanțe de drept art.327 alin. (1), art. 328 alin. (1) și (2) Cod civil, care sunt prevederi cu caracter general. La fel reclamantul a invocat și dispozițiile art.1146 Cod civil care se referă la respectarea dreptului de preemțiune, dar nu la nulitatea actului juridic.

50. Instanța de judecată reiterează că momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic.

51. Potrivit art.327 Cod civil, *actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).*

52. Un act juridic produce toate efectele juridice avute în vedere de autorul său și lege, adică este eficace pe deplin, când el îndeplinește toate condițiile de validitate impuse de lege (cerința de legalitate) și de eficiență (cerințe suplimentare care uneori sunt impuse de lege pentru anumite efecte ale sale). Un pretins act juridic poate suferi de deficiențe de legalitate în oricare dintre condițiile de validitate impuse de lege: deficiențe de capacitate civilă; de consimțământ; de conținut; de formă, și în acest caz legea îi refuză poziția de act juridic, lipsindu-l, într-un fel sau altul, de efectele juridice pe care el ar fi trebuit să le producă. În acest caz menționăm că actul juridic este nevalabil sau invalid.

53. În conformitate cu art. 328 Cod civil, *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. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât și excepția de nulitate absolută sunt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art.331*, *indiferent dacă sunt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni*

54. Nulitatea absolută a fost descrisă ca cel mai categoric refuz de a recunoaște efectele juridice urmărite prin încheierea actului juridic. Pretinsul act juridic, chiar din momentul încheierii sale, este lipsit de orice efect juridic urmărit, față de părțile sale și de terți, și permanent (indiferent de trecerea timpului).

55. Conform art.992 Cod civil, *contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic*.

56. Iar potrivit art.1108 alin.1 Cod civil, *prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit*.

57. În accepțiunea 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.

58. Articolul 1144 alin.1 Cod civil *, 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.*

59. Potrivit art.1146 alin.1 Cod civil, *dreptul de preemțiune se exercită pe calea unei declarații adresate persoanei obligate.*

60. Potrivit normelor legale se deduce că particularitățile încheierii contractului de vânzare-cumpărare pe calea exercitării dreptului de preemțiune de către titularul său (numit în continuare și „preemptor") și oferă remedii preemptorului în cazul în care vânzătorul și, după caz, terțul-cumpărător nesocotesc dreptul său prioritar de dobândire a dreptului care face obiectul preemțiunii. Reglementarea acoperă ambele scenarii posibile: exercitarea *ex-ante* și ex-post.

61. Instanța de asemenea menționează că la respectarea dreptului de preemțiune al preemptorului ca o condiție de validitate a contractului dintre vânzător și terțul- cumpărător, conform Art.34 din Legea nr.246 din 15 noiembrie 2018 privind procedura notarială la fel nu privește „respectarea dreptului de preemțiune" ex-ante ca o condiție de validitate a contractului. Domeniul de aplicare al articolului include atât drepturile de preemțiune izvorâte din lege (drept legal de preemțiune) cât și cele instituite prin contract.

62. Totuși, în fond, exercitarea ex-ante a dreptului de preemțiune nu reflectă un adevărat drept de preemțiune, ci vânzătorul face o ofertă preemptorului fiindcă el dorește să vândă dreptul său către un terț, și dorește să fie în poziția să garanteze terțului că nimeni nu are un drept de preemțiune asupra dreptului (în fond, să garanteze terțul contra evicțiunii). Și pentru a atinge acest scop, vânzătorul trebuie să parcurgă procedura ex-ante care, în caz de pasivitate din partea preemptorului, are ca efect juridic stingerea dreptului său de preemțiune în raport cu vânzarea în anumite condiții oferite.

63. Exercitarea ex-post a dreptului de preemțiune se produce atunci când preemptorul află că vânzătorul deja a încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu un terț.

64. Potrivit cererii de chemare în judecată, materialelor cauzei precum și declarațiilor participanților la proces, s-a stabilit că Cojuhari Valerii, Cojuhari Galina și Cazacu Denis sunt consăteni, iar în anul 2020 deoarece aveau datorii Cojuhari Valerii, Cojuhari Galina au vândut terenul din speță pârâtului Cazacu Denis.

65. Deci în ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că după cum s-au înțeles părțile la data de 21.12.2020, Cojuhari Valerii, Cojuhari Galina și Cazacu Denis au încheiat un contract de vânzare-cumpărare cu nr. de înregistrare 1-423, care ulterior a fost înregistrat în Registru bunurilor imobile la data de 18.04.2022. (f.d. 13)

66. Deși dezbaterile judiciare reprezentantul reclamatului nu a fost prezent, din cererea de chemare în judecată ar reieși că reclamantul consideră contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 18.04.2022, ca fiind lovit de nulitatea absolută deoarece la încheierea acestui contract nu a fost respectate dreptul de preemțiune al **S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L**.

67. Instanța de judecată nu va reține argumentele reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată precum că, dânsul ar fi achitat plăți pentru arendă, a prelucrat terenul înstrăinat, din motiv că acestea nu constituie temei de declarare a nulității contractului de vânzare-cumpărare pe motivul nerespectării dreptului de preemțiune. Astfel în speță instanța de judecată consideră că nu se atestă careva temeiuri de nulitate absolută a Contractului de vânzare-cumpărare respectiv.

68. Totodată se reține că Cojuhari Valerii, Cojuhari Galina au obținut dreptul de proprietate asupra terenului *****situat în extravilanul com. ***** la data de 25.11.2020 conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.***** ce a fost înregistrat la OSC Ungheni la data de 27.11.2020, iar contractul de arendă nr. 166 la care se referă reclamantul a fost încheiat 19.08.2020. Prin urmare se constată că la data de 19.08.2020, Cojuhari Valerii și Cojuhari Galina nici nu erau proprietari a terenului *****situat în extravilanul com. *****. (f.d. 9, 62, 63)

69. Coroborând aceste prevederi la situația speței instanța de judecată nu a identificat în speță existența unor temeiuri de nulitate absolută, prin urmare contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu respectarea prevederilor legale. Or, părțile s-au înțeles că terenul urmează a fi procurat de pârât, iar probe contrare reclamantul și reprezentantul acestuia nu au prezentat. Or, conform **art. 328 alin. (1) Cod civil modernizat**, *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.*

70. În contextul celor indicate și constatate, instanța de judecată consideră că, contractul de vânzare-cumpărare cu nr. de înregistrare **1-423 din 21.12.2020** întrunește condițiile de valabilitate prevăzute de lege, este prezent acordul de voință pentru a încheia un contract de vânzare-cumpărare, părțile au capacitatea civilă, prețul este indicat, cumpărătorul a procurat, iar vânzătorul a vândut bunul imobil, a fost respectată forma încheierii contractului, există cauză, obiect, consimțământ și careva temeiuri de nulitate absolută a Contractului de vânzare-cumpărare nr. **1-423 din 21.12.2020**, de către instanța de judecată nu au fost constatate.

71. Deci, în baza celor enunțate supra, instanța de judecată conchide că contractul de vânzare-cumpărare din speță a fost întocmit cu respectarea tuturor condițiilor de valabilitate ale unui act juridi. Astfel cerința de declarare a nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare urmează a fi respinsă. Or, **conform art. l din Protocolul nr. l la Convenţia pentru apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor fundamentale**, *orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute delege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.* Iar **potrivit art.46 al Constituţiei R. Moldova,** *dreptul la proprietate este garantat.*

72. Cerința reclamantului privind constatarea încheierii Contractului de vânzare - cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul civil (în vigoare din 01.03.2019), cu dobândirea de către SC „UNDAN-AGRO" SRL a drepturilor și a obligațiunilor de cumpărător față de Cojuhari Galina în condițiile stabilite de persoana obligată Cojuhari Galina și terț Cazacu Denis, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 a terenului agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală *****ha, amplasat

în extravilanul comunei *****i, a fost respinsă de către instanța de judecată ca fiind tardivă prin Încheierea din 18 decembrie 2023. (f.d. 109-115)

73. Cu referire la solicitarea de dispunere a rectificării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a terenului cu nr. cadastral ***** amplasat în r-1 *****extravilan, cu indicarea în calitate de proprietar a S.C. „UNDAN-AGRO" S.R.L. instanța de judecată consideră necesar de a o respinge. Or, în speță nu s-a constatat temeiul de nulitate absolută invocat de reclamant și respectiv cerința de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare a fost respinsă, iar alte temeiuri de rectificare a registrului bunurilor imobile fără anularea contractului de vânzare cumpărare sau recunoaștere a bunului ca proprietate a reclamantului nu se atestă.

74. Conform prevederilor art. 94 alin. (l) Cod de procedură civilă al RM, ***instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată.*** *Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii,* ***iar pârâtului -proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.***

75. Conform art. 92 din Codul de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii*.

76. Conform prevederilor art. 90 lit. i), și l) Cod de procedură civilă RM, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: cheltuieli de asistenţă juridică şi alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces*.

77. Conform art. 138 alin. (4) Cod de procedură civilă, *înscrisul se depune în original sau în copie autentificată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului*.

78. Potrivit art. 96 alin. (1) și (1^1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig 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 cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

79. Potrivit art.83 al.(1) Cod de procedură civilă al RM, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a pricinii civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.*

80. Cu referire la cerința reclamantului de încasare în mod solidar din contul pârâților a cheltuielilor de judecată, având în vedere că acțiunea reclamantului privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile**,** a fost respinsă, instanța de judecată va respinge și pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată.

81. Cercetând cu maximă diligență materialele cauzei și audiind declarațiile participanților la proces, instanța de judecată nu a constatat nici un element să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu art. 236-241 Cod Procedură Civilă, instanța de judecată,

H o t ă r ă ș t e :

Se respinge integral cererea de chemare în judecată depusă de către **S.C. „UNDAN-AGRO” S.R.L.** împotriva **Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, Intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, succesori în drepturi ale lui Cojuhari Valerii - Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana** privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Nord (Bălți), prin intermediul Judecătoriei Ungheni.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul **Valentina Stratulat**