Dosarul nr.2a-55/2025 I instanță
Nr. PIGD 2-21131007-05-2a-20032025 judecător Veronica Carapirea

judecătoria Cimișlia
sediul central

D E C I Z I E

15 decembrie 2025
mun.Comrat

Completul de judecată al Curții de Apel Sud sediul Comrat
în componenţa:
preşedintele completului, judecător Mironov Andrei
judecători Hudoba Valeri şi Colev Grigori
grefierul Jeleva Elena
cu participarea:
reprezentantului reclamantului SRL ”Vitcim”, avocatului Surdu Oxana

examinând apelul avocatului Oxana Surdu în interesele SRL „Vitcim” împotriva hotărârii judecătoriei Cimișlia, sediul central din 22 mai 2024, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vitcim” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor judiciare,

audiind raportul judecătorului raportor asupra cauzei, ascultând argumentele participanților asupra esenței apelului,

c o n s t a t ă:

1. ***<u>Pretențiile reclamantului.</u>***

La data de 02 septembrie 2022 în cadrul Judecătoriei Cimișlia sediul central a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Vitcim” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice,

notarul Morev Elena privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare. (vol.I, f.d.4-9)

În motivarea cererii de chemare în judecată, partea reclamantă a indicat că, la data de 01 noiembrie 2016 SRL „Vitcim" în persoana administratorului Ciobanu Vitalie în calitate de arendaș și Bobeico Inna în calitate de arendator a încheiat contractul de arendă nr.92 a următoarelor terenuri agricole:

a) Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,8747 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia;

b) Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,8159 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia ;

c) Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,5313 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia;

d) Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,5312 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia;

e) Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,1193 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia;

f) Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,1192 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia;

Termenul contractului de arendă a fost stabilit de părți 3 ani, începând cu data de 01.11.2016 până la 01.11.2019, contractul fiind înregistrat la primăria com.Hîrtop în conformitate cu prevederile legale. În perioada cât existau relațiile de arendă cu S.R.L „Vitcim", Bobeico Inna a înstrăinat terenurile pârâtului Racicovschi Lilian, fără a respecta dreptul la preemțiune. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiate cu grave încălcări ale legislației în vigoare, fiind încălcate chiar și normele imperative ale legii, la momentul încheierii contractelor menționate anterior, aceste terenuri fiind în arendă la S.R.L „Vitcim" începând cu 01.11.2016 până la 01.11.2019. Astfel conform p. 8 lit.c) al contractului de arendă, arendatorul este în drept să înstrăineze terenul dat în arendă unei persoane terțe - numai în condițiile prevăzute de legislație în vigoare la momentul încheierii contractului.

Mai indică partea reclamantă că, Conform art. 328 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul înstrăinării terenurilor), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual, în speța dată

SRL „Vitcim” având dreptul de a procura prioritar aceste terenuri în cazul înstrăinării lor, în aceleași condiții în care au fost cumpărate de către Racicovschi Petru. Articolul 333 al Codului Civil (în vigoare la momentul înstrăinării) în cazul în care un act juridic este nul sau anulat, total ori parțial, o parte poate cere de la cealaltă parte repararea prejudiciului suportat din cauza nulității, în speța dată SRL „Vitcim” fiind de bună credință, având dreptul de a obține la aceleași condiții terenurile date, ceia ce și solicită a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor menționate pe SRL „Vitcim”, deci de fapt restabilesc în drepturi SRL „Vitcim”.

La fel, solicită anularea înscrierii în Registru bunurilor imobile a Agenției Servicii Publice a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastrale *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral ***** înscris pe numele Racicovschi Petru întrucât înscrierea acestora a avut loc în baza unui act ilegal, constatarea nulității absolute a contractelor ducând inevitabil la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Racicovschi Petru asupra acestora. Mai solicită obligarea Agenției Servicii Publice a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral ***** pe reclamanta SRL „Vitcim”, prin această solicitare revendicându-și dreptul de preemțiune prevăzut de art. 793, 794, 795 al Cod civil, pct.8 lit.c) al contractului de arendă și art. 15 al. 4 al Legii cu privire la arenda în agricultură (normă aplicabilă la momentul încheierii contractului de arendă a terenurilor) în situația respectării obligațiunilor de către părțile contractului de arendă SRL „Vitcim” urmând a fi proprietara terenurilor menționate, nu pârâtul Racicovschi Petru. Prin solicitarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor date - pe reclamanta SRL „Vitcim” pe de o parte aceasta se restabilește în drepturi și revin părțile la poziția inițială în conformitate cu art. 219 al vechiului Cod civil, (normă aplicabilă la momentul contractului de arendă) pârâtului Racicovschi Petru revenindu-i mijloacele financiare achitate la încheierea contractului iar reclamantului proprietatea asupra terenurilor din litigiu.

Totodată, mai indică partea reclamantă în cererea de chemare în judecată, că conform ordinului de plată de încasare a numerarului, anexat în original la prezenta cerere de chemare în judecată, reclamantul S.R.L „Vitcim” a achitat taxa de stat în valoare de 270 lei, ulterior achitând diferența. În cheltuieli de judecare a cauzei se

includ la fel cheltuielile de asistență juridică suportate de părți în cadrul judecării cauzei. Astfel, partea reclamantă S.R.L „Vitcim” a încheiat contract de asistență juridică cu avocatul Surdu Oxana care a eliberat un mandat în sensul reprezentării în fața instanței de judecată și apărarea drepturilor reclamantului care au fost lezate de partea pârâtă. La materialele cererii de chemare în judecată au fost anexate probe verosimile ce oferă temei de a considera stabilirea unor raporturi juridice între părți. La această fază a procesului chiar se impune asigurarea acțiunii, nefiind ulterior un impediment a uneia din părți de a revendica dreptul suspendat în urma aplicării măsurii de asigurare, ci fiind o măsură de protecție a intereselor uneia din părți, în cazul în care va fi satisfăcută cerința acesteia. Legislația în vigoare constituie garanția în evitarea consecințelor ireparabile în cazul producerii efectelor comportamentului de rea-credință la executarea obligațiilor. Această posibilitatea acordă reclamantei dreptul la evitarea abuzurilor nejustificate din partea pârâtului. În cazul de față aplicarea măsurilor de asigurare nu poate avea nici o influență asupra soluției instanței de fond, ci este o măsură provizorie stabilită pe o perioadă determinată până la momentul pronunțării unei hotărâri judecătorești irevocabile. Astfel, având în vedere că se constată existentă o prezumție legitimă dincolo de orice dubii rezonabile că, în temeiul circumstanțelor descrise, neasigurarea acțiunii ar face imposibilă executarea unei eventuale hotărâri emise în favoarea reclamantei (în cazul de față încasarea sumei arvunei), dar și mai mare este interesul părții reclamante de a executa o posibilă hotărâre judecătorească, or în caz contrar nici nu are rost intentarea unei cauze civile, prin urmare iminența temerii de neexecutare fiind prezentă. La caz, consideră partea reclamantă că, urmează de a se impune necesitatea protejării interesului reclamantului de a obține executarea hotărârii într-un termen rezonabil, prin admiterea cererii formulate de reclamant privind asigurarea acțiunii cu aplicarea sechestrului pe terenurile agricole aflate în proprietatea cet.Racicovschi Petru.

A solicitat partea reclamantă prin cererea de chemare în judecată admiterea cererii integral, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, pe terenurile cu nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral *****, nr. cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral *****, încheiat între Racicovschi Lilian Petru și Bobeico Inna; Anularea înscrierii în Registru bunurilor imobile a Agenției Servicii Publice a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral *****, de

pe Racicovschi Lilian; A obliga Agenția Servicii Publice a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral *****, pe reclamanta S.R.L „Vitcim”. Emiterea hotărârii judecătorești cu privire la încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de reclamant la înaintarea prezentei acțiuni, precum și a altor cheltuieli care pot apărea pe parcursul examinării cauzei, (taxa de stat-270 lei, onorariul avocatului — 3000 lei). Aplicarea sechestrului pe terenurile cu nr.cadastrale *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral *****, aflate în proprietatea cet.Racicovschi Petru - cu titlu de asigurare a acțiunii.

Și-a întemeiat cererea de chemare în judecată pe prevederile art. 15 al.4 a Legii nr.198 din 15.05.2003 privind arenda în agricultură în vigoare la momentul înstrăinării); 217, 219, 220, 793, 794, 795 al Codului Civil normă aplicabilă la momentul înstrăinării); art. 5, 7, 38, 90, 94 al. 1, 96,166,167 Cod de procedură civilă.

2. ***<u>Aprecierea primei instanțe.</u>***

Prin hotărârea Judecătoriei Cimișlia sediul central din data de 22 mai 2024, a fost respinsă cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vitcim” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, notarul Morev Elena privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare. (vol.I, f.d.197, 206-214)

La data de 04 iunie 2024, avocatul Oxana Surdu în interesele SRL „Vitcim” a declarat apel preventiv împotriva hotărârii respective, solicitând casarea integrală a hotărârii menționate și emiterea deciziei prin care să fie admisă integral acțiunea înaintată. (vol.I, f.d.202-203)

Copia hotărârii motivate a fost expediată în adresa participanților la proces, la data de 13 februarie 2025. (vol.I, f.d.215)

La data de 20 martie 2025 cauza a parvenit pentru examinare la Curtea de Apel Sud sediul Comrat (vol.I, f.d.221).

3. ***<u>Argumentele apelantului înaintate prin cererea de apel motivată.</u>***

La data de 20 martie 2025, avocatul Oxana Surdu în interesele SRL „Vitcim” a depus cerere de apel motivată împotriva hotărârii instanței de fond.

(vol.I, f.d.225-228)

În motivarea cererii de apel a menționat că la data de 01 noiembrie 2016 SRL „Vitcim” în persoana administratorului Ciobanu Vitalie în calitate de arendaș și Bobeico Inna în calitate de arendator a încheiat contractul de arendă nr.92 a următoarelor terenuri agricole: Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,8747 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia; Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,8159 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia; Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,5313 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia; Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,5312 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia; Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,1193 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia; Teren agricol cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,1192 ha situat în extravilanul com.Hîrtop r-l.Cimișlia; Termenul contractului de arendă a fost stabilit de părți 3 ani, începând cu data de 01.11.2016 până la 01.11.2019, contractul fiind înregistrat la primăria com.Hîrtop în conformitate cu prevederile legale.

A invocat că în perioada cât existau relațiile de arendă cu S.R.L „Vitcim”, Bobeico Inna a înstrăinat terenurile pârâtului Racicovschi Lilian, fără a respecta dreptul la preemțiune. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiate cu grave încălcări ale legislației în vigoare, fiind încălcate chiar și normele imperative ale legii, la momentul încheierii contractelor menționate anterior, aceste terenuri fiind în arendă la S.R.L „Vitcim” începând cu 01.11.2016 până la 01.11.2019.

Astfel conform p. 8 lit.c) al contractului de arendă, arendatorul este în drept să înstrăineze terenul dat în arendă unei persoane terțe- numai în condițiile prevăzute de legislație în vigoare la momentul încheierii contractului.

În conformitate cu art. 2 al Legii nr. 198 din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, arendă în agricultură este darea în posesiune și folosință, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor și a altor bunuri agricole.

În conformitate cu art. 911 alin. (1) Cod Civil, (în vigoare la momentul încheierii contractelor de arendă), arenda este contractul încheiat între o parte - proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) - și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Conform art. 15 al. 4 a Legii nr.198 din 15.05.2003 privind arenda în

agricultură (normă aplicabilă la momentul încheierii contractului de arendă) arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

Conform art. 15 al. 4 a Legii nr.198 din 15.05.2003 privind arenda în agricultură (normă aplicabilă la momentul încheierii contractului de arendă) arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

Conform art. 794 al Cod Civil (normă în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă) - notificarea cu privire la intenția de vânzare - persoana obligată urmează să informeze neîntârziat titularul dreptului de preemțiune despre intenția sa și condițiile vânzării.

Informarea poate fi executată de terțul cu care vânzătorul intenționează să încheie contractul de vânzare-cumpărare, în speța dată în cazul vânzării, vânzătorul fiind obligat a anunța pe SRL „Vitcim" despre intenția sa de a vinde, condițiile vânzării și prețul.

Conform art. 795 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă) dreptul de preemțiune se exercită pe calea informării persoanei obligate. După primirea informației despre intenția de vânzare, dreptul de preemțiune poate fi exercitat în termen de o lună în cazul terenurilor și în termen de 10 zile în cazul altor bunuri dacă acordul dintre părți nu prevede altfel, în speța dată SRL „Vitcim" având dreptul de a examina condițiile vânzării terenurilor în cazul vânzării și a lua decizia de a le procura în condițiile date sau nu.

Conform art. 795 al. 4 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul arendării) 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, în speța dată prin efectul legii fiind încheiat un contract de vânzare-cumpărare între SRL „Vitcim" Group și persoana obligată.

Conform art. 795, al. 4 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul arendării), 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, în speța dată nici persoana obligată și nici terțul nu recunosc dreptul la încheierea contractului menționat la al. 4 al normei precitate, ceia ce ne obligă a înainta prezenta solicitare către instanța de judecată.

Conform art. 220 al. 1 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul înstrăinării), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel, contractele menționate anterior contravin normelor imperative ale legii, deci ele urmează a fi declarate nule de către instanța de judecată.

Conform art. 328 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul înstrăinării terenurilor), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual, în speța data SRL „Vitcim" având dreptul de a procura prioritar aceste terenuri în cazul înstrăinării lor, în aceleași condiții în care au fost cumpărate de către Racicovschi Petru.

Conform art. 331 al Codului Civil (normă în vigoare la momentul înstrăinării), actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.

Articolul 333 al Codului Civil (în vigoare la momentul înstrăinării) în cazul în care un act juridic este nul sau anulat, total ori parțial, o parte poate cere de la cealaltă parte repararea prejudiciului suportat din cauza nulității, în speța data SRL „Vitcim" fiind de bună credință, având dreptul de a obține la aceleași condiții terenurile date, ceia ce și solicităm a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor menționate pe SRL „Vitcim", deci de fapt restabilim în drepturi SRL „Vitcim".

A solicitat anularea înscrierii în Registru bunurilor imobile a Agenției Servicii Publice a dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastrale *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr. cadastral ***** înscris pe numele Racicovschi Petru întrucât înscrierea acestora a avut loc în baza unui act ilegal, constatarea nulității absolute a contractelor ducând inevitabil la radierea din Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate a lui Racicovschi Petru asupra acestora.

A mai solicitat de a obliga Agenția Servicii Publice a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor cu numerele cadastrale *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral *****, nr.cadastral ***** și terenul cu nr.

cadastral ***** pe reclamanta SRL „Vitcim”, prin această solicitare revendicându-i dreptul de preemțiune prevăzut de art. 793, 794, 795 al Cod civil, pct.8 lit.c) al contractului de arendă și art. 15 al. 4 al Legii cu privire la arenda în agricultură (normă aplicabilă la momentul încheierii contractului de arendă a terenurilor) în situația respectării obligațiunilor de către părțile contractului de arendă SRL „Vitcim” urmând a fi proprietara terenurilor menționate, nu pârâtul Racicovschi Petru.

Invocă că de fapt prin solicitarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor date- pe reclamanta SRL „Vitcim” pe de o parte aceasta se restabilește în drepturi și revin părțile la poziția inițială în conformitate cu art. 219 al vechiului Cod civil, (normă aplicabilă la momentul contractului de arendă) pârâtului Racicovschi Petru revenindu-i mijloacele financiare achitate la încheierea contractului iar reclamantului proprietatea asupra terenurilor din litigiu.

Susține că prin hotărârea adoptată, instanța de judecată a omis să se expună asupra tuturor cerințelor din acțiunea înaintată, limitându-se doar la câteva din ele. În acord cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Norma cuprinsă la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Iar norma consacrată la art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei și care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet și au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) adoptat în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești

și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de ași argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabilii, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Consideră că prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și nu a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat și legislația în vigoare, constată că, instanța de fond nu a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere eronată, neobiectivă iar hotărârea este ilegală și neîntemeiată, adoptată cu încălcarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Prin încheierea Completului de judecată al Curții de Apel Sud sediul Comrat din 27 martie 2025, s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de avocatul Oxana Surdu în interesele SRL„ Vitcim” împotriva hotărârii judecătoriei Cimișlia, sediul central din 22 mai 2024.

S-a dispus intentarea procedurii de apel pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„ Vitcim ” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, notarul Morev Elena privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate, încasarea cheltuielilor judiciare.

În vederea pregătirii cauzei au fost efectuate următoarele acte procedurale:

- s-a expediat participanților la proces copia de pe cererea de apel, stabilindu-le termenul de 10 zile de la data comunicării încheierii prezente pentru prezentarea referinței,

- s-a informat părțile privind faptul că în conformitate cu prevederile art. 362^1 alin. (1) al Cod de procedură civilă al RM ei sunt în drept după expirarea termenului de apel să depună apelul incident nu mai târziu de data depunerii referinței la cererea de apel. (vol.I, f.d.233)

La data de 16 aprilie 2025, din partea avocatului Găină Alexandru în interesele intimaților Bobeico Inna și Racicovschi Lilian a parvenit referință la cererea de apel înaintată, în care a solicitat respingerea ca nefondat a apelului depus și încasarea cheltuielilor de judecată de la SRL „Vitcim" 3000 lei în beneficiul pârâtei/intimată Bobeico Inna pentru asistența juridică, conform bonului de plată seria EZ 492974 din 24.11.2021 și 4000 lei în beneficiul pârâtului/intimat Racicovschi Lilian pentru asistența juridică conform bonului de plată seria GL 467084 din 19.06.2024. (vol.I, f.d.241-242)

În argumentarea referinței a menționat că în contractul de arendă a terenurilor încheiat la 01.11.2016 între Bobeico Inna în calitate de arendator și SRL Vitcim în calitate de arendaș, contract care a fost întocmit de arendaș, nu este prevăzută clauza privind dreptul de preemțiune, prin urmare Bobeico Inna nu a fost obligată prin contract să o respecte la înstrăinarea terenurilor agricole.

Indică că conform declarațiilor copârâtului Racicovschi Lilian, conducerea SRL Vitcim a fost informată despre inițierea procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole litigioase, iar după finisarea anului agricol 2019 reclamantul a transmis în natură terenurile noului proprietar, fără a înainta careva pretenții. Dacă până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor acestea s-au aflat în posesia și folosința arendașului/reclamantului, apare întrebarea, în ce mod au ajuns aceste terenuri în posesia și folosința cumpărătorului/copârâtului, care le folosește până în prezent.

Reclamantul își întemeiază cererea de chemare în judecată pe prevederile Legii cu privire la arendă în agricultură, nr.198 din 15.05.2003, despre care scrie că era în vigoare la momentul înstrăinării terenurilor, ceia ce nu corespunde situației de fapt. Legea în cauza a fost abrogată începând cu 01.03.2019, iar contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat la 25.05.2019, peste aproape două luni după abrogarea legii.

Totodată, reclamantul își întemeiază cererea pe prevederile Codului civil de până la modificările intrate în vigoare la 01.03.2019 ca fiind norme aplicabile la momentul înstrăinării terenurilor (25.05.2019), dar în cerințe la p.p.3 și 4 ale cererii de chemare în judecată reclamantul solicită anularea înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile asupra terenurilor cu deposedarea actualului proprietar și înregistrarea dreptului de proprietate pe numele reclamantului, conducându-se de prevederile Codului civil aplicabile după modificările din 01.03.2019, fiind în contrazicere cu propriile temeiuri de drept. Totodată, din aceste cerințe reiese că

reclamantul își solicită niște drepturi asupra unor bunuri străine, pe care dorește să le capete cu titlu gratuit, în detrimentul părților pârâte, având scopul de a se îmbogăți fără justă cauză.

Mai indică că pentru reprezentarea pârâtei Bobeico Inna în fața instanței de fond a fost achitat suma de 3000 lei în calitate de onorariu de asistență, dovadă servind bonul de plată seria EZ 492974 din 24.11.2021.

Pentru reprezentarea pârâtului Racicovschi Lilian în fața instanței de apel a fost achitat suma de 4000 lei în calitate de onorariu, dovadă servind bonul de plată seria GL 467084 din 19.06.2024, conform Contractului de asistență juridică din aceiaşi dată.

După adoptarea de către Judecătoria Cimișlia a hotărârii din 22.05.2024 a constatat că instanța de fond nu s-a expus (de a respingea sau a admite) asupra cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3000 lei, deși instanței i-a fost prezentat și anexat la materialele cauzei bonul de plată seria EZ 492974 din 24.11.2021, conform căruia pârâta Bobeico Inna a achitat această sumă în calitate de plată pentru asistența juridică. În susținerile verbale scrise a fost solicitat încasarea acestor cheltuieli.

Prin încheierea Completului de judecată al Curții de Apel Sud sediul Comrat din 17 aprilie 2025, a fost stabilită ședința de judecată pentru examinarea cererii de apel declarate. (vol.I, f.d.247)

4. ***<u>Termenul legal de declarare a apelului.</u>***

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel*.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii judecătoriei Cimișlia a fost pronunțat la data de 22 mai 2024 (vol.I, f.d.197), iar cererea de apel (nemotivată) a fost depusă la data de 04 iunie 2024 (vol.I, f.d.202-203), Completul de judecată constată că apelul a fost declarat în termenul legal.

5. ***<u>Argumentele părţilor în şedinţa instanţei de apel.</u>***

În şedinţa de judecată a instanței de apel avocatul Surdu Oxana în interesele SRL „Vitcim”, a susținut integral cererea de apel pe motivele de fapt și de drept invocate în cerere, solicitând admiterea acesteia integral, cu casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi decizii privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

În şedinţa de judecată a instanței de apel, fiind citați legal avocatul Găină Alexandru în interesele lui Bobeico Inna și Racicovschi Lilian, reprezentantul intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Cimișlia și intervenientul accesoriu Morev Elena, nu s-au prezentat, însă avocatul Găină Alexandru prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa și a intimaților Bobeico Inna și Racicovschi Lilian.

Reieșind din prevederile alin. (1) art. 379 Cod de procedură civilă, care prevede, că *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*, Completul de judecată a decis examinarea cauzei în lipsa părților care nu s-au prezentat la proces.

6. <u>Aprecierea instanței de apel.</u>

Audiind opinia participanților la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Completul de judecată consideră apelul drept neîntemeiat și care urmează a fi respins din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă*.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe*.

Conform prevederilor art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*.

Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres, obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe,

precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din conţinutul celor relatate, Completul reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 Codul de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, *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*.

Potrivit prevederilor art.7 alin.(1) Cod civil (redacția de la 01.03.2019), *legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desființează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare*.

Conform materialelor cauzei, Completul de judecată constată că, la data de 01 noiembrie 2016 între Bobeico Inna și SRL „Vitcim” a fost încheiat contract de arendă a terenurilor nr. 92, obiectul contractului fiind darea în arendă a terenurilor cu numerele cadastrale *****; *****; *****; *****; *****; *****. Termenul de arendă este de 3 ani, de la 01.11.2016 până la 01.11.2019. (f.d.13)

Potrivit pct. 19 a contractului, în cazul apariției unor divergente izvorâte din prezentul contract, părțile contractuale vor lua toate măsurile pentru soluționarea lor pe cale amiabilă sau prin intermediul unor arbitri aleși.

Conform pct. 20 al contractului, în cazul imposibilității rezolvării divergențelor pe cale amiabilă, orice litigiu izvorât din prezentul contract se soluționează de către instanța de judecată.

E de menționat că la momentul încheierii contractului de arendă a terenurilor nr. 92 din 01.11.2016, clauzele contractuale erau reglementate de Legea nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură cu modificările (LP2-XVI din 09.02.2006, MO39-42/10.03.06 art.163).

La data de 26.05.2017, au intrat în vigoare modificările la legea nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură, fiind introdus la art.15 din legea

menţionată alin.(4), care prevede că: (4) Arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.

Reieșind din materialele cauzei, Completul atestă temeinicia concluziilor primei instanțe privind faptul că, în contractul de arendă a terenurilor încheiat la 01.11.2016 între Bobeico Inna în calitate de arendator și SRL „Vitcim” în calitate de arendaș, contract care a fost întocmit de arendaș, nu este prevăzută clauza privind dreptul de preemțiune, nici Legea nr. 198 din 15.05.2003, cu privire la arenda în agricultură în vigoare la momentul încheierii contractului de arendă între Bobeico Inna și SRL „Vitcim”, la art. 15 alin.(4), din legea vizată, la care face referire apelantul nu conținea prevederea legală privind dreptul arendașului de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă, prin urmare Bobeico Inna nu a fost obligată prin contract să o respecte la înstrăinarea terenurilor agricole, or, dreptul de preemțiune apare doar prin contract, conform prevederilor art.1143 Cod civil, potrivit căruia, *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) şi doreşte să vândă sau a vândut acel bun unui terţ, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condiţiile de vânzare oferite terţului*.

La data de 25 mai 2019, Bobeico Inna reprezentată de Bobeico Oleg în baza procurii autentificată notarial și Racicovschi Lilian au încheiat contractul de vânzare cumpărare cu nr. 7511, prin care vânzătorul a vândut iar cumpărătorul a cumpărat imobilul cu numerele cadastrale *****; *****; *****; *****; *****; *****, care a fost autentificat de notarul Elena Morev.

Astfel, la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr. 7511, actul normativ care reglementa arenda terenurilor agricole (Legea nr. 198/2003) își încetase aplicabilitatea, fiind abrogat.

Subsecvent, având în vedere faptul că respectivul contract de arendă cu nr. 92 din 01 noiembrie 2016, încheiat între Bobeico Inna și SRL „Vitcim”, nu conținea clauze privind acordarea unui drept de preemțiune arendașului în eventualitatea înstrăinării bunurilor, coroborat cu faptul că Legea nr. 198/2003 cu privire la arenda în agricultură (care instituia anterior un atare drept) era abrogată la data transferului de proprietate, Completul concluzionează că pârâtul nu era ținut de o obligație legală sau contractuală de notificare, iar reclamantul nu deținea calitatea de titular al dreptului de preemțiune asupra bunurilor înstrăinate.

În această ordine de idei, Completul menționează că, instanța de fond întemeiat a concluzionat că lipsesc temeiuri de declarare a nulității absolute a contractului cu nr. 7511 din 25 mai 2019 de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, prin urmare contractul respective are valoare juridică, și temeiuri de anulare a înscrierii în registrul bunurilor imobile a proprietarului Racicovschi Lilian și obligarea Agenției Servicii Publice de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole specificate în contractual de vânzare cumpărare nr. 7511 din 25 mai 2019 nu sunt.

Astfel, discutând argumentele apelului, Completul de judecată învederează faptul că necătând la volumul consistent al apelului, argumente noi și pertinente speței apelantul nu a invocat.

Deci, din analiza probatoriului, înscrisurilor, motivelor și situației faptice reale a pricinii, Completul conchide că soluția dată de instanța de fond în cadrul actualului litigiu este una legală, corespunzând cadrului legislativ și normativ pertinent, aplicabil speței, iar poziția apelantului expusă în cererea de apel nu poate fi admisă, or, ultima se reduce, în marea sa majoritate, la critici formale, lipsite de suport probant și în lipsa unei justificări legale. O astfel de abordare, însă, nu poate fi reținută și admisă de instanța de apel, deoarece prin conținutul său, ca și actele prezentate instanței de apel, nu indică la o altă stare de fapt și nu răstoarnă situația constatată de instanța de fond, bazată pe normele de drept material pertinent, astfel, Completul consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii apelate.

Completul de judecată menționează că, în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Țările de Jos din 19.04.1994, înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligația instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat, motiv din care Completul respinge și celelalte argumente ale apelantului dat fiind irelevante cauzei în contextul celor indicate supra, or, argumentele instanței de fond fiind apreciate în ordine de apel își găsesc justificare absolută atât de fapt, cât și de drept.

Din cumulul celor expuse, Completul consideră că concluzia primei instanţe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, circumstanţele ce au importanţă pentru soluţionarea cauzei au fost constatate şi elucidate deplin, iar cererea de apel este una neîntemeiată şi pasibilă de respingere, argumentele invocate fiind eronate, nemotivate şi combătute integral prin constatările expuse mai sus, din care motive

Completul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menţine hotărârea primei instanţe.

Conform prevederilor art.385 lit.a), 389-390, 394, 434 din Codul de procedură civilă, *Completul de judecată,*

D E C I D E:

Se respinge ca nefondată cererea de apel declarată de avocatul Oxana Surdu în interesele SRL „Vitcim”.

Se menține hotărârea judecătoriei Cimișlia, sediul central din 22 mai 2024, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vitcim” către Bobeico Inna, Racicovschi Lilian, privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.7511 din 25.05.2019, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor judiciare.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni din momentul comunicării deciziei integrale.

Preşedintele completului: Judecător: Judecător:

MIRONOV Andrei HUDOBA Valeri COLEV Grigori