Prima instanţă: Judecătoria Soroca sediul Central (judecător D.Brașoveanu)
Dosarul nr.2a-790/24 (2-21188174-03-2a-22072024)

CURTEA DE APEL BĂLŢI
Colegiul Civil şi de Contencios administrativ
D E C I Z I E

01 aprilie 2025 mun. Bălţi

În componența:
Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban
Judecătorii Svetlana Ghercavii, Cristina Prisacari
Grefier Lilia Burlacu

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria Soroca și SRL „Sercasa-Term” prin intermediul avocatului Cechir Violeta către Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune și cererea reconvențională depusă de Turturean Valentin prin intermediul avocatului Felișcan Victor către Primăria Soroca, SRL „Sercasa-Term”, Vacari Ion și Vacari Natalia cu privire la recunoașterea nulității contractului de locațiune nr.01/2018 din 01.01.2018,

împotriva hotărârii Judecătoriei Soroca sediul Central din 02 aprilie 2024, -

c o n s t a t ă:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 22.12.2021 Primăria mun. Soroca și SRL „Sercasa-Term” prin intermediul avocatului Cechir Viorelia a înaintat cerere de chemare în judecată către Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune.

În motivarea acțiunii, a indicat că la data de 01.01.2018 Vacari Ion a încheiat cu SRL „Sercasa Term” contractul de locaţiune nr.01/2018, potrivit căruia (pct. 1.1) locatorul Vacari Ion a transmis în posesie şi folosinţă SRL „Sercasa Term” bunul imobil cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 1120,9 m.p, amplasat pe *****. Potrivit aceluiași punct din contract, locatarul SRL „Sercasa Term” dispune de dreptul preferențial la cumpărarea bunului imobil dat, fiind în prezența unui drept de preemțiune contractual.

La data de 12 iunie 2019, 1/2 din bunul imobil cu nr. cadastral *****, suprafaţa de 1 120,9 m.p., amplasat pe *****, a fost înstrăinat de către Vacari Ion şi Vacari Natalia, Turturean Valentin, în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 7278.

La înstrăinarea bunului nu s-a luat în consideraţie faptul că: asupra bunului cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1120,9 m.p., amplasat pe *****, exista un drept de preemţiune contractual, a SRL „Sercasa Term" (contractul de locaţiune nr. 1/2018 din 01.01.2018) și un drept de preemţiune legal al administraţiei publice locale, prevăzut de art. 658 alin.(2) Cod Civil.

Titularii dreptului de preemțiune SRL „Sercasa Term", precum şi Primăria mun. Soroca, ca proprietari a terenului nu au fost informați despre vânzarea bunului imobil în modul prevăzut de art. 1145,1146 CC al RM, fiindu-le grav încălcat dreptul de preemţiune. Vacari Ion, în speţă apare ca persoană obligată, în postura sa de vânzător şi ca titular al dreptului de preemțiune, în postura sa de administrator al SRL „Sercasa Term". Vacari Ion la încheierea contractului de vânzare cumpărare, trebuia să respecte drepturile titularului dreptului de preemţiune care este o persoană juridică, însă din anumite considerente nu l-a respectat, fapt care a dus la imposibilitatea de a beneficia de dreptul de preemțiune acordat prin contract SRL „Sercasa Term". În atare situaţie SRL „Sercasa Term" urmează să-şi exercite dreptul de preemţiune după încheierea contractului de vânzare-cumpărare conform prevederilor art. 1146 alin.4-5 CC al RM.

Astfel solicită recunoaşterea încălcării dreptului de preemţiune al reclamanţilor SRL „Sercasa Term" şi administraţiei publice locale, la înstrăinarea ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1120,9 m.p., amplasat pe s*****; atribuirea drepturilor şi obligaţiilor de cumpărător asupra ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****,cu suprafaţa de 1120,9 m.p, amplasat pe str.Uzinilor 1, mun.Soroca - SRL "Sercasa Term" şi administraţiei publice locale; declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare din 12.06.2019, înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 7278 și a obliga pârâţii Vacari Ion şi Vacari Natalia să restituie lui Turturean Valentin suma de 10 000 lei achitată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12.06.2019.

La data de 14 iunie 2023 pârâtul Turturean Valentin prin intermediul avocatului Victor Felișcan, a depus cerere reconvențională în care au indicat că examinând actele anexate de reclamant în susţinerea pretenţiilor invocate privind exercitarea dreptului de preemţiune, au depistat Contractul de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2028 încheiat între Vacari Ion în calitate de Locatar şi SRL „Sercasa - Term" prin care se pretinde că Vacari Ion la data de 01.01.20218 a dat în locaţiune SRL „Sercasa – Term" suprafeţele ce îi aparţin cu drept de proprietate şi construcţiile sub obiecte comerciale situate în *****. Acest act care este inopozabil terţilor, care de facto şi de jure nu a existat la momentul semnării benevole a actului autentificat notarial Contractul de vînzare-cumpărare din 12.06.2019, de către Vacari Ion, Vacari Natalia în calitate de vînzător şi Turturean Valentin, în calitate de cumpărător, totuşi este pus la baza temeiniciei pretenţiei de exercitare a dreptului de preemţiune.

După o examinare minuţioasă a actului juridic dat, au depistat omisiuni şi vicii care duc la nulitatea acestuia, iar în susţinerea tezei date prezintă următoarele argumente plauzibile: Din pct. 1 al Contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12.06.2019, proprietari de drept al bunului imobil înstrăinat au fost Vacari Ion, Vacari Natalia care au deţinut câte ½ cotă parte din bunul imobil dat. Respectiv, imobilul cu nr. cadastral ***** putea fi înstrăinat doar prin consimțământul celor doi co-proprietari, consimțământ care s-a materializat prin semnătura celor 2 persoane distincte la rubrica 1. A vândut Vacari Ion 2. A vândut Vacari Natalia. Mai indică asupra faptului că, Vacari Ion a dispus darea în locaţiune a bunului imobil, care nu era partajat în natură cu soţia acestuia, co-proprietar în devălmăşie, fără consimţământul acestuia, iar prin consecinţă, acesta nu a întrunit condiţiile de valabilitate a actului juridic, fapt ce demonstrează că acesta a apărut ulterior adresării în judecată a lui Turturean Valentin către Vacari Ion privind partajarea în natură a proprietății comune pe cote- părţi, drept metodă meschină de a inventa un temei de invocare a dreptului de preemţiune. La rubrica „Locator" din Contract se atestă doar menţiunea Vacari Ion şi o singură semnătură, deci lipseşte semnătura celuilalt co-proprietar care nu a manifestat intenţia de a transmite în folosinţă bunul său pe un termen de 10(zece) ani lui SRL „Sercasa-Term”.

Invocă nulitatea actului ca fiind fictiv or, la semnarea contractului de vânzare-cumpărare vânzătorii Vacari Ion şi Vacari Natalia era obligaţi să notifice atît notarul, cît şi cumpărătorul despre existenţa unui drept de folosinţă, însă acest drept nu a existat, fiind vorba despre un act juridic posterior fraudulos încheiat, inopozabil terţilor potrivit art. 36 alin. (1), art. 43 alin.(l) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, în coroborare cu art. 508 alin.(2) lit. b), art. 876 alin.(2) Cod Civil. Contractul semnat de părţi este întitulat „Contract de locaţiune”. Contractul de locaţiune face parte din categoria contractelor numite, fiind expres prevăzute în Codul Civil şi strict determinate drepturile şi obligaţiile părţilor şi caracterul oneros sau gratuit. Dat fiindcă SRL „Sercasa – Term” urma să evidenţieze în contabilitatea întreprinderii achitate în beneficiul Locatorului Vacari Ion începând cu anul 2018, ceea ce este imposibil de executat deoarece un astfel de contract de locaţiune de facto şi de jure nu a existat şi nu e posibil de executat careva modificări în bilanţul întreprinderii cu data anterioară, demonstrează încă o data că acest Contract nici nu a fost încheiat.

Solicită recunoaşterea nulității contractului de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2018 încheiat între Vacari Ion în calitate de Locatar şi SRL „Sercasa – Term”.

Prin încheiere protocolară la data de 05 octombrie 2023 s-a admis cererea reconvențională depusă de pârâtul Turturean Valentin prin intermediul avocatului Victor Felișcan, spre examinare concomitent cu acţiunea iniţială.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 2 aprilie 2024 acțiunea civilă a fost admisă parțial, s-a constatat încălcarea dreptului de preemțiune al SRL „Sercasa Term” și Primăriei mun. Soroca, la înstrăinarea ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1120,9 m.p., situat în *****.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 12.06.2019, încheiat între vânzătorii Vacari Ion și Vacari Natalia cu cumpărătorul Turturean Valentin, înregistrat în registrul actelor notariale sub nr.7278.

În rest, acțiunea s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Acțiunea reconvențională depusă de Turturean Valentin prin intermediul avocatului Victor Felișcan către Primăria mun. Soroca, SRL „Sercasa-Term", Vacari Ion și Vacari Natalia cu privire la recunoașterea nulității contractului de locațiune nr.01/2018 din 01.01.2018 încheiat între Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term", s-a respins.

Solicitarea apelantului:

La 26 aprilie 2024 avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii.

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

După cum a fost indicat mai sus, cererea de apel a fost declarată la 26 aprilie 2024, împotriva hotărârii din 2 aprilie 2024, prin urmare apelul este declarat în termen.

Argumentele părților:

În motivarea cererii de apel, apelanta a invocat că prin soluţia adoptată prima instanţă a încălcat în mod inadmisibil principiul securităţii raporturilor juridice civile care a fost de nenumărate ori subiect de examinare de Curtea Europeană, a emis o hotărâre arbitrară care poate servi un precedent extrem de grav pentru un grup nedeterminat de speţe şi se impune imperativ desfiinţarea actului judecătoresc şi repararea dreptului lezat.

Instanţa de judecată nemotivat a respins acţiunea reconvenţională depusă de reclamantul Turturea Valentin prin care a solicitat recunoaşterea nulităţii contractului de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2018 încheiat între Vacari Ion în calitate de Locatar şi SRL „Sercasa - Term" în situaţia când în mod evident contractului de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2018 este un act juridic lovit de nulitate, neînregistrat şi inopozabil terţilor, document „inventat" după depunerea acţiunii de separare şi divizare a bunului imobil proprietate comună de către Turturean Valentin.

Consideră că, Turturean Valentin în cazul existenţei unui eventual drept de preemţiune, nu poate avea calitate de pârât deoarece prin definiţia sa „pârât" este partea dintr-un proces civil împotriva căreia este introdusă acţiunea.

Prin urmare, prin acţiunea depusă reclamantul trebuie să demonstreze că pârâtul a acţionat ilegal în raport cu reclamantul, acţiuni sau inacţiuni care au cauzat daune materiale şi/sau morale.

O astfel de condiţie, nu este posibil de realizat la caz, deoarece Turturean Valentin este un cumpărător de bună-credinţă, vânzătorul nu a invocat o eroare asupra obiectului, nu a solicitat rezoluţiunea sau alte omisiuni imputabile pârâtului Turturean Valentin, iar orice omisiune comisă de un terţ, nu poate avea consecinţe asupra dreptului de proprietate asupra bunului imobil procurat în mod valabil de către Turturean Valentin.

La caz, este evidentă întrunirea calităţi de reclamant şi pârât în aceeaşi persoană, iar principiile fundamentale ale dreptului civil interzic revendicarea unui drept care trebuia

să fie invocat de aceeaşi persoană în favoarea căruia a fost instituit. Vacari Ion a omis să îl informeze pe sine însuşi administratorul SRL „Sercasa -Term” că vrea să vândă ½ cotă parte lui Turturean Valentin.

Susține că, prima instanţă în mod arbitrar a acceptat ca Vacari Ion să recunoască acţiunea depusă de administrator Vacari Ion, ori persoana fizică Vacari Ion nu s-a apărat în contradictoriu cu administratorul Vacari Ion, persoana fizică Vacari Ion adoptând o poziţie solidară cu cea a reclamantului, ceea ce este contrar justiţiei echitabile si noţiunii de reclamant si pârât.

Menționează că, SRL „Sercasa-Term” nu a fost proprietar al unei cote-părţi din bunul imobil cu număr cadastral ***** la momentul înstrăinării bunului imobil către Turturean Valentin. SRL „Sercasa -Term” în persoana Vacari Ion a încheiat cu Vacari Ion un contract de locaţiune care nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile, respectiv este inopozabil terţilor şi nu poate fi invocat ca temei pentru naşterea dreptului la preemţiune, de asemenea SRL „Sercasa -Term” nu a prezentat nici un act contabil prin care să fie reflectat în bilanţul contabil existenţa unor raporturi contractuale şi nu s-a făcut dovada de achitare a unei plăţi de chirie, or contractul de locaţiune este cu titlul oneros, iar în lipsa unei plăţi, se confirmă caracterul fictiv sau simulat.

În cazul existenţei unui astfel de contract de locaţiune în extrasul bunurilor imobile la etapa perfectării contractului de vânzare-cumpărare notarial, notarul ar fi înserat în contract grevările. La semnarea contractului de vânzare-cumpărare vânzătorii Vacari Ion şi Vacari Natalia era obligaţi să notifice atât notarul, cât şi cumpărătorul despre existenţa unui drept de folosinţă, însă acest drept nu a existat, fiind vorba despre un act juridic posterior fraudulos încheiat, inopozabil terţilor potrivit art. 36 alin. (1), art. 43 alin.(l) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, în coroborare cu art. 508 alin. (2) lit. b), art. 876 alin. (2) Cod Civil.

Necesitatea înaintării acţiunii reconvenţionale rezidă anume din intenţia frauduloasă a lui Vacari Ion să invoce existenţa unor raporturi contractuale de locaţiune. Pretinsul contract de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2018 a fost încheiat în anul 2018, adică până la semnarea Contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12.06.2019 de unde sw deduce că prin propriile sale acţiuni Vacari Ion a admis şi a tolerat pretinsa încălcare a drepturilor locatarului, ori Vacari Ion trebuia să îl informeze pe Vacari Ion la semnarea contractului de vânzare- cumpărare că există raporturi contractuale de folosinţă contra plată a bunului imobil;

Nulitatea contractului de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2018 are la bază şi acea împrejurare că la rubrica „Locator” din contract se observă doar menţiunea Vacari Ion şi o singură semnătură, deci lipseşte semnătura celuilalt co-proprietar care nu a manifestat intenţia de a transmite în folosinţă bunul său pe un termen de 10 ani lui SRL „Sercasa-Term”.

La baza nulităţii actului juridic s-a invocat normele legale prevăzute la art. 226 Cod Civil, prima instanţă s-a expus în simplist şi neinspirat în privinţa respingerii cererii reconvenţionale printr-o singură teză, fără a se expune asupra tuturor temeiurilor din cererea reconvenţională.

Menționează că contractul de locaţiune nr. 01/2018 din 01.01.2018 încheiat între Vacari Ion în calitate de Locatar şi SRL „Sercasa-Term” este fictiv, iar în pct. 9 a cererii reconvenţionale adăugător au fost suplinite temeiurile de nulitate absolută şi inopozobilitate în cazul existenței unui astfel de contract de locaţiune în extrasul bunurilor imobile la etapa perfectării contractului de vânzare-cumpărare notarial, notarul ar fi înserat în contract grevările.

Susține că, la semnarea contractului de vânzare-cumpărare vânzătorii Vacari Ion şi Vacari Natalia erau obligaţi să notifice atât notarul, cât şi cumpărătorul despre existenţa unui drept de folosinţă, însă acest drept nu a existat, fiind vorba despre un act juridic posterior fraudulos încheiat, inopozabil terţilor potrivit art. 36 alin. (1), art. 43 alin.(l) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, în coroborare cu art. 508 alin. (2) lit. b), art. 876 alin. (2) Cod Civil.

Invocă că, Primăria mun. Soroca nu poate avea calitate de reclamant în prezenta cauză civilă cu obiectul determinat, poziţie pe care o reiterăm în instanţa de apel, deoarece speţei date sunt aplicabile normele Codului Civil cu modificările ulterioare cu începere din 01.03.2019, iar potrivit art. 552 alin. (1) Cod Civil în cazul vînzării unei cote-părţi din bunurile proprietate comună pe cote-părţi, cu excepţia vînzării la licitaţie, ceilalţi coproprietari au un drept de preemţiune în privinţa cotei-părţi care se vinde. Dispoziţiile art. 1143-1150 rămîn aplicabile.

Condiţia impusă de legiuitor pentru revendicarea dreptului de preemţiune este ca reclamantul Primăria mun. Soroca să aibă calitate de co-proprietar asupra unei cote părţi alături de foştii proprietari Vacari Ion şi Vacari Natalia asupra bunului imobil *****, însă APL Soroca niciodată nu a fost co-proprietar pe cote-părţi a bunului cu nr. cadastral ***** pentru că acesta reprezintă un bun imobil - clădire de producere şi a aparţinut fostei întreprinderi UUT.

Astfel Vacari Ion şi Vacari Natalia niciodată nu au dispus în comun cu Primăria Soroca un bun imobil de care să dispună în comun, prin separare sau succesiv (pe rînd).

Un alt argument expus în prima instanţă care exclude posibilitatea formulării dreptului de preemţiune de către organul executiv - primăria mun. Soroca este acela că începând cu anul 2019, de la procurarea ½ părţi din imobil, Primăria mun. Soroca a calculat şi eliberat lui Turturean Valentin avizul de plată pentru impozitul imobiliar perceput de primăria ca administrator de buget, potrivit art. 2, art. 29 alin.(1) lit. f) din Legea nr. 436 din 28-12-2006 privind administraţia publică locală.

Reclamantul SRL „Sercasa Term” în frunte cu reclamantul/pârâtul Vacari Ion a prezentat date neveridice, iar prima instanţă le-a acceptat. SRL „Sercasa -Term” nu era proprietar al terenului cu nr. cadastral ***** la momentul adresării în instanţa de judecată. SRL „Sercasa -Term” pretinde la dreptul de folosinţă a bunului imobil clădire de producere cu nr. cadastral ***** în baza unui contract de locaţiune inopozabil terţilor, respectiv nu poate revendica dreptul de preemţiune privitor la teren.

Co-reclamantul Primăria mun. Soroca nu a fost co-proprietar al bunului imobil clădire de producere cu nr. cadastral ***** dar a unei cote-părţi din teren, care este alt bun imobil, dar co-proprietar al terenului nr. cadastral ***** este Consiliul mun. Soroca potrivit legii.

Deoarece, prima instanţa a refuzat atragerea în proces a lui Turturean Ala, soţia pârâtului Turturean Valentin şi co-proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral *****, respectiv a respins cererea de intervenire în proces de partea pârâtului, acesteia nu i-a fost atribuită calitate procesuală.

Din acest motiv, Turturean Ala a fost privată de dreptul de a depune apelul, iar unica soluţie constituţională şi procesuală este ca soţul să invoce încălcarea dreptului soţiei sale de a participa la un proces în care a fost anulat dreptul acesteia la proprietate.

Declarațiile părților în ședința de judecată:

În ședința instanței de apel reprezentantul apelantului Turtureanu Valentin avocatul Felișcan Victor a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriei Soroca, sediul Central din 2 aprilie 2024, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

Intimații Vacari Ion și Vacari Natalia au solicitat respingerea apelului cu menținerea hotărârii contestate.

Nu s-au prezentat reprezentantul intimatului Primăriei mun. Soroca și SRL „Sercasa-Term" avocatul Cechir Viorelia, procedura citării legale a fost respectată.

Dispozițiile art. 379 alin.(2) Cod de procedură civilă statuează 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.

În conformitate cu norma legală enunțate supra, Colegiul consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părților neprezente.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, examinând înscrisurile, Colegiul civil va admite apelul declarat de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin, din următoarele motive.

Potrivit art. 385 lit. d) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul, să caseze integral hotărîrea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit. d) şi i). La solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă doar o singură dată, în cazul prevăzut la art.388 alin.(1) lit. b)

Conform art. 388 alin.(1) lit. d) CPC, hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces.

În conformitate cu art. 67 alin. (1) și (3) CPC, (1) Persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pîrît pînă la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanţă dacă hotărîrea pronunţată ar putea să influenţeze drepturile sau obligaţiile lui faţă de una din părţi.

(3) Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces şi la cererea uneia dintre părţi sau din oficiul instanţei.

Potrivit art. 183 alin. (2) lit. c) CPC, pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă şi are ca scop stabilirea componenţei participanţilor la proces şi implicarea în proces a altor persoane.

Articolul 185 alin. (1) lit. a) CPC, prevede că, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, îndeplineşte următoarele acte soluţionează problema intervenirii în proces a coreclamanţilor, copîrîţilor şi intervenienţilor.

După cum rezultă din materialele cauzei, la 22.12.2021 Primăria mun. Soroca și SRL „Sercasa-Term” prin intermediul avocatului Cechir Viorelia a înaintat cerere de chemare în judecată către Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune.

La data de 14 iunie 2023 pârâtul Turturean Valentin prin intermediul avocatului Victor Felișcan, a depus cerere reconvențională către Primăria Soroca, SRL „Sercasa-Term”, Vacari Ion și Vacari Natalia cu privire la recunoașterea nulității contractului de locațiune nr.01/2018 din 01.01.2018.

La caz, instanța de apel constată că, prima instanță fiind investită cu judecarea cauzei prin hotărârea din 2 aprilie 2024 acțiunea civilă a fost admisă parțial, s-a constatat încălcarea dreptului de preemțiune al SRL „Sercasa Term” și Primăriei mun. Soroca, la înstrăinarea ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1120,9 m.p., situat în *****.

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 12.06.2019, încheiat între vânzătorii Vacari Ion și Vacari Natalia cu cumpărătorul Turturean Valentin, înregistrat în registrul actelor notariale sub nr.7278. În rest, acțiunea s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Acțiunea reconvențională depusă de Turturean Valentin prin intermediul avocatului Victor Felișcan către Primăria mun. Soroca, SRL „Sercasa-Term”, Vacari Ion și Vacari Natalia cu privire la recunoașterea nulității contractului de locațiune nr.01/2018 din 01.01.2018 încheiat între Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term”, s-a respins.

Astfel, după cum rezultă din acțiunea înaintată și din acțiunea reconvențională, în esență se solicită verificarea legalității contractului de vânzare-cumpărare din 12.06.2019 nr. 7278 și a contractului de locațiune nr. 01/2018 din 01.01.2018, încheiate în privința bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1120,9 m.p., amplasat pe *****.

S-a constatat că la 01.01.2018 Vacari Ion a încheiat cu SRL„ Sercasa Term” contractul de locațiune nr. 01/2018, potrivit căruia locatorul Vacari Ion a transmis în posesie și folosință SRL „Sercasa Term” bunul imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1120,9 m.p., amplasat pe *****.

Iar, la 12 iunie 2019 ½ din bunul imobil cu numărul cadastral ***** a fost înstrăinat de către Vacari Ion și Vacari Natalia lui Turturean Valentin, în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat în registrul notarial sub nr. 7278.

La acest capitol, instanța de apel remarcă că, bunul litigios a fost cumpărat de către Turturean Valentin fiind în căsătorie cu Turturean Ala, prin urmare este bun porprietate comună în devălmășie a soților.

Analizând circumstanțele expuse, Colegiul civil și de contencios administrativ constată că instanța ierarhic inferioară a examinat în lipsa Alei Turturean, care este nemijlocit subiectul privind raporturile juridice contractuale de cumpărare a bunului imobil vizat în prezenta acțiune, fiind în căsătorie cu Turturean Valentin, prin urmare fiind bunuri proprietate comună în devălmăşie a soţilor.

Totodată s-a constatat că în prima instanță reprezentantul lui Turturean Valentin a înaintat cerere de atragere în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului pe Turturean Ala, însă prin încheierea din 5 octombrie 2023 instanța de fond a respins cererea înaintată de reprezentantul reclamantului Felișcan Victor privind introducerea în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului a Alei Turturea, ca fiind neîntemeiată.

Astfel, Colegiul civil reține că, instanța de fond contrar prevederilor art. 182 alin. (2) lit. c) și art. 185 alin. (1) lit. a) CPC, examinând cauza urma să stabilească componența participanților la proces și să atragă în proces proprietarul imobilului litigios, pentru a-i oferi posibilitatea de a-și apăra în mod efectiv, drepturile și interesele sale.

Reieșind din limitele acțiunii și acțiunii reconvenționale, instanţa de apel reține că prima instanță judecând fondul cauzei, a trecut în mod superficial asupra circumstanțelor cauzei, examinând în mod pripit cauza, fără participarea Alei Turturean la examinarea cauzei.

Prin urmare, neatragerea în proces a subiectului raporturilor juridice a imobilului vizat în prezenta acțiune, Turturean Ala, are drept consecinţă, soluţionarea de către instanţă a problemei drepturilor unei persoane care nu a fost implicată în proces, adică neacordarea unui statut procesual de participant la proces, ce i-ar oferi posibilitatea de a-şi apăra în mod efectiv drepturile şi interesele, fapt care impune o limitare de acces la justiție, respectiv o încălcare a art. 6 § 1 CEDO, concluzie relevată de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în cauza „Business şi Investiţii pentru Toţi contra Republicii Moldova” (13 ianuarie 2010, nr.39391/04).

Instanța de apel constată că prima instanță a încălcat principiile dreptului procesual civil, iar omisiunile indicate supra pot fi corectate doar prin reexaminarea cauzei de către instanța de fond, care la pregătirea cauzei pentru judecare urmează să stabilească cercul tuturor părților în proces.

În consecinţă, întru evitarea atingerii drepturilor unor persoane ce nu au fost implicate în proces, instanţa de apel consideră necesar de a casa integral hotărârea contestată şi de a remite cauza spre rejudecare în prima instanţă. Or, problema intervenirii în proces, conform prevederilor legislaţiei în vigoare, nu poate fi soluționată de instanţa de apel, prin urmare eroarea dată se soluţionează doar în prima instanţă.

Reieșind din cele expuse, rejudecând cauza, instanța de fond urmează să țină cont de cele menționate, să înlăture omisiunile admise, să clarifice și să se expună asupra tuturor argumentelor invocate de către părți pentru asigurarea unei judecări corecte şi legale a pretenţiilor înaintate, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 din Codul de procedură civilă și în dependență de situația stabilită, în raport cu normele de drept material și procedural care reglementează relațiile dintre părți, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că erorile judiciare nu pot fi corectate de instanţa de apel la examinarea cauzei în ordine de apel, Colegiul civil şi de contencios administrativ lărgit al Curții de Apel Nord ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin, a casa integral hotărârea Soroca sediul Central din 02 aprilie 2024, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanţă, în alt complet de judecată.

Conducându-se de prevederile art.385 lit. d) Codul de procedură civilă, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

D e c i d e:

Admite apelul declarat de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin.

Casează integral hotărârea Judecătoriei Soroca sediul Central din 02 aprilie 2024, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Primăria Soroca și SRL ,,Sercasa-Term” prin intermediul avocatului Cechir Violeta către Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune și cererea reconvențională depusă de Turturean Valentin prin intermediul avocatului Felișcan Victor către Primăria Soroca, SRL ,,Sercasa-Term”, Vacari Ion și Vacari Natalia cu privire la recunoașterea nulității contractului de locațiune nr.01/2018 din 01.01.2018, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceiași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă de la pronunțare.

Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Cristina Prisacari