Dosarul nr.2-445/2024
Nr. PIGD 2-24106467-46-2-20092024-1

HOTĂRÂRE
În numele Legii
Dispozititul hotărârii pronunțat public la 18 septembrie 2025 or. Florești.
Cererea de apel depusă la 10 octombrie 2025.
Hotărârea integrală întocmită la 04 noiembrie 2025.

Judecătoria Soroca (sediul Florești)
Instanța de judecată, în componența:
Președintele ședinței, judecător Ramona Moșneguțu
Grefier Igor Sorocean
Cu participarea reprezentantului reclamnatului GȚ"Cobzari Grigore *****" – avocatului Sergiu Guțu, reprezentantului pârâtului Chelaru Vitalie-avocatei Lilia Berlădean.
În lipsa copârâților Buga Victor, Buga Ion și a intervenientului accesoriu Instituția Publică "Cadastrul Bunurilor Imobile".
Procedură de citare legală executată.
Examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Sergiu Guțu în interesele GȚ "Cobzari Grigore *****" împotriva lui Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu încălcarea dreptului de preemțiune și cererea reconvențională înaintate de către Chelaru Vitalie către GȚ "Cobzari Grigore *****" cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion ***** și GȚ"Cobzari Grigore",-

Pretențiile reclamantului:

1. La data de 20 septembrie 2024, avocatul Sergiu Guțu a depus în interesele Gospodăriei Țărănești "Cobzari Grigore *****" la Judecătoria Soroca(sediul Florești) cerere de chemare în judecată împotriva lui Chelaru Vitalie și Buga Victor prin care a solicitat constatarea faptului încheirii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-96 din 02.02.2023 înregistrat la Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile , Serviciul Cadastral Teritorial Florești la 02.02.2023 încheiat între Buga Victor în calitate de "vânzător" și Chelaru Vitalie în calitate de "cumpărător" , prin care Chelaru Vitalie a procurat loturile de teren cu modul de folosință agricol, cu suprafața de ***** ha nr.cadastral ***** și cu suprafața de ***** ha. Nr. cadastral ***** cu încălcarea dreptului

de preemțiune , cu substituirea lui Chelaru Vitalie cu statut de ”cumpărător ” cu G/Ț”Cobzari Grogore *****” cu statul de ”cumpărător” și Buga Victor ***** cu statul de ”vânzător”, cu rectificarea înregistrării în registrul bunurilor immobile prin prisma prevederilor art. 439 Cod civil și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii s-a invocat că, în anul 2019 cu tata lui Buga Victor și anume Buga Ion a fost încheiat contractul de arendă funciară la data de 10 septembrie, contract ce își are parafa de înregistrare sub nr, 2511 din 21.09,2019 în Registrul de înregistare a contractelor de arendă ținut de Primăria ***** r-nul Florești, prin care ultimul a dat în arendă la G/Ț ”Cobzari Grigore *****” terenurile Agricole cu suprafața de ***** ha și ***** ha cu numerele cadastrale ***** și respective ***** amplaste în extravilanul s. ***** r-nul Florești. Termenul contractului fiind până la 21.09.2024.
   În continuare, indică că la 23.08.2024 a parvenit de la Chelaru Vitalie solicitarea scrisă,prin care ultimul a solicitat în termen de 7 zile să fie eliberate terenurile Agricole menționate supra, invocînd că el le-a producat de la Buga Victor, fiul lui Buga Ion , cu care a remarcat că avea încheiat un contract de arendă.
   La data de 02.09.2024 a obținut certificate din Registrul Bunurilor Imobile, unde a stabilit că întradevăr ,în calitate de proprietar al terenurilor agricole, era înscris nu Buga Ion sau Buga Victor ci Chelaru Vitalie în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-96 din 02.02.2023, așa cum a specificat Chelaru Vitalie în somația sa din 23.08.2024. Astfel a constatat că contrar împrejurării de aflare în relații de arendă, a avut loc o înstrăinare a terenurilor agricole fără respectarea dreptului de preemțiune.
   Susține, că Victor Buga a trecut sub tăcere faptul existenței preemțiunii, la fel cumpărătorul cunoștea că la aceste terenuri agricole pe bună dreptate , G/Ț ”Cobzari Grigore *****” are dreptul în primul rând de-a le procura deoarece sunt dintr-o localitate și îi este cunoscut cine și ale cui loturi agricole sunt prelucrate. Astfel cunoscând ambii despre existența unui raport de arendă, nu au manifestat dorința de informare despre intenția de-a înstrăina aceste terenuri agricole, vânzătorul Buga Victor nu a remis oferta complete de vînzare a bunurilor imobile în adresa G/Ț ”Cobzari Grigore *****”.
3. Solicită reclamanta ,constatarea faptului încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr,. 1-96 din 02.02.2023 încheiat între Buga Victor în calitate de ”vânzîtor” și Chelaru Vitalie în calitate de ”cumpărător”, prin care Chelaru Vitalie a procurat loturile de teren cu modul de folosință agricol, cu suprafața ***** ha cu nr.cadastral ***** și cu suprafața de ***** ha. Cu numărul cadastral ***** cu încălcarea dreptului de preemțiune, cu substituirea lui Chelaru Vitalie cu statut de Vânzător cu G/Ț”Cobzari Grigore *****” cu statut

de ”Cumprător și Buga Victor ***** cu statut de ”Vânzător” cu rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile prin prisma prevederilor art. 439 Cod civil,

4. La 26 noiembrie 2024 în cadrul ședinței de judecată în cauza civilă după acțiunea GȚ ”Cobzari Grigore *****” către Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu drept de preemțiune, avocatul Lilia Berladean acționând în interesele pârâtului Chelaru Vitalie, a înaintat o cerere reconvențională, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion ***** și GȚ”Cobzari Grigore”.
5. În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat faptul că contractul de arendă funciară din 10.09.2019, încheiat între Buga Ion și G.Ț.”Cobzari Grigore” pe un termen de 5 ani conform prevederilor art.1293 CC, arendașul- G.Ț.”Cobzari Grigore” urma să asigure notarea arendei în registrul bunurilor imobile, pe când acest contract în registrul contractelor de arendă care se ține la primăria s.***** r-nul Florești, prin urmare acesta este inopozabil față de terț. Astfel, în temeiul prevederilor art. 327 alin.(1) CC a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion ***** și GȚ”Cobzari Grigore”.
6. Prin încheierea din 10.06.2025 s-a dispus primirea în procedură a acțiunii reconvenționale depuse de Chilaru Vitalie către G/Ț”Cobzari Grigore *****” cu privire la constatatea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion și Gospodăria Țărănească ”Cobzari Grigore *****”.
7. Tot la 10.06.2025 prin încheierile Judecătoriei Soroca sediul Florești, au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Buga Ion ***** și Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.
8. Fiind citați legala la ședințele de judecată copârâtul Buga Victor și intervenienții accesorii Buga Ion și Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile, nu s-au prezentat, iar reprezentantul IP ”Cadastrul Bunurilor Imobile ” Mircea Rotari a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, concomitant a depus o referință, prin care a invocat, că din materielele prezentate ,nu denotă faptul că contractul de arendă a fost adus la cunoștința terților. Astfel contractul menționat a fost supus notării la entitatea administrației publice locale, fără a fi comunicat altor persoane. Făcând trimitere la Legea cadastrului bunurilor imobile, menționând că reclamantul urma să respecte prevederile art. 37/1 al Legii menționate supra.
9. Astfel instanța de judecată, aplicând prevederile art. 205-206 CPC, a examinat cauza în lipsa copârâtului Buga Victor și a intervenienților accesorii Buga Ion și Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile.

Argumentele părților:

10. Fiind audiat în cadrul judecării cauzei, în susținerea celor invocate în acțiunea înaintată, reperezentantului reclamantului pe cererea de chemare în judecată inițială și a pârâtului pe cererea reconvențională G/Ț"Cobzari Grigore *****", avocatul Sergiu Guțu a relatat următoarele:

Acțiunea de bază înaintată de către Gospodăria Țărănească Cobzaru Grigore ***** versus Chelaru Vitalie și Buga Victor în care se solicită emiterea unei hotărâri în contextul în care se constată încălcarea dreptului de preemțiune la etapa încheierii contractului de vînzare cumpărare, între Buga Victor Ion și Chelaru Vitalie, astfel ca în contextul încălcării dreptului de preemțiune, să se dispună substituirea lui Chilaru Vitalie cu statut de cumpărător în statut de cumpărător al Gospodăriei Țărănești Cobzaru Grigore *****, ori de fapt ultimul avea un drept de preemțiune atât prin prizma prevederilor legale cât și prin prizma prevederilor contractuale, ori de fapt ultimul avea un contract de arendă a bunurilor agricole în context lotul de teren cu numerele cadastrale ***** cu suprafața de ***** ha și respectiv cu numărul cadastral ***** cu suprafața de ***** ha, cu efectuarea respectiv a rectificărilor de rigoare în contextul registrelor și anume a registrului bunurilor imobile în cadrul căruia a fost înregistrat contractul de vânzare-cumpărare între părțile pârâte, concomitent cu aceasta să se dispună încasarea cheltuielilor de judecată în favoarea reclamantului nominalizat.

Totodată cu aceasta își expune și opinia aferent temeiniciei cererii de chemare în judecată reconvențională, pe care o consideră neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă din următoarele circumstanțe:

Din materialele cauzei se atestă cu certitudine ,că de fapt între tatăl lui Buga Victor și anume Buga Ion ***** și respectiv GȚ Cobzaru Grigore ***** a avut loc încheierea unui contract de arendă sub nr. 2511 din data de 21 septembrie 2019, care își are parafa de înregistrare prin prizma Hotărîrii Guvernului nr. 228/2019 din 24 aprilie 2019, care atestă modul de înregistrare a contractului de arendă în cadrul Autorităților Publice Locale, ori de fapt prezentul contract de arendă nu depășește limita celor cinci ani de zile, ori de fapt având data încheierei contractului 10 septembrie 2019 , se atestă că termenul contractului începe de la 21septembrie 2019 și se finalizează la 21 septembrie 2024, ceea ce denotă încă o dată în plus că termenul contractului este nu un altul decât 5 ani de zile, iar în contextul dat, însăși pct.1 al Regulamentului privind modul de deținere a acestor contracte de arendă atestă că este de 5 ani inclusiv, adică nu este cinci ani și o lună, cinci ani și două luni sau cinci ani și o zi, ceea ce denotă încă o dată în plus că de fapt contractul în cauză și a avut parafa de înregistrare devenind astfel opozabil.

Concomitent cu aceasta în contextul acțiunii reconvenționale un temei care ar considera partea reclamantă/pârâtă că ar fi nulitate încălcarea unor norme imperative ori atestă faptul că împrejurarea în cauză, contractul nu ar fi fost înregistrat în registru de publicitate precum și în registru bunurilor imobile, ceea ce în contextul dat nu exista obligativitatea ori de fapt, contractul în cauză nu a depășit termenul de cinci ani de zile, mai mult decât atât chear dacă și în contextul depășirii termenului de cinci ani de zile efectul neînregistrării unui contract în registrul bunurilor atrage după sine nu nulitatea acestuia ci inopozobilitatea acestuia, însă în situația dată este de remarcat faptul că contractul și-a avut parafa de înregistrare, este evident că în localitate este cunoscut de fapt cine cum gestionează loturile de teren, cine cum primește plata de arendă mai ales că în contextul dat ulteriorul contract prin care evident nu pot să spună că contractul de donație încheiat între tată și fiu ar fi unul lovit de nulitate ori în contextul dat preemțiunea nu își are valoare și respectiv Buga Ion era liber, apt de a înstrăina cu titlul gratuit bunurile imobile nominalizate în adresa fiului său ceea ce a și avut loc, dar aceasta nici pe departe nu justifică împrejurarea că schimbarea proprietarului ar fi dus la încetarea relațiilor de arendă ori de fapt cum atestă norma articolului 1288 alin.3 Codul Civil, se remarcă că relațiilor de arendă li se aplică prevederile contractului de locațiune în măsura în care nu sunt reglementate de prevederile relațiilor de arendă.

Sub acest aspect este remarcat că însăși articolul 1276 alin.1 Codul Civil remarcă cu certitudine că schimbarea proprietarului nu atrage după sine în contextul dat încetarea relațiilor contractuale, astfel că are loc doar o simplă subbrogare a lui Buga Ion cu Buga Victor adică, a tatălui care a încheiat contractul de locațiune și în contextul dat și ar avea un statut de copârât în contextul acțiunii reconvenționale alături de GȚ Cobzaru Grigore ***** și concomitent cu fiul acestuia Buga Victor și deci este evident că fiind ulterioara înstrăinare Buga Victor ***** nu și-a raliat poziția sa vizavi de emiterea unei oferte către persoana care a contractat loturile de teren.

Mai mult decât atât ipotetic fiind făcut o înstrăinare în viziunea lui Cobzari Grigore fără a fi adus la cunoștință, adică să îi spună pe ascuns chear și în contextul efectuării acestor acțiuni sau acestor relații comerciale sau civile, atât Buga Victor ***** cât și respectiv Chelaru Vitalie nu au manifestat o diligență de a propune gospodăriei țărănești copia contractului de înstrăinare sub formă de vînzare cumpărare în contextul în care ultimul ar fi urmat să-și exercite acceptul în contextul ofertei, iar fost încheierei contractului este evident că reclamantul nominalizat nu îi rămînea altceva decât a solicita subrogarea în drepturi, evident că această subrogare nu presupune faptul că Chelaru Vitalie nu va fi compensat ori de fapt prețul contractului de vînzare cumpărare a fost catalogat la suma de 48 de mii lei și în situația dată cu suma de 48 mii lei GȚ

Cobzari Grigore *****, în contextul subrogării este dispusă a restitui suma de 48 mii lei în adresa pârâtului Chelaru Vitalie, ori de fapt subrogarea aceasta și presupune înlocuirea părților și respectiv compensarea chestiunilor nominalizate în adresa persoanei care a avut statut de cumpărător și urmează a fi subrogat.

Această prevedere de subrogare după cum a remarcat în faza inițială este atât una legală care respectiv prin prizma articolului 1288 Cod Civil și respectiv art.1295, care este o prevedere legală legată de exercitarea dreptului de preemțiune cât și respectiv o prevedere contractuală care evident că în pct.3.1.3 al contractului atestă și asigurarea exercitării dreptului de preemțiune printr-o preemțiune contractuală și primează în contextul dat preemțiunea legală și în contextul dat este evident că partea pârâtă Chelaru Vitalie în ipoteza unui potențial cumpărător evident având parafa de înregistrare la data de 02 februarie 2023, în vara anului 2023 este evident că plata de arendă a fost remisă către Buga Ion în contextul existenței contractului, ca tocmai în data de 23 august 2024, adică practic un an și jumătate de aflare în proprietate face o remitere în adresa lui Cobzaru Grigore prin cererea din 23 august 2024, prin care solicită ca respectiv să îi fie restituit terenul care ar fi proprietatea ultimului în contextul contractului 1-96 din 02 februarie 2023 și iată atunci împrejurările în cauză au și devenit cunoscute GȚ Cobzari Grigore ***** că de fapt cu dânsul, gestionînd și la acea etapă lotul de teren care ipotetic ar fi trebuit în proprietatea lui Chelaru Vitalie de fapt determină că a avut loc o încălcare a dreptului de preemțiune, urmând ca de fapt proprietar al terenului prin prizma prevederilor legale cât și contractuale să fie nu acest Chelaru Vitalie ci anume el în contextul sumei cu care a fost vândute bunurile în cauză.

Deaceea solicită admiterea prezentei cereri de chemare în judecată legat de neexercitarea dreptului de preemțiune și respectiv substituirea lui Chelaru Vitalie cu statut de cumpărător în persoana GȚ Cobzari Grigore *****, evident cu restituirea celor 48 de mii de lei în adresa lui Chelaru Vitalie și respectiv cu încasarea cheltuielilor de judecată de la Buga Victor *****, concomitent cu aceasta cu respingerea cererii de chemare în judecată reconvențională prin care se solicită constatarea nulității absolute a contractului de arendă încheiat între GȚ Cobzari Grigore ***** și respectiv Buga Ion **********, sub numărul 2511 din 10 septembrie 2019, dar de fapt termenul contractului este 21 septembrie 2019 mai ales că și parafa de înregistrare o are data de 21 septembrie 2019.

11. Fiind audiată în cadrul judecării cauzei, reperezentantului pârâtului pe cererea de chemare în judecată inițială și a reclamantului pe cererea reconvențională Chelaru Vitalie, avocata Lilia Berlădean a menționat următoarele, nu este de acord cu cererea de chemare în judecată depusă de G/Ț ”Cobzari Grigore

*****”, pe care o consider neîntemeiată. Consideră că contractul de arendă funciară încheiat între Buga Ion și GȚ Cobzari Grigore, care de fapt nu are număr, dar este datat cu 10 septembrie 2019, acest contract consideră că urma a fi notat la Oficiul Cadastral Teritorial în Registru Bunurilor Imobile deoarece este încheiat pe un termen de 5 ani. Regula de bază este că contractele până la 3 ani de arendă se înregistrează în Administrația Publică Locală, iar cele care sunt încheiate pe un termen de 5 ani se înregistrează în Registru Bunurilor Imobile. De către GȚ Cobzari Grigore, această normă nu a fost respectată, ceea ce denotă faptul prin prizma articolului 1293 Cod Civil, că nenotarea are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

Referitor la cererea de chemare în judecată înaintată de Gospodăria Țărănească, Chelaru Vitalie în cazul respectiv este un terț, deaceea preemțiunea în cazul respectiv față de terțul lor nu este opozabilă, deoarece însuși contractul de arendă nu a fost întregistrat în registru bunurilor imobile, ca efect inopozabilitatea față de terț duce la respingerea dreptului de preemțiune.

Solicită ca cererea de chemare în judecată înaintată de GȚ Cobzari Grigore să fie respinsă ca una neîntemeiată.

Aprecierea instanţei de judecată:

12. Potrivit art.5 alin.1) CPC, 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.

13. Conform art.118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

14. Iar potrivit art.121 CPC, 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.

15. În temeiul art.130 CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

16. Potrivit art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru

soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

17. Actele cauzei certifică faptul, că la10.09.2019 , Gospodăria Țărănească ”Cobzari Grigore *****” în calitate de „arendaș” și Buga Ion ***** , în calitate de „arendator”, au încheiat un contract sub nr.2511 de arendă a terenurilor agricole cu numerele cadastrale ***** și ***** amplasate în extravilanul satului ***** r-nul Florești pe termen de 5 ani, pentru perioada 21.09.2019 pînă la 21.p09,2024 . La aceiași dată părțile contractului au semnat și actul de predare-primire a terenurilor agricole arendate. (f.d.6-8).

18. Potrivit certificatului din 02.09.2024 eliberat de către Serviciul cadastral teritorial Florești, se constată că bunurile imobile, terenuri cu numerele cadastrale ***** și ***** au fost vândute de către Buga Victor, (*care a devenit proprietarul acestora în temeiul contractului de donație nr.1-688 din 04.07.2022*), în baza contractului de vânzare-cumpărare sub nr.1-96 din 0202.20233 dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole menționate fiind înregistrat după Chelaru Vitalie. La capitolul „Notări”, nu sunt înscrieri (f.d.10-11).

19. Conform 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 vîndă sau a vîndut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vînzare oferite terțului.

20. Potrivit art. 1146 Cod civil, (4) În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vînzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vînzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț. Cu toate acestea, vînzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemțiunii. (5) În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobîndire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător. Dreptul la acțiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin. (3) se prescrie în termen de 6 luni.

21. Potrivit art. 41 al Legii nr. 1125 din 13-06-2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova (1) Modificările la art. 1143-1150 din Codul civil, operate prin Legea nr. 133/2018, se aplică, în cazul dreptului de preemțiune creat prin contract, numai în situația în care acel contract a fost încheiat după data de 1 martie 2019. (2) Modificările la art. 1143-1150 din Codul civil, operate prin legea menționată la alin. (1) din prezentul articol, se aplică dreptului de preempțiune prevăzut la alin. (1) din prezentul articol, precum și dreptului de preemțiune prevăzut de lege *numai cu privire la contractele de vînzare-cumpărare încheiate după data de 1 martie 2019.*

22. Potrivit pretențiilor formulate în cererea de chemare în judecată, reclamantul G/Ț ”Cobzari Grigore *****” invocă nerespectarea dreptului său de preemțiune (prevăzut atît de lege cît și de contract) de a cumpăra terenurile anterior luate în arendă de la Buga Ion, solicitînd constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare între Buga Victor (în calitate de vânzător) și Chelaru Vitalie (în calitate de cumpărător), având ca obiect bunurile imobile cu numerele cadastrale***** și ***** amplasate în extravilanul satului ***** r-nul Florești, cu substituirea lui Chelaru Vitalie cu statut de Vânzător cu G/Ț”Cobzari Grigore *****” cu statut de ”Cumprător și Buga Victor ***** cu statut de ”Vânzător” cu rectificarea înregistrării în registrul bunurilor imobile prin prisma prevederilor art. 439 Cod civil.

23. Instanța de judecată, consideră că odată ce contractul de vânzare-cumpărare nr.1-96 din 02.02.2023 prin care Buga Victor (persoana obligată) a vîndut, iar Chelaru Vitalie (terț) a cumpărat terenurile agricole (ce erau la acel moment luate în arendă în baza contractului din 10.09.2019 de G/Ț ”Cobzari Grigore *****” – titularul dreptului de preemțiune) a fost încheiat după data de 01 martie 2019, speței în sunt aplicabile prevederile art. 1143-1150 Cod civil.

24. Instanța atestă că în cazul dedus judecății, urmează a se stabili dacă dreptul de preemțiune invocat de titularul G/Ț ”Cobzari Grigore *****”, este opozabil terțului Chelaru Vitalie, pentru a putea fi operat efectul de dobîndire de către titularul dreptului de preemțiune a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător în condițiile încheierii contractului de vînzare-cumpărare nr.1-96 din02.02.2023 în temeiul art. 1146 alin. (5) Cod civil.

25. Instanța de judecată remarcă că contractul de arendă a fost încheiat între G/Ț”Cobzari Grigore *****” (arendaș) și Buga Ion (arendator) la 10.09.2019. Potrivit pct. 2.1 al Contractului de arendă nr. 2511 din 10.09.2019, termenul de arendă este de 5 ani, de la 21.09.2019 pînă la 21.09.2024. La aceiași dată

părțile contractului au semnat și actul de predare-primire a terenurilor agricole arendate. Instanța de judecată denotă că contractul respectiv a fost înregistrat la 21.09.2019 la primăria s. ***** .

26. Analizând contractul de arendă sub nr.2511 a terenurilor agricole cu numerele cadastrale *****; *****, instanța de judecată, atestă că acesta este încheiat la data de 10.09.2019 până la data de 21.09.2024 , pe un termen de fix 5 (cinci) ani, ceeea ce nu denotă obligativitatea înregistrării acestuia la oficiul cadastral teritorial, fiind suficient la Primăria localității. Astfel, potrivit art. 1293 Cod civil, (4) Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen de **pînă la 5 ani** inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile. Înregistrarea arendei conform prezentului alineat **nu produce efectele juridice ale notării în registrul bunurilor imobile**. (5) Arendașul, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă, asigură notarea arendei conform alin. (1) sau, după caz, asigură înregistrarea arendei conform alin. (4). Nenotarea are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

27. Conform art. 1295 alin. (5) Cod civil, dispozițiile alin. (4) nu se aplică *dacă arenda este inopozabilă terțului cumpărător*. Dreptul arendașului de a cere repararea prejudiciului de la arendatorul care a încălcat dreptul de preemțiune rămîne neafectat.

28. Raportînd textul normelor citate la prevederile pct.2.1, instanța conchide cert și tranșant că contractul de arendă sub nr.2511 din 10.09.2019 este inopozabil terțului cumpărător Chelaru Vitalie dat fiind faptul că nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile. La fel, contractul respectiv nu a fost notat în registrul bunurilor imobile, după 01 martie 2019, potrivit art. 1293 alin. (1) Cod civil.

29. Prin urmare, instanța de judecată a statuat asupra faptului, potrivit căreia contractul de arendă nr. 41/18 (19) din 04.08.2018, înregistrat la data de 14.02.2019 sub nr. 387 în registrul contractelor de arendă din cadrul Primăriei *****, este inopozabil în speţă terţului Chelaru Vitalie.

30. În aceste circumstanțe , instanța de judecată consideră neîntemeiată solicitarea reclamantului privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare între Buga Victor (în calitate de vânzător) și Chelaru Vitalie (în calitate de cumpărător), având ca obiect bunurile imobile cu numerele cadastrale *****; ***** amplasate in extravilanul satului ***** cu încălcarea dreptului de preemțiune.

31. Potrivit principiului bunei-credințe și al prezumției de bună-credință (art. 10 Cod civil), cel care invocă reaua-credință trebuie să o probeze. În prezenta cauză, reclamanta nu a adus niciun mijloc de probă prin care să demonstreze că Chelaru Vitalie cunoștea sau trebuia să cunoască existența dreptului de preemțiune la data achiziției. Argumentul înserat în conținutul cererii de chemare în judecată, că părțile aflate în litigiu sunt dintr-o localitate și toți cunosc cine și ale cui terenuri agricole se prelucrează, nu poate fi fi reținut ca întemeiat. La acest capitol, instanța de judecată, constată Chelaru Vitalie , la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-96 din 02.02.2023 nu putea cunoaște despre dreptul de preemțiune asupra bunurilor imobile ce urma a fi cumpărate, or după cum a mai fost invocat, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberat de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice", bunurile imobile : terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** cu suprafața de ***** ha, ***** cu suprafața de ***** ha., aparțineau cu drept de proprietate lui Buga Victor în temeiul contractului de donație 1-688 din 04.07.2022 iar la capitolul „Notări", nu erau înscieri. Conform art. 435 alin. (2) Cod civil al RM: În afara altor cazuri prevăzute de lege, sînt supuse notării: dreptul de preemțiune născut din contract și avînd ca obiect un drept înregistrat.

32. Cu referire la cererea reconvențională a lui Chelaru Vitalie cu privire la nulitatea absolute a contractului de arendă nr. 2511 din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion și G.Ț."Cobzari Grigore *****„ , instanța de judecată, remarcă următoarele:

33. Potrivit prevederilor art.308 alin.1) Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

34. Conform prevederilor art.312 alin.1), (2) Cod civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

35. Conform prevederilor art. 327 alin.1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

36. Conform prevederilor art. 328 alin.1), (2), (3) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît 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. Atît acțiunea în constatare a nulității absolute, cît și excepția de nulitate absolută sînt imprescriptibile.

37. Potrivit art.327 alin. (1) Cod Civil, în vigoare după 01.03.2019, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

38. În conformitate cu prevederile art.334 alin. (1) - (2) Cod Civil, Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule; Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală îălcată (nulitatea expresă).

39. În conformitate cu art. 1143 alin. (1) Cod civil, dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemţiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemţiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemţiune) şi doreşte să vîndă sau a vîndut acel bun unui terţ, titularul dreptului de preemţiune este îndreptăţit să cumpere cu prioritate bunul în condiţiile de vînzare oferite terţului. La caz, normele date nu pot fi aplicate or, se contestă un contract de arendă dar nu de vînzare cumpărare a terenului.

40. Potrivit art. 1288 alin. (1), (2) Cod civil, (1) prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante.

41. Articolul 1289 alin. (1), (2), (3) Cod civil, prevede că (1) contractul de arendă se încheie în formă scrisă. (2) Dacă părţile nu convin altfel, dreptul de posesie şi folosinţă asupra bunurilor agricole arendate se naşte din momentul semnării contractului de arendă şi poate fi exercitat doar după semnarea actului de predareprimire. (3) Contractul de arendă trebuie să prevadă date privind: a) obiectul contractului; b) termenul arendei; c) componenţa, forma şi cuantumul

plăţii pentru arendă; d) condiţiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului şi a tehnicii agricole.

42. Conform art. 1290, alin. (1) și (2) Cod civil, (1) la începutul şi la încetarea arendei, părţile contractante sînt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat. (2) Actul de predareprimire a terenului agricol arendat va conţine date privind: a) numărul cadastral al terenului; b) suprafaţa; c) bonitatea; d) modul de folosinţă; e) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.); f) viciile materiale şi juridice; g) alte date, la cererea părţilor.

43. Instanța de judecată, reieşind din analiza materialelor cauzei civile cu certitudine constată faptul că, proprietar al bunurilor imobile-terenurile agricole cu nr. cadastrale ***** cu suprafața de ***** ha, ***** cu suprafața de ***** ha., era Buga Ion. La data de 10 septembrie 2019 între Buga Ion ***** în calitate de arendator și GȚ „Cobzari Grigore *****”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul nr. 2511 de arendă a terenurilor agricole amplasate în extravilanul s. ***** , cu nr. cadastrale ***** cu suprafața de ***** ha, ***** cu suprafața de ***** ha., pe un termen de cinci ani pînă la 21 septembrie 2024. La aceeași dată a fost semnat și actul de primire-predare a terenurilor arendate menționate - anexa nr.1 la contractul de arendă a terenurilor agricole nr.2511 din 10.09. 2019 și înregistrat la Primăria sat. ***** la 21.09.2019. Prin urmare, actele care au servit drept temei pentru semnarea contractului de arendă a terenurilor agricole menționate supra fiind valabile şi au produs efecte juridice.

44. Reclamantul pe acțiunea reconvențională Vitalie Cobzari solicită constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion ***** și G//Ț ”Cobzari Grigore *****”,pe motivul că Arendașul a evitat notarea în Regisrul bunurilor imobile.

45. Cu întîietate, instanța de judecată, relevă faptul că o condiţie obligatorie pentru iniţierea unei acţiuni de ordin civil în faţa instanţelor de judecată reprezintă cea a afirmării unui interes legal în faţa organelor judiciare.

46. Aşadar reclamantul pe acțiunea reconvenționată Vitalie Chelaru urma să justifice existenţa unui interes bazat pe circumstanţe de fapt şi norme de drept la iniţierea unei cereri reconvenţionale în judecată împotriva unei alte persoane care va îmbrăca calitatea procesuală de „pârât”, şi care ulterior va fi supus obligativităţii executării actului judiciar definitiv. Or, în susţinerea celor indicate este de remarcat faptul că Constituția R. Moldova, Codul de procedură

civilă prin prevederile art. 7 alin. (1) şi art. 57 alin. (1) garantează tuturor persoanelor, în egală măsură, dreptul adresării în judecată pentru apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor lor legitime, iar Chelaru Vitalie a devenit proprietarul bunurilor imobile , terenurilor agricole amplasate în extravilanul s. ***** , cu nr. cadastrale ***** cu suprafața de ***** ha, ***** cu suprafața de ***** h. în urma perfectării contractului de vânzare cumpărare din 02.02.2023, cu Buga Victor, care a devenit proprietarul acestor bunuri imobile în temeiul unui contract de donație nr.1-688 din 04.07.2022.

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

48. Iar referitor ls temeiul nulității invocat de Chelaru Vitalie,instanța de judecată, menționează, articolul 1294 Cod civil la alin.1-5 reglementează că, arenda încheiată pe un termen de până la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ţinut de primăria localităţii în a cărei rază teritorială se află terenurile şi alte bunuri agricole arendate. În cazul în care terenurile şi alte bunuri agricole date în arendă sunt amplasate pe teritoriul mai multor localităţi, arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localităţi. 2) Primăria ţine registrul contractelor de arendă în modul stabilit de prezentul capitol, de alte acte legislative şi de regulamentul aprobat de Guvern. (3) Pentru înregistrarea arendei la primărie, arendaşul (reprezentantul acestuia) prezintă: a) 3 exemplare ale contractului de arendă, dintre care unul este originalul sau o copie autentificată în condiţiile legii; b) extrasul din registrul de publicitate în care este înregistrat arendaşul; c) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendaşului, după caz; d) bonul de achitare a plăţii pentru înregistrare. Iar alin.4) al eceluiași articol prevede că, registrul contractelor de arendă este ţinut de inginerul cadastral, de secretarul consiliului local sau de o altă persoană desemnată în modul stabilit. (5) În registrul contractelor de arendă se înregistrează date privind: a) părţile contractante, domiciliul ori sediul acestora; b) numerele cadastrale, suprafaţa, bonitatea şi modul de folosinţă a terenurilor date în arendă; c) termenul arendei; d) plătitorul impozitelor aplicate asupra bunului agricol arendat; e) alte date, după caz. Alin.6) aș aceluiași articol

reglementează că, înregistrarea arendei se confirmă prin aplicarea ştampilei primăriei, prin notarea în contract a datei înregistrării şi prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării.

49. Instanța de judecată notează că Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă, aprobat prin prin Hotărârea Guvernului nr.228 din 24 aprilie 2019, stabileşte modul de ţinere a registrului contractelor de arendă, încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv. Respectiv, contractul de arendă funciară din 10.09.2019 a fost încheiat pe o peroadă de 5(cinci) ani până la 21.09.2024, fapt menționat la pct. 2.1 din contract.

50. În lumina circumstanţelor de fapt constatate şi expuse supra, instanța conchide că, în speţă nu sunt întrunite condiţiile nulităţii absolute sau relative, motiv pentru care urmează a fi respinsă acțiunea reconvențională a lui Chelaru Vitalie către G/Ț”Cobzari Grigore *****” privind declararea nulităţii contractului de arendă din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion și G/Ț ”Cobzari Grigore *****”.

51. În conformitate cu prevederile art. art. 205-206, 238-241 Cod de procedură penală, instanța de judecată,

d i s p u n e:

Cererea de chemare în judecată depusă de Gospodăria Țărănească ”Cobzari Grigore *****” împotriva lui Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu încălcarea dreptului de preemțiune se respinge ca nefondată.

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea reconvențională înaintată Chelaru Vitalie către G/Ț”Cobzari Grigore *****” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion ***** și G/Ț”Cobzari Grigore *****” și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se explică părților că, instanța de judecată va redacta hotărârea integrală dacă, în termen de 30 de zile de la adoptarea dispozitivului, participanții la proces vor solicita în mod expres acest lucru (termenul de 30 de zile este un termen de decădere) sau dacă participanții la proces în termen de 30 de zile de la adoptarea dispozitivului, vor depune cerere de apel.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Soroca (sediul Florești.

Dispozitivul hotărârii emis la 18.09.2025 se publică pe pagina web a instanței și se remite părților pentru informare.

Președintele ședinței, Judecător /semnat/ Ramona Moșneguțu