Prima instanță: Judecătoria Ungheni (judecător: Valentina Stratulat)
dosarul nr.2a-1727/24 *(nr.2-23000018-03-2a-24122024)*

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

D E C I Z I E

27 ianuarie 2026 mun.Bălți

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecători Natalia Costaș și Ivan Parii
Grefier Radmila Roșca

examinând în ședință publică, apelul declarat de SC „Ungan-Agro" SRL împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 10 septembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de SC „Undan-Agro" SRL către Cojuhari Galina și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", succesori în drepturi a lui Cojuhari Valerii – Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamantului:

La data 30.12.2022, SC „Undan-Agro" SRL a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana și Serviciul cadastral teritorial Ungheni al IP „Agenția Servicii Publice" privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, începând cu anul 2011 și până în prezent între Cojuhari Galina și SC „Undan-Agro" SRL sunt stabilite raporturi juridice contractuale de arendă, fiind încheiate mai multe contracte de arendă succesive în timp, având ca obiect bunul imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** situat în Republica Moldova, raionul *****, com. *****, extravilan.

La data de 19 august 2020 între Cojuhari Galina în calitate de „Arendator" și SC „Undan-Agro" SRL în calitate de „Arendaș" a fost încheiat contractul de arendă nr. 166, prin care Cojuhari Galina în calitate de „Arendator" a transmis, iar SC „Undan-Agro" SRL în calitate de „Arendaș" a primit posesia și folosința asupra bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** pe un termen de 5 ani. În baza contractului de arendă a fost încheiat Actul de predare-primire a bunului imobil respectiv. La data de 03.11.2020 contractul de arendă menționat supra a fost înregistrat în Registrul

contractelor de arendă ținut de Primăria Comunei Zagarancea sub „nr. 152". Până în prezent SC „Undan-Agro” SRL a exercitat posesia și folosința asupra bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****, acesta fiind arat și semănat cu grâu în luna septembrie 2022. Totodată, până în prezent Cojuhari Galina în calitate de „Arendator” nu a solicitat rezolvirea anticipată a contractului de arendă, nu a solicitat încetarea raporturilor civile de arendă și nu i-a compensat SC „Undan-Agro” SRL în calitate de „Arendaș” daunele suportate, inclusiv venitul ratat.

A mai indicat că, dreptul de preemțiune la procurarea bunului imobil este prevăzut în pct. 4.1.6 din contractul de arendă. Până în prezent, SC „Undan-Agro” SRL în calitate de titular al dreptului de preemțiune cu privire la bunul imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** nu a primit de la Cojuhari Galina în calitate de persoană obligată careva ofertă de vânzare a bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****. La data de 28.10.2022, SC „Undan-Agro” SRL a primit o cerere din partea cetățenilor Cazacu llie și Cazacu Denis, precum că aceștia ar fi proprietari ai bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****, și că, terenul ***** s-ar prelucra individual ceea ce nu corespunde realității. La data de 07.11.2022, SC „Undan-Agro” SRL a expediat în adresa lui Cojuhari Galina o notificare prin care a solicitat să îi fie remisă neîntârziat către SC „Undan-Agro” SRL în calitate de titular al dreptului de preemțiune un exemplar al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral *****. Notificarea respectivă a fost recepționată de Cojuhari Galina, fapt confirmat prin avizul de recepție. Până în prezent Cojuhari Galina nu a formulat răspuns la respectiva notificare. La data de 07.11.2022, SC „Undan-Agro” SRL a expediat în adresa lui Cazacu Denis o notificare prin care SC „Undan-Agro” SRL în conformitate cu prevederile art. 1145 alin. (2) din Codul Civil al RM, a propus să îi expedieze un exemplar al contractelor de vânzare-cumpărare în baza cărora pretinde că ar fi devenit proprietar și/sau coproprietar al bunului imobil cu numărul cadastral ***** și contractul de arendă cu altă societate. Până în prezent Cazacu Denis nu a formulat răspuns la respectiva notificare. La data de 29.11.2022, SC „Undan-Agro” SRL a expediat în adresa lui Cojuhari Galina o declarație privind exercitarea dreptului de preemțiune la procurarea bunului imobil, teren, modul de folosință agricol, cu suprafața totală de 0,3822 ha, nr. cadastral *****, situat în Republica Moldova, raionul *****, com. *****, extravilan, precum și acordul la procurarea bunului imobil respectiv.

Reieșind din faptul că, bunul imobil, teren, modul de folosință agricol, cu suprafața totală de 0,3822 ha, nr. cadastral *****, situat în Republica Moldova, raionul *****, com. ***** a fost vândut fără notificarea SC „Undan-Agro” SRL, ultima consideră că, de către pârâți i-a fost încălcat dreptul de preemțiune. Totodată, asupra încălcării dreptului de preemțiune pârâții au fost notificați, la care nu au răspuns, ceea ce a determinat SC „Undan-Agro” SRL să înainteze cerere de chemare în judecată.

Reclamantul solicită declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 a terenului agricol cu numărul cadastral ***** amplasat în extravilanul comunei *****, raionul *****, încheiat între Cojuhari Galina, raionul *****, sat. ***** și Cazacu Denis; constatarea încheierii contractului de vânzare-

cumpărare în conformitate cu art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul Civil (în vigoare din 01.03.2019), cu dobândirea de către SC „Undan-Agro” SRL a drepturilor și a obligațiunilor de cumpărător față de Cojuhari Galina în condițiile stabilite de persoana obligată Cojuhari Galina și terț Cazacu Denis, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020 a terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 0,3822 ha, amplasat în extravilanul comunei *****, raionul *****; dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de proprietate a terenului agricol cu numărul cadastral *****, amplasat în extravilanul comunei *****, raionul ***** cu indicarea în calitate de proprietar a SC „Undan-Agro” SRL; încasarea în mod solidar din contul pârâților în folosul reclamantului a cheltuielilor de judecată suportate în respectiva cauză.

Prin încheierea Judecătoriei ***** din 18 decembrie 2023 s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Undan -Agro” SRL împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral și Cojuhari Valerii în partea constatării încheierii contractului de vânzare-cumpărare în conformitate cu art.1146 alin.(4) și 95) Cod civil (f.d.109-115, vol.I), menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 februarie 2024 (f.d.148-160).

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 10 septembrie 2024 s-a respins integral cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Undan-Agro” SRL împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, succesori în drepturi ale lui Cojuhari Valerii - Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Solicitarea apelantului:

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 25 septembrie 2024 avocatul Adrian Lungu în interesele SC „Undan-Agro” SRL a contestat hotărârea Judecătoriei Ungheni din 10 septembrie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de remitere a cauzei spre rejudecare.

Argumentele apelantului:

În motivarea cererii de apel, avocatul Adrian Lungu în interesele SC „Undan-Agro” SRL a reiterat motivele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată.

Aderent, a invocat că, instanța de fond a examinat cauza superficial, fără a stabili și elucida toate circumstanțele relevante ale pricinii. În mod particular, nu s-a ținut cont de faptul că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, bunul imobil se afla în posesia și folosința apelantului în baza unui contract de arendă valabil, încheiat la

19.08.2020 și înregistrat în Registrul contractelor de arendă ținut de Primăria comunei Zagarancea, iar cumpărătorul avea cunoștință despre existența acestui raport juridic.

Se invocă faptul că, dreptul de preemțiune al arendașului, consfințit atât de lege, cât și de contractul de arendă, a fost încălcat, întrucât apelantul nu a fost notificat despre intenția de vânzare a bunului și nu i s-a oferit posibilitatea de a-și exercita acest drept. Totodată, cumpărătorul avea cunoștință despre existența contractului de arendă și despre faptul că bunul se află în folosința apelantului. În pofida acestui fapt, instanța de fond nu a analizat corespunzător incidența și efectele juridice ale dreptului de preemțiune.

Totodată, apelantul arată că, prima instanță a ignorat probele administrate, inclusiv declarațiile părților și înscrisurile, din care rezultă că, bunul nu a fost transmis efectiv cumpărătorului, acesta neintrând în posesia terenului, iar apelantul a continuat să exercite folosința asupra acestuia, inclusiv prin prelucrarea terenului și cultivarea acestuia. De asemenea, vânzătorul a continuat să primească plata arendei și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fapt ce contrazice realitatea transmiterii dreptului de proprietate.

Se susține că, instanța de fond a reținut eronat existența transmiterii dreptului de proprietate și a ignorat contradicțiile evidente dintre situația de fapt și concluziile reținute în hotărâre.

Se mai invocă faptul că, înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare în Registrul bunurilor imobile a avut loc cu întârziere, la peste un an de la încheierea acestuia, ceea ce confirmă caracterul neautentic și lipsa efectelor reale ale tranzacției la momentul pretins.

Apelantul susține că, instanța de fond a ignorat declarațiile părților și probele administrate, inclusiv recunoașterea făcută în ședința de judecată, denaturând astfel situația de fapt și ajungând la concluzii contradictorii.

Un alt motiv de dezacord constă în aplicarea eronată a normelor de drept material, în special a dispozițiilor Codului civil privind efectele contractului de vânzare-cumpărare, nulitatea actului juridic, protecția dreptului de preemțiune al arendașului. Apelantul susține că, actul juridic contestat este lovit de nulitate, întrucât a fost încheiat cu încălcarea unei norme legale imperative ce protejează un interes legitim al arendașului.

Pe lângă aceasta, se invocă și încălcări ale normelor de drept procesual, în special a principiilor rolului activ al instanței, contradictorialității, egalității armelor și imparțialității instanței.

În acest sens, apelantul susține că, instanța de fond nu a examinat cauza în mod complet și obiectiv și nu a asigurat un echilibru între părți.

În mod particular, se invocă faptul că, instanța de fond nu a atras în proces Primăria comunei Zagarancea, deși aceasta este autoritatea care ține Registrul contractelor de arendă și ale cărei drepturi și obligații sunt influențate direct de soluția în cauză. Or, potrivit normelor procedurale, instanța avea obligația de a asigura participarea tuturor persoanelor relevante pentru justa soluționare a cauzei.

Se mai arată că, dreptul de preemțiune derivă din contractul de arendă înregistrat oficial și că, existența acestuia a fost confirmată inclusiv de autoritățile publice locale,

care au comunicat că terenul în litigiu este obiect al unui contract de arendă valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

În concluzie, apelantul consideră că, hotărârea instanței de fond este rezultatul unei aprecieri eronate a probelor și a unei aplicări greșite a normelor de drept material și procesual, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii contestate și trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță, cu examinarea completă și obiectivă a tuturor circumstanțelor cauzei.

Poziția părților în ședința instanței de apel:

Apelantul SC „Undan-Agro" SRL, avocatul Adrian Lungu, intimații Cojuhari Galina și Cazacu Denis, intervenienții accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", succesori în drepturi a lui Cojuhari Valerii – Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana, în ședința instanței de apel, nu s-au prezentat, procedura citării legale fiind respectată.

Totodată, se reține că, de către reprezentantul apelantului avocatul Adrian Lungu, intimații Cojuhari Galina și Cazacu Denis au fost depuse cereri de examinare în lipsă a cauzei.

Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente şi a dispus examinarea cauzei în absența lor, prin prisma dispozițiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, Colegiul civil consideră necesar de a respinge apelul declarat de SC „Ungan-Agro" SRL cu menținerea soluției adoptate de instanța de fond din considerentele ce succed.

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

Apelantul SC „Ungan-Agro" SRL reprezentat de avocatul Adrian Lungu, la data de 25 septembrie 2024, a depus cerere de apel (f.d.232, vol.I) împotriva hotărârii Judecătoriei Ungheni din 10 septembrie 2024 (f.d.223), astfel Colegiul constată apelul ca fiind declarat în termen.

Potrivit prevederilor art.385 lit.a) CPC, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe*.

În conformitate cu art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.*

În temeiul prevederilor art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale*, iar conform art. 130 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească*

apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

În conformitate cu prevederile art.373 alin. (1), (2), Cod de procedură civilă, (*1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea 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.*

Astfel, instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

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

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi 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.

Instanța de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

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

Din probatoriul administrat în speță, Colegiul civil a stabilit că, la data de 21.12.2020, Cojuhari Valerii, Cojuhari Gaina și Cazacu Denis au încheiat Contractul de

vânzare-cumpărare cu nr. de înregistrare 1-423 prin care Cojuhari Valerii, Cojuhari Galina i-au vândut lui Cazacu Denis lotul de teren cu destinație agricolă situat în extravilanul com. *****, r-1 *****, din Republica Moldova, cu suprafața totală de 0,3822 ha, cu bonitatea de 60 grade, transcris în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral ***** la 27.11.2020 (f.d.59-60, vol.I), care ulterior a fost înregistrat în Registru bunurilor imobile la data de 18.04.2022 (f.d.34, vol.I).

Totodată, se reține că, Cojuhari Galina a obținut dreptul de proprietate asupra terenului ***** situat în extravilanul com. *****, r-1 ***** la data de 25.11.2020 conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** (*****), ce a fost înregistrat la OSC Ungheni la data de 27.11.2020 (f.d.62-63, vol.I).

Se mai reține că, potrivit contractului de arendă nr. 166 din 19 august 2020 Cojuhari Galina în calitate de „Arendator" a transmis, iar SC „Undan-Agro" SRL în calitate de „Arendaș" a primit posesia și folosința asupra bunului imobil teren cu destinație agricolă cu număr cadastral ***** pe un termen de 5 ani (f.d.9-10, vol.I).

Urmare a acestor circumstanțe, considerând că, i-a fost încălcat dreptul de preemțiune, la data de 30.12.2022, SC „Undan-Agro" SRL a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana și Serviciul cadastral teritorial Ungheni al IP „Agenția Servicii Publice" privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.5-7, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Ungheni din 18 decembrie 2023 s-a respins ca tardivă cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Undan -Agro" SRL împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Agenția Servicii Publice", Serviciul cadastral și Cojuhari Valerii în partea constatării încheierii contractului de vânzare-cumpărare în conformitate cu art.1146 alin.(4) și 95) Cod civil (f.d.109-115, vol.I), menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 februarie 2024 (f.d.148-160).

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din 10 septembrie 2024 s-a respins integral cererea de chemare în judecată depusă de către SC „Undan-Agro" SRL împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile", succesori în drepturi ale lui Cojuhari Valerii - Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.234-247,vol.I).

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

Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la data de 25 septembrie 2024 avocatul Adrian Lungu în interesele SC „Undan-Agro” SRL a contestat hotărârea Judecătoriei Ungheni din 10 septembrie 2024 cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii cu pronunțarea unei noi decizii de remitere a cauzei spre rejudecare (f.d.13-21, vol.II).

Prin urmare, în speță, obiectul juridic litigios constituie declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-423 din 21.12.2020, rectificarea în Registrul Bunurilor Imobile.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord concluzionează că, soluția instanței de fond privind respingerea acțiunii este una întemeiată, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator și interpretarea justă a normelor de drept material.

Conform art. 9 alin.(1) și (2) lit.a) Cod civil, *(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.*

În temeiul art. 10 Cod civil, *(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*

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

În corespundere cu art. 312 alin. (1), (2) Cod civil, *(1) Consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.*

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

Art.993 Cod civil stipulează că, *(1) Oricine își poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. (2) Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. (8) Părțile pot încheia contracte care nu sunt prevăzute de lege (contracte nenumite), precum și contracte care conțin elemente ale diferitelor contracte prevăzute de lege (contracte complexe).*

Conform art. 1027 Cod civil, *(1) Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sunt esenţiale clauzele care sunt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.*

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

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

Art. 1144 alin.(1) Cod civil statuează că, *(1) titularul dreptului de preemțiune cu privire la un bun îl poate exercita în cazul în care persoana obligată îi face o ofertă de vânzare a bunului sau, în lipsa ofertei, dacă persoana obligată încheie cu un terț un contract de vânzare-cumpărare cu privire la acel bun,* iar potrivit art.1146 alin.(1) Cod civil, *dreptul de preemțiune se exercită pe calea unei declarații adresate persoanei obligate.*

Art. 308 Cod civil declară că, *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile***,** iar conform art. 309 alin. (3)**,** *actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.*

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

În temeiul art. 328 Cod civil, *(1) nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. (3) Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât și excepția de nulitate absolută sunt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art.331*, *indiferent dacă sunt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni*

Din analiza materialelor cauzei rezultă că, instanța de fond a stabilit corect situația de fapt și a aplicat în mod corespunzător normele de drept material și procesual.

Astfel, obiectul acțiunii înaintate de reclamant l-a constituit declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-423 din 21.12.2020. Or, potrivit art. 327 Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general, iar potrivit art. 328 Cod civil, nulitatea absolută poate fi invocată doar în condițiile și pentru temeiurile expres prevăzute de lege.

Instanța de apel reține că, reclamantul nu a indicat un temei juridic concret de nulitate absolută și nici nu a probat existența unei încălcări a unei norme imperative care să atragă nulitatea actului juridic. Simplul fapt al pretinsei încălcări a dreptului de preemțiune nu constituie, prin sine, temei de nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare, în lipsa unei prevederi legale exprese în acest sens. Or, instanța de apel va aprecia ca una întemeiată concluzia instanței de fond prin care nu au fost reținute argumentele reclamantului expuse în cererea de chemare în judecată, precum că, dânsul ar fi achitat plăți pentru arendă, a prelucrat terenul înstrăinat. Tot aici, Colegiul civil subliniază că, acest motiv nu constituie temei de declarare a nulității contractului de vânzare-cumpărare pe motivul nerespectării dreptului de preemțiune.

În acest sens, potrivit art. 1143 Cod civil, dreptul de preemțiune conferă titularului posibilitatea de a dobândi bunul cu prioritate, iar potrivit art. 1146 Cod civil, exercitarea acestui drept se realizează printr-o declarație adresată persoanei obligate. Normele legale menționate nu instituie sancțiunea nulității absolute a contractului încheiat cu un terț, ci reglementează mecanisme specifice de protecție a titularului dreptului de preemțiune.

Mai mult, de către instanța de apel va fi reținut că, Cojuhari Valerii, Cojuhari Galina au obținut dreptul de proprietate asupra terenului ***** situat în extravilanul com. *****, r-1 ***** la data de 25.11.2020 conform titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. ***** (*****), ce a fost înregistrat la OSC Ungheni la data de 27.11.2020, iar contractul de arendă nr. 166 la care se referă reclamantul/apelant a fost încheiat la 19.08.2020. Prin urmare, este justificată constatarea primei instanțe că, la data de 19.08.2020, Cojuhari Valerii și Cojuhari Galina nici nu erau proprietari ai terenului ***** situat în extravilanul com. *****, r-1 *****.

De asemenea, conform art. 1108 Cod civil, contractul de vânzare-cumpărare este valabil în măsura în care părțile au capacitate, consimțământul este valabil exprimat, obiectul este determinat și licit, iar forma este respectată, condiții care, în speță, au fost întrunite.

Instanța de fond a reținut corect că, la momentul încheierii contractului contestat, părțile au manifestat un acord de voință valabil, iar contractul întrunește toate condițiile de validitate prevăzute de lege, neconstatându-se vicii de consimțământ și nici alte circumstanțe care ar atrage nulitatea actului juridic.

În ceea ce privește susținerile apelantului referitoare la neexercitarea dreptului de preemțiune, instanța de apel reține că, acestea nu sunt de natură să conducă la nulitatea contractului, ci, eventual, la alte remedii juridice. Tot aici, instanța de apel atrage atenția asupra faptului că deși reclamantul SC „Undan -Agro” SRL s-a adresat în instanță cu acțiune împotriva Galinei Cojuhari și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral și Cojuhari Valerii privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în conformitate cu

art.1146 alin.(4) Cod civil, aceasta a fost respinsă prin încheierea Judecătoriei Ungheni din 18 decembrie 2023 ca tardivă, încheiere care a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 februarie 2024 (f.d.148-160).

În continuare, instanța de apel constată că, instanța de fond a examinat cauza în mod complet, a administrat și apreciat probele în conformitate cu art. 118, 119 și 121 Cod de procedură civilă, reținând doar acele probe care sunt pertinente, concludente și utile soluționării cauzei.

Criticile apelantului privind pretinsa neantrenare în proces a Primăriei comunei Zagarancea sunt neîntemeiate, întrucât, potrivit art. 183 și art. 185 Cod de procedură civilă, instanța atrage în proces persoanele a căror participare este necesară pentru soluționarea cauzei. În speță, litigiul vizează validitatea unui contract civil încheiat între părți determinate, iar autoritatea publică menționată nu este titular al raportului juridic litigios.

Instanța de apel reține, de asemenea că, susținerile apelantului privind aprecierea eronată a probelor reprezintă simple afirmații, neînsoțite de argumente convingătoare care să demonstreze caracterul vădit neîntemeiat al concluziilor instanței de fond.

În conformitate cu art. 240 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și aplică legea corespunzătoare. Or, din analiza hotărârii atacate rezultă că instanța de fond a respectat aceste exigențe.

Potrivit art. 385 Cod de procedură civilă prevede că, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept: d) 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)*, iar conform art. 388 alin.(1) lit. b) d, i), *(1) Hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă: b) cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată; d) instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces; i) cauza a fost examinată cu încălcarea competenţei jurisdicţionale.*

Prin urmare, Colegiul civil concluzionează că, hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, fiind adoptată cu respectarea normelor de drept material și procesual, iar motivele invocate în apel nu sunt de natură să conducă la remiterea cauzei la rejudecare, nefiind stabilită încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural.

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

Astfel, reieșind din faptul că, acțiunea reclamantului a fost respinsă, instanța de fond întemeiat a respins pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată.

Distinct de cele relatate, instanța de apel stabilește netemeinicia argumentelor apelantului, care au fost combătute integral prin constatările relatate anterior, iar hotărârea primei instanțe este legală și fondată, motiv din care Colegiul civil şi de contencios administrativ respinge apelul declarat de SC „Ungan-Agro” SRL și menține hotărârea Judecătoriei Ungheni, din 10 septembrie 2024.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ,

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de SC „Ungan-Agro” SRL.

Se menține fără modificări hotărârea judecătoriei Ungheni, din 10 septembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de SC „Undan-Agro” SRL către Cojuhari Galina și Cazacu Denis, intervenienți accesorii notarul Spătaru Oxana, IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, succesori în drepturi a lui Cojuhari Valerii – Cojuhari Violeta și Bucă Tatiana, privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, dispunerea rectificării în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

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

Președintele ședinței,
judecătorul **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș**

Ivan Parii