Dosar 2a-829/23 judecătoria Drochia, sediul Glodeni, Judecător A.Țîhonschi

Decizie

14 decembrie 2023 mun. Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi

în componenţa:
Preşedintele şedinţei Adriana Garbuz
Judecătorii Iulia Grosu, Andrian Ciobanu
Grefier Roxana Iacubovscaia

examinând în şedinţă publică apelul declarat de avocatul Oceredniî Roman în interesele Aureliei Pușcaș împotriva hotărîrii judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 15 iunie 2023, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii FPC ”Service-Auto” SRL, notarul Agachi Aliona cu privire la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vânzare cumpărare,-

Constată:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 06 aprilie 2021 Pușcaș Aurelia a înaintat cerere de chemare în judecată către Spijavca Nicolai, intervenient accesoriu FPC ”Service-Auto” SRL, cu privire la emiterea hotărârii care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.

În motivarea cererii s-a indicat, că la data de 01 septembrie 2017 între Pușcaș Aurelia în calitate de beneficiarul promisiunii - cumpărător și Spijavca Nicolai în calitate de promitent - vânzător a fost încheiat antecontract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial și înregistrat în registru cu nr. 8964. În baza punctului 1.1. al antecontractului, pârâtul, în calitate de promitent-vânzător, s-a obligat în condițiile și termenii stabiliți de antecontract să încheie cu Beneficiarul promisiunii-cumpărător contractul de vânzare cumpărare a următoarelor bunuri imobile: terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, situate în extravilanul com.Iabloana, r-l Glodeni.

A mai indicat, că conform punctului 1.2. al antecontractului, părțile contractante au convenit că contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat nu mai târziu de 13.04.2018. Obligația promitentului-vânzător de a încheia contractul de vânzare cumpărare este stipulată în punctul 2.2.2. al antecontractului. În punctul 2.2.1. al antecontractului promitentul-vânzător și-a asumat obligația de perfectare a actelor necesare pentru încheierea contractului de bază.

Invocă, că în pofida expirării termenului de încheiere a contractului de bază și numeroaselor adresări ale reclamantului cu cereri despre onorarea obligației contractuale de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, pârâtul Spijavca Nicolai nu și-a onorat obligațiunile contractuale de încheiere a contractului până în prezent, invocând diferite pretexte.

Indică, că în scopul soluționării litigiului, la data de 23 decembrie 2020, în adresa pârâtului a fost expediată o somație, prin care s-a solicitat executarea benevolă a obligațiilor contractuale de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, menționându-se privitor la adresarea în instanța

de judecată, în vederea apărării dreptului încălcat. Somația a fost recepționată de către destinatar la data de 29.12.2020, conform avizului de recepție nr. DS3101010874AS. În termenul stabilit, pârâtul nu și-a onorat obligațiunile contractuale, fapt pentru care a înaintat prezenta cerere de chemare în judecată.

Mai invocă, că necătând la faptul, că în baza punctului 2.1.2. al antecontractului, terenurile care constituie obiectul acestuia, au fost predate în posesiunea beneficiarului promisiunii, cumpărătorului la data autentificării, conform informației deținute, acestea în luna ianuarie sau februarie a anului 2021 au fost transmise în arendă de către pârâtul Spijavca Nicolai agentului economic „Service Auto" SRL, fapt care le sunt lezate drepturile contractuale în calitate de beneficiarul promisiunii - cumpărător.

În legătură cu faptul, că nu dețin contractul de arendă încheiat între pârât și „Service Auto" SRL, solicită instanței de judecată obligarea pârâtului de a prezenta contractul de arendă.

În drept și-a întemeiat cererea în baza art-lor 7, 14, 32, 33, 38, 82, 90, 166, 167, 185, 206 Cod procedură civilă; art-lor 9, 10, 15, 308, 309 alin.(3), 774 alin.(1), 776, 858 alin. (2), 861, 992, 999, 1000 alin.(1), 1001, 1002 Cod civil (în vigoare la data depunerii), recipisei din 16.01.2018, art.3 alin.(1) lit.a) Legea taxei de stat nr.1216-XII din 03.02.1992.

Solicită: admiterea cererii; obligarea pârâtului la respectarea drepturilor reclamantului /beneficiar ce reies din prevederile antecontractului încheiat la 01.09.2017 cu Spijavca Nicolai, cu emiterea hotărârii care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, situate în extravilanul com. Iabloana, r-l Glodeni; încasarea din contul pârâtului Spijavca Nicolai în beneficiul reclamantului Pușcaș Aurelia a cheltuielilor de judecată (taxa de stat la depunerea cererii), în mărime de 450 lei.

La data de 07 mai 2021 reclamanta Pușcaș Aurelia a înaintat cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată și completare a temeiului acțiune (f.d.21-22, Vol.I).

În cererea de concretizare, reclamanta a indicat, că susține pe deplin cererea de chemare în judecată cu toate motivele de fapt și de drept, iar cererea de concretizare a înaintat-o cu scopul completării temeiului de drept al acțiunii și concretizării cerințelor invocate în cerere, în vederea excluderii a careva deficiențe cu referire la executarea unei eventuale hotărâri.

Astfel, în cerere a făcut referire la prevederile art. 509 alin. (2) Cod civil, care prevede, că dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

În acest sens a indicat, că în situația hotărârilor translative sau constitutive de drepturi, cum este și cea a hotărârii care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, valoarea de înscris autentic a hotărârii nu trebuie privită numai din perspectiva probatorie a acesteia, ci determină chiar conversiunea înscrisului sub semnătură privată (promisiunea bilaterală de vânzare) într-un înscris autentic (hotărârea care ține loc de contract devânzare), raportat la împrejurarea că, numai din acest moment, convenția, căreia îi lipsea un element constitutiv (forma autentică sau consimțământul părții de rea credință), va produce efecte juridice. Hotărârea care ține loc de contract de vânzare cumpărare pretinsă a fi pronunțată în speță reprezintă o hotărâre translativă de drept, întrucât realizează transferul dreptului de proprietate de la pârât către reclamantă, tocmai acesta fiind scopul legiuitorului în edictarea instituției respective, care vine să sancționeze, pe cale judiciară, refuzul nejustificat al promitentului de rea-credință care și-a

asumat obligațiile unui astfel de transfer care, ulterior, nu le respectă. Însuși legiuitorul enumeră, printre modurile de dobândire a dreptului proprietate, și hotărârea judecătorească, astfel cum prevede art. 509 alin.(2) Cod civil. Cum hotărârile judecătorești declarative de drepturi recunosc drepturi preexistente și, ca atare, nu pot servi transferului dreptului în discuție, este fără dubiu că referirea legiuitorului a avut în vedere hotărârile translative de drepturi, cum este și cazul hotărârii care ține loc de contract.

Mai indică, că independent de aserțiunile legate de valoarea de înscris autentic a hotărârii judecătorești, în sensul că, în cazul celor translative de drepturi, aceasta trebuie privită doar în ceea ce privește forța probantă sau constituie chiar o conversiune a promisiunii în actul autentic de vânzare, Codul civil recunoaște hotărâri translative de drepturi, prin ele însăși, semnificând un mod de dobândire a proprietății. În același sens, în materia regulilor Registrului bunurilor imobile, dispozițiile art-lor 446; 447 din Codul civil stabilesc, că hotărârea judecătorească rămasă definitivă reprezintă un act justificativ, care stă la baza înscrierilor în cartea funciară. De altfel, în conformitate cu art. 446 alin.(1) Cod civil, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare). (3) Prin lege se reglementează: a) procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile; b) formarea bunurilor imobile prin separare, divizare, comasare sau combinare, iar conform art. 447 Cod civil, în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial, a hotărârii judecătorești, a certificatului de moștenitor sau în baza unui act emis de autoritățile administrative în cazurile în care legea prevede aceasta.

Invocă, că în consecință hotărârea judecătorească pretinsă în speță, care ține loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, îndeplinește exigențele de solemnitate stabilite de lege pentru a fi considerată act justificativ care stă la baza înscrierii în Registrul bunurilor imobile, fără să fie necesar ca antecontractul să îmbrace forma prevăzută de lege pentru actul final de vânzare și totodată ține loc de consimțământ al părții de rea-credință care se opune încheierii contractului definitiv în condițiile antecontractului.

În drept își întemeiază cererea în baza art-lor 56 alin.(1) și 185 alin.(3) Cod procedură civilă.

Solicită: primirea spre examinare a cererii de concretizare a cererii de chemare în judecată și completare a temeiului acțiunii; pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vânzare – cumpărare, prin care Spijavca Nicolai, în calitate de vânzător, a înstrăinat către Pușcaș Aurelia, în calitate de cumpărător, la prețul de 15000 lei, care a fost achitat înainte de autentificarea de către notarul Agachi Aliona a antecontractului nr.8964 din 01.09.2017, următoarele bunuri imobile: terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, situate în extravilanul com.Iabloana, r-l Glodeni. Încasarea din contul pârâtului Spijavca Nicolai în beneficiul reclamantei Pușcaș Aurelia cheltuielile de judecată în mărime de 450 lei.

La data de 06 septembrie 2021 reprezentantul intervenientului accesoriu FPC „Service Auto” SRL, avocatul Valeriu Botnari a înaintat o cerere privind schimbarea calității procesuale a FPC „Service Auto” SRL din intervenient accesoriu în intervenient principal în procesul pornit la cererea Aureliei Pușcaș către Nicolai Spijavca.

În motivarea cererii, reprezentantul intervenientului accesoriu FPC „Service Auto” SRL, avocatul Valeriu Botnari a indicat, că potrivit cererii de chemare în judecată înaintată de către Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai, se solicită obligarea pârâtului la respectarea drepturilor reclamantei, ce reies din prevederile antecontractului încheiat la 01.09.2017 cu Spijavca Nicolai,

cu emiterea hotărârii care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, toate situate în extravilanul com. Iabloana, r-l Glodeni.

Invocă, că în prezenta cauză FPC „Service Auto" SRL a fost atras în calitate de intervenient accesoriu, fapt pentru care comunică, că potrivit contractelor de arendă a terenurilor semnate între Spijavca Nicolai și FPC „Service Auto" SRL, terenul cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, situate în extravilanul com. Iabloana, r-l Glodeni, la data semnării antecontractului de vânzare cumpărare între Spijavca Nicolai și Pușcaș Aurelia din 01.09.2017 erau transmise în arendă FPC „Service Auto" SRL. Astfel, reieșind din faptul, că obiectul litigiului respectiv îl constituie obligarea pârâtului Spijavca Nicolai la respectarea drepturilor reclamantei, ce reies din prevederile antecontractului încheiat la 01.09.2017, cu emiterea hotărârii, care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile menționate, indiscutabil este necesară atragerea FPC „Service Auto" SRL în calitate de intervenient principal.

Consideră, că atragerea FPC „Service Auto" SRL în calitate de intervenient principal, v-a contribui la examinarea cauzei sub toate aspectele la elucidarea tuturor circumstanțelor cauzei într-un termen rezonabil și la pronunțarea unei hotărâri corecte, întemeiate și fondate.

Reieșind din prevederile art-lor 56 și 62 Cod procedură civilă, solicită: examinarea și admiterea prezentei cereri; atragerea FPC „Service Auto" SRL în calitate de intervenient principal în procesul civil intentat la cererea de chemare în judecată a lui Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai cu privire la respectarea dreptului beneficiarului.

La data de 03 noiembrie 2021 reprezentantul reclamantei Pușcaș Aurelia, avocatul Oceredniî Roman a înaintat cerere prin care și-a exprimat dezacordul în privința cererii înaintate de către FPC „Service Auto" SRL privind atragerea acesteia în calitate de intervenient principal, invocând că este neîntemeiată și urmează a fi respinsă. În susținerea acesteia a făcut referire la prevederile art.65 alin.(2) și (21) Cod civil și art. 166 alin.(2) și 167 alin.(1) lit.b) Cod procedură civilă.

Prin încheierea judecătorie Drochia sediul Glodeni din 03 noiembrie 2021 s-a admis cererea reprezentantului SRL „Service Auto" SRL, avocatului Valeriu Botnari și s-a dispus schimbarea calității procesuale a SRL „Service Auto" SRL pe acțiunea înaintată de către Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai, intervenient accesoriu SRL „Service Auto" SRL cu privire la respectarea drepturilor beneficiarului, din intervenient accesoriu în intervenient principal.

La data de 01 decembrie 2022 în ședința de judecată reprezentantul SRL „Service Auto" SRL, avocatul Valeriu Botnari a înaintat un demers prin care a solicitat atragerea în calitate de intervenient accesoriu - notarul Agachi Aliona, care a perfectat actul ce formează obiect al litigiului dat.

În ședința de judecată din 01.12.2022 prin încheierea protocolară instanța a dispus atragerea în calitate de intervenient accesoriu pe notarul Agachi Aliona.

La data de 13 ianuarie 2023 pârâtul Spijavca Nicolai, fiind reprezentat de către avocatul Constantin Stănilă, a înaintat o referință în care a indicat, că nu este de acord cu acțiunea înaintată și a solicitat respinrea acesteia. A menționt, că prin procura notarială nr.8965 din 01 septembrie 2017 Spijavca Nicolai a împuternicit-o pe Pușcaș Aurelia să vândă terenurile agricole

cu suprafața de 1,1305 ha, număr cadastral *****; cu suprafața de 0,0182 ha, număr cadastral ***** și cu suprafața de 0,1466 ha, număr cadastral *****, situate în extravilanul com.Iabloana, Glodeni, inclusiv cu drept de a încheia acte în numele acestuia cu sine însuși(contrapartida, conform art.251 Cod civil). Procura a fost eliberată pe un termen de 3 ani și valabilitatea ei a expirat la 01 septembrie 2020, fapt ce se confirmă prin xerocopia procurii. La aceeași dată de 01 septembrie 2017 a semnat la notarul Agachi Aliona din mun. Bălți antecontractul de vânzare-cumpărare nr.8964, conform căruia a convenit cu reclamanta Aurelia să-i vândă terenurile supra până la data de 13 aprilie 2018 la prețul total de 15000 lei, fapt ce se confirmă prin xerocopia antecontractului. Notarul n-a verificat faptul, dacă terenurile sunt în posesia cărorva terțe persoane și dacă sunt ocupate cu plantații multianuale sau careva construcții și care este valoarea lor. La semnarea de către dânsul a antecontractului supra reclamanta Pușcaș Aurelia n-a fost prezentă, iar în ce zi ultima a semnat antecontractul supra, dânsul nu cunoaște.

A mai indicat, că terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,0182 ha este plantat cu viță de vie, iar terenul cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,1466 ha este plantat cu pomi fructiferi de măr. Prețul terenurilor de 15000 lei nu include valoarea pomilor fructiferi și a tufelor de viță de vie. La semnarea antecontractului nu s-a ținut cont de valoarea plantațiilor multianuale.

Invocă, că împuternicind-o pe reclamanta Pușcaș Aurelia să încheie din numele lui cu sine însuși contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor supra, ultima nu s-a folosit de acest drept, ca urmare, consideră că responsabilitatea pentru neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare supra urmează a fi pusă pe seama reclamantei și, deci nu sunt temeiuri pentru obligarea lui să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor în cauză. Careva alte clauze, care ar face imposibilă încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor supra din numele lui cu sine însuși,potrivit antecontractul de vânzare-cumpărare nr.8964 n-au fost convenite cu reclamanta Pușcaș Aurelia.

Mai indică, că terenul cu suprafața de 1,1305 ha, număr cadastral ***** la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare nr.8964 se afla în arendă la FPC „Service Auto,, SRL pe un termen de 3 ani de la 01 iulie 2015 până la 01 iulie 2018, fapt ce se întrevede din xerocopia contractului de arendă a terenului agricol nr.456 înregistrat la 28.09.2015. După expirarea termenului de arenda reclamanta Pușcaș Aurelia era în drept, fiind împuternicită prin procura nr.8965 din 01 septembrie 2017 să inițieze restituirea terenului supra din posesia FPC „Service Auto,, SRL în posesia lui, după ce să încheie contractul de vânzare-cumpărare a terenului supra din numele lui cu sine însuși. Reclamanta Pușcaș Aurelia nu s-a folosit de acest drept, iar la data de 05 aprilie 2021 a intentat în instanța de judecată acțiunea în cauză.

Mai invocă, că în prezent terenul cu suprafața de 1,1305 ha, număr cadastral ***** se află în arendă la FPC „Service Auto,, SRL pe un termen de 5 ani de la 22 ianuarie 2021 până la 22 ianuarie 2026, fapt ce se întrevede din xerocopia contractului de arenda a terenului agricol nr.4801/21/1059 înregistrat la 22.012021. Terenurile cu nr. cadastrale ***** și ***** nu s-au aflat, de la 01.09.2017 până la expirarea termenului procurii supra, în posesia cărorva terțe persoane și, deci reclamanta Pușcaș Aurelia avea toate drepturile de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a lor din numele lui cu sine însuși. La fel, și în acest caz Pușcaș Aurelia nu s-a folosit de acest drept, asumându-și răspunderea pentru neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare. În prezent dânsul nu este de acord ca reclamanta Pușcaș Aurelia să încheie contractul de vânzare-cumpărare a acestor terenuri din numele lui cu sine însuși, deoarece a expirat termenul procurii supra și că valoarea plantațiilor multianuale n-a fost luată în considerație la întocmirea antecontractului.

A mai adăugat, că raporturile juridice dintre dânsul și reclamanta Pușcaș Aurelia au avut loc în perioada 01.09.2017-13.04.2018, adică până la 01.03.2019 când au fost operate modificări la Codul civil și au fost introduse art.999 și 1000 privitor la antecontracte. Or, conform art.7 alin.(1) Cod civil, Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Deci, referirea reclamantei Pușcaș Aurelia la aceste legi nu este relevantă și dispozițiile lor nu pot fi aplicabile la situația juridică, care a avut loc până la adoptarea lor.

Consideră, că acțiuneareclamantei Pușcaș Aurelia împotriva lui Spijavca Nicolai privind respectarea drepturilor beneficiarului și de concretizare și completare a temeiului acțiunii urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Solicită respingerea acțiunii reclamantei Pușcaș Aurelia împotriva pârâtului Spijavca Nicolai privind respectarea drepturilor beneficiarului și de concretizare și completare a temeiului acțiunii ca fiind neîntemeiată; încasarea de la reclamanta Pușcaș Aurelia în beneficiul lui cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 4000lei.

La data de 01.03.2023, dat fiind faptul că SRL „Service Auto” nu a depus în termen acțiunea cu pretenții proprii, instanța a încetat calitateaSRL „Service Auto” de intervenient principal și i-a atribuit în continuare calitate de intervenient accesoriu.

Reprezentantul reclamantei Pușcaș Aurelia, avocatul Oceredniî Roman a înaintat în scris explicații cu privire la argumentele expuse în referință (f.d.90-93, vol.II).

În explicațiile înaintate a indicat, că prin punctele 1-6 a referinței înaintate de către pârât, ultimul încearcă să convingă instanța că anume Pușcaș Aurelia este culpabilă de neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare, în special la pct.3.

Pe marginea argumentului specificat la pct.3 din referință, atrage atenția asupra pct.2.2 al antecontractului unde la obligațiile esențiale ale promitentului-vânzător pentru încheierea contractului de bază la pct.2.2.1 este indicat, „că va perfecta toate actele necesare pentru încheierea contractului de bază”.

Mai indică, că potrivit art.5 al Legii nr.1308 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului la alin.(3) este indicat, că vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înțelegere între vânzător și cumpărător include următoarele acțiuni: a) vânzătorul perfectează documentele care îi confirmă dreptul de proprietate asupra pământului. În conformitate cu art.51 al Legii 1453 cu privire la notariat, alin.(1) prevede că, contractul de înstrăinare și contractul de gaj al bunurilor supuse înregistrării se autentifică cu condiția prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri.

Invocă, că pârâtul nu a transmis reclamantei documente de proprietate pe terenuri, ceea ce a făcut imposibilă înstrăinarea lor doar în temeiul procurii. În altă ordine de idei, terenul cu nr. cadastral *****, în perioada valabilității procurii, s-a aflat în litigiu, or, intervenientul SRL „Service Auto” a înaintat acțiune în judecată, invocând dreptul de preemțiune pentru procurarea terenului menționat, solicitând instanței declararea nulității antecontractului de vânzare-cumpărare nr.8964 din 01.09.2017. Prin Hotărârea Judecătoriei Drochia (sediul Glodeni) nr.2-211/18 din 11.12.2019 s-a dispus respingerea ca neîntemeiată a cererii reclamantului SRL „Service Auto” privind declararea nulă a antecontractului de vânzare-cumpărare a terenului cu destinație agricolă cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,1305 ha situat în extravilanul com.Iabloana, r-l Glodeni stipulat în pct.1.1 alin.(1) din antecontractul de vânzare cumpărare

nr.8964 din 01.09.2017 încheiat între Spijavca Nicolai și Pușcaș Aurelia. Hotărârea dată a devenit definitivă abia la data de 22.12.2020 (după expirarea procurii).

A mai indicat, că eliberarea procurii nu l-a degrevat pe pârât de obligația întocmirii documentelor necesare pentru încheierea contractului definitiv de vânzare cumpărare. Pârâtul nu a demonstrat prin careva probe că a întreprins măsurile necesare în vederea încheierii contractului definitiv, ceea ce denotă lipsa inițială a intenției din partea acestuia.

Privitor la pct.1 din referința înaintată de către pârât, reclamanta a argumentat că cele invocate sunt irelevante cauzei, or, notarul nu are asemenea obligații. Mai mult ca atât, faptul că unul din terenuri s-a aflat în posesia terței persoane nu duce la nevalabilitatea antecontractului, fapt irevocabil constatat prin Hotărârea din 11.12.2019.

Privitor la pct.2 din referința înaintată de către pârât, reclamanta atrage atenția, că potrivit pct.2.1.1 a antecontractului, prețul de vânzare-cumpărare al terenurilor, ce constituie obiectul contractului de bază, stabilit de părți, este în sumă de 15000,00 lei. Prețul de vânzare convenit de părțile contractante nu poate fi modificat. Astfel, reclamanta și pârâta au ajuns la acord cu privire la prețul terenurilor și au indicat că, acest preț nu poate fi modificat. Prețul a fost stabilit liber de părți, ținând cont de toate caracteristicile acestora, inclusiv și de faptul existenței plantațiilor multianuale. Mai mult ca atât prin pct.3.1 a antecontractului pârâtul a confirmat că, a primit prețul deplin pentru aceste terenuri, iar acum încearcă să se eschiveze de la vânzarea acestora.

Privitor la cele invocate în referința pârâtului de la pct.5, reclamanta a indicat cu referire la prevederile art.1002 alin.(1) lit.a) și b) Cod civil, că analizând extrasele din Registrul bunurilor imobile, prezentate de pârât, constată, că antecontractul de vânzare-cumpărare a fost înregistrat în RBI la data de 05.09.2017, deci anterior notării contractului de arendă. Astfel, antecontractul din 01.09.2017 este opozabil arendașului în temeiul art.1002 alin.(1) lit.a) Cod civil. Totodată antecontractul este opozabil arendașului și în temeiul art.1002alin.(1) lit.b) Cod civil, deoarece SRL „Service Auto” în anul 2018 a înaintat acțiune prin care a solicitat declararea nulității antecontractului, fapt demonstrat prin Hotărârea Judecătoriei Drochia sediul Glodeni nr.2-211/2018 din 11.12.2019.

De asemenea privitor la cele invocate de către pârât în referință la pct.7, reclamanta a menționat pct.5.3 al antecontractului, în care este indicat, că prezentul antecontract intră în vigoare la data semnării și autentificării și rămâne în vigoare până la data executării totale a tuturor condițiile asupra cărora s-a ajuns la un numitor comun.

Mai constată, că raporturile dintre reclamantă și pârât au apărut la data de 01.09.2017 (odată cu încheierea antecontractului) și sunt în curs de realizare până în prezent, deoarece pct.5.3 al antecontractului prevede acțiunea acestuia până la executarea totală a obligațiilor. Astfel, sunt aplicabile prevederile art.7 alin.(4) și (5) Cod civil. Ținând cont de faptul, că antecontractul nu a fost rezoluționat, nu a fost declarat nul iar acțiunea acestuia continuă până în prezent, litigiului sunt aplicabile prevederile art.7 alin.(4) și (5) Cod civil și pe cale de consecință sunt aplicabile și prevederile art.999, 1000 Cod civil.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 15 iunie 2023 s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii FPC ”Service-Auto” SRL, notarul Agachi Aliona cu privire la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare, ca neîntemeiată. S-a încasat de la Pușcaș Aurelia, în beneficiul lui Spijavca Nicolai cheltuieli pentru asistența juridică în sumă de 4.000,00 (patru mii, 00) lei.

Solicitarea apelantului:

La data de 27 iunie 2023, avocatul Oceredniî Roman în interesele Aurelei Pușcaș a depus apel nemotivat împotriva hotărîrii instanței de fond, iar al data de 27 septembrie 2023 a depus apel motivat. Solicită admiterea apelului, casarea hotărîrii, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care să fie admisă acțiunea înaintată de Pușcaș Aurelia.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelanta Pușcaș Aurelia prin intermediul avocatului Oceredniî Roman a indicat următoarele: instanţa a reţinut că, actul juridic în cauză a fost încheiat la data de 01.09.2017 şi urma să producă efectele la data stabilită în contract şi anume, până la 13.04.2018, adică până la adoptarea şi intrarea în vigoare a Legii nr.133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative...

De ademenea, în actul juridic nominalizat, părţile au stabilit expres termenul limită până la care se va încheia tranzacţia de bază şi anume, până la data de 13.04.2018. La fel, părţile şi-au exprimat benevol obligaţia de a contracta, instituind responsabilitatea acestora pentru neexecutarea în termen a antecontractului, prin conferirea unui drept de a se adresa în judecată privind obligarea contragentului său de a încheia un contract de bază.

Respectiv, dând eficienţă interpretării ce rezultă din întreg actul juridic şi coroborând prevederile pct.5.3. la pct. pct.1.2., 2.2.2. şi 2.3.1. ale antecontractului în cauză, instanţa conchide, în mod cert, că data expirării antecontractului este de 13.04.2018.

Pe marginea acestor constatări eronate, menţionează punctul 5.3. al antecontractului: prezentul antecontract intră în vigoare la data semnării și autentificării și rămâne în vigoare pînă la data executării totale a tuturor condiţiilor asupra cărora s-a ajuns la un numitor comun.

Precum observă, raporturile dintre apelant şi intimat au apărut la data de 01.09.2017 (odată cu încheierea antecontractului) şi sunt în curs de realizare pînă în prezent, deoarece pct.5.3. a antecontractului prevede acţiunea acestuia pînă la executarea totală a obligaţiilor.

Indică apelanta că prezentei spețe sunt aplicabile prevederile art.7 alin.(4) şi (5) a Codului civil modernizat.

Deci, ţinând cont de faptul că antecontractul nu a fost rezoluţionat, nu a fost declarat nul, iar acţiunea acestuia continuă pînă în prezent, litigiului sunt aplicabile prevederile art.7 alin.(4) şi (5) şi pe cale de consecinţă sunt aplicabile şi prevederile art.999 şi 1000 a Codului civil.

Precum a fost menţionat, la data de 01.09.2017 între apelanta şi intimat a fost încheiat antecontract de vânzare-cumpărare autentificat de notarul Agachi Aliona cu nr.8964.

Obiectului material al antecontractului au constituit bunurile imobile: Terenul agricol cu n/c *****, Terenul agricol cu n/c *****, Terenul agricol cu n/c *****

Conform pct.1.2. a antecontractului, părţile contractante au convenit ca contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat nu mai târziu de 13.04.2018.

Din conţinutul Hotărîrii din 15.06.2023 reiese, că prima instanţă constată că anume Pușcaș Aurelia este culpabilă de neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare în termen de pînă la 13.04.2018 or, acesteia a fost eliberată o procură cu toate împuternicirile necesare.

Pe marginea acestui argument atrage atenţia asupra pct.2.2. a antecontractului, potrivit căruia - obligaţiile esenţiale ale promitentului-vînzător pentru încheierea contractului de bază vor constitui: 2.2.1. va perfecta toate actele necesare pentru încheierea contractului de bază.

Face referirire apelanta la prevederile art.5 Legii nr.1308 privind preţul normativ şi modul de vînzare cumpărare a pămîntului și art.51 Legii nr.1453 cu privire la notariat.

Deasemenea, apelanta nu putea să obţină duplicatele documentelor, deoarece duplicatele se eliberează doar în cazul pierderii/deteriorării/distrugerii documentelor.

Faptul că intimatul nu a transmis documente de proprietate se probează prin extrasele din registrul bunurilor imobile, prezentate de ultimul împreună cu referinţă. Din conţinutul acestor extrase reiese că în luna decembrie 2020 intimatul a înregistrat duplicatele actelor de proprietate, şi precum a fost menţionat de acesta în propriile explicaţii, el a solicitat perfectarea duplicatelor în legătură cu pierderea lor.

Deci, atât timp cît însuşi intimatul a pierdut actele de proprietate, el nu putea să le transmită apelantei, precum şi apelanta nu putea să solicite eliberarea duplicatelor (în lipsa de temei).

Totodată, încheierea contractului de vânzare-cumpărare în termen era imposibilă şi din considerentul că terenul agricol cu n/c ***** s-a aflat în acea perioadă în arendă la ,,Servicii Auto" SRL, fapt ascuns de intimat la momentul perfectării antecontractului.

Astfel, dacă ar fi fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, părţile ar încălca dreptul de preempţiune al ,,Servicii Auto" SRL.

În altă ordine de idei, terenul cu numărul cadastral *****, în perioada valabilităţii procurii s-a aflat în litigiu or, intervenientul SRL "Service-Auto" a înaintat acţiune în Judecătoria Drochia sediul Glodeni, invocând dreptul de preempţiune pentru procurarea terenului menţionat şi solicitând instanţei declararea nulităţii antecontractului de vânzare-cumpărare nr.8964 din 01.09.2017.

Indică, că Puşcaş Aurelia efectiv a participat la examinarea a acestui litigiu în vederea apărării drepturilor sale rezultate din antecontract, pe când intimatul a confirmat că nu a participat la acest litigiu, fapt ce denotă rea-credinţa a acestuia ce s-a manifestat din start. Deci, ajunge la concluzia că intimatul de la bun început nu a avut intenţia de a încheia contract de vânzare-cumpărare de bază.

În al treilea rând, eliberarea procurii nu l-a degrevat pe intimat de obligaţia întocmirii documentelor necesare pentru încheierea contractului definitiv de vânzare-cumpărare, precum şi nu a obligat-o pe apelanta să întreprindă aceste acţiuni.

Părţile nu au încheiat careva contracte de mandat (sau alte acte analogice), prin care Puşcaş Aurelia şi-ar asuma obligaţia de perfectare a documentelor necesare în vederea încheierii contractului definitiv de vînzare-cumpărare, precum neîntemeiat pretinde prima instanţă.

Prin referința depusă la data de 16 octombrie 2023 de către Spijavca Nicolai se solicită să fie respinsă cererea de apel depusă de Pușcaș Aurelia prin intermediul avocatului Oceredniî Roman cu menținerea hotărîrii fără modificări.

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantei Pușcaș Aurelia, avocatul Oceredniî Roman a susținut cererea de apel înaintată pe motivele invocate.

Intimatul Spijavca Nicolai și avocatul acestuia Stănilă Constantin au solicitat să fie respins apelul înaintat cu menținerea hotărîrii instanței de fond fără modificări.

La ședința de judecată nu s-au prezentat intervenientul accesoriu, FPC ,,Service Auto,, SRL și notarul Agachi Aliona, ultima prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Colegiul în conformitate cu art.379 CPC a considerat posibil de examinat cauza în lipsa părților care fiind legal citate la ședința de judecată nu s-au prezentat.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind părțile prezente, judecînd apelul, verificând argumentele invocate, analizând materialele cauzei, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi consideră apelul nefondat şi pasibil de respins cu menţinerea hotărîrii din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept: să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe;

În conformitate cu art.373 alin.(1), (2) CPC, 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. 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, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Colegiul Civil reţine, că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare.

Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecăţii, circumstanţele importante pentru soluţionarea pricinii au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanţilor la proces.

Colegiul ține să menționeze, că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantei, ci va analiza doar argumentele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garcia Ruiz vs. Spania).

În speță, la data de 06 aprilie 2021, Pușcaș Aurelia s-a adresat în instanța de judecată cu acțiunea către Spijavca Nicolai, prin care a solicitat emiterea unei hotărâri care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. În drept, cererea a fost întemeiată în baza art-lor 7, 999, 1000-1002 Cod civil (în vigoare din 01.03.2019).

Analizând acțiunea prin prisma normelor legale invocate, se reține, că potrivit art.7 alin.(1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (5) În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

Norma enunțată instituie principiul neretroactivităţii legii, în sensul căruia faptele care nu au putut determina constituirea sau stingerea unor situaţii juridice, potrivit legii în vigoare la momentul realizării acestora, nu vor putea produce acest efect în temeiul legii ulterioare, adică

legea ulterioară nu poate atribui unui fapt trecut efecte pe care acest fapt nu le putea produce sub imperiul legii care era în vigoare la momentul realizării faptului.

Articolul 7 alin.(2) Cod civil, consacră principiul aplicării imediate a legii noi, iar alin.(4) al normei citate, instituie o excepţie de la regula aplicării imediate a legii noi, care constă în aceea că, norma veche continuă să se aplice temporar şi după ce a fost abrogată, pentru a reglementa până la capăt unele situaţii juridice care s-au stabilit sau au început să se stabilească sub imperiul ei.

În sensul acestei legi, dacă intra în vigoare o lege nouă, condiţiile încheierii, natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, și alte efecte ale unui contract existent la data intrării în vigoare a legii noi vor fi guvernate în continuare de legea sub imperiul căreia a fost încheiat contractul. Rămâne guvernat de legea veche și modul de executare a obligațiilor stabilete de părți.

Așadar, actele şi faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârşite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârşirii ori producerii lor.

Ca urmare, Colegiul ține să menționeze că, actul juridic în cauză a fost încheiat la data de 01.09.2017 și urma să producă efectele la data stabilită în contract și anume, până la 13.04.2018, adică până la adoptarea și intrarea în vigoare a Legii nr.133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative.

Respectiv, natura, condițiile încheierii, intinderea și efectele antecontractului urmează a fi verificate de instanța prin prisma legii materiale în vigoare la data încheierii acestuia.

Din materialele cauzei s-a stabilit, că la data de 01.09.2017 între Pușcaș Aurelia în calitate de beneficiarul promisiunii - cumpărător și Spijavca Nicolai în calitate de promitent - vânzător a fost încheiat antecontract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial și înregistrat în registrul cu nr.8964 (vol.I. f.d.164-165).

Conform pct.1.1. al antecontractului, Spijavca Nicolai, în calitate de promitent vânzător, s-a obligat în condițiile și termenii stabiliți de antecontract să încheie cu beneficiarul promisiunii-cumpărător Pușcaș Aurelia contractul de vânzare cumpărare a următoarelor bunuri imobile: terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, situate în extravilanul com. Iabloana, r-l Glodeni.

În baza pct.1.2. al antecontractului, părțile contractante au convenit că contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat nu mai târziu de 13.04.2018.

În capitolul II al antecontractului, părțile au negociat condițiile esențiale ale acestuia. Astfel, prețul integral al vânzării a fost stabilit la 15000,00 lei. Potrivit declarației părților, prețul de vânzare-cumpărare a terenurilor, ce constituie obiectul contractului de bază, a fost achitat integral în valoare de 15000,00 lei până la autentificarea antecontractului.

La fel, părțile au stabilit în obligația esențială a promitentului-vânzător, că acesta va perfecta toate actele necesare pentru încheierea contractului de bază.

Tot sub aspectul obligaţiilor contractuale părţile au înserat în mod expres în pct. 2.2.2 și, respectiv, pct.2.3.1. din antecontract, mențiunea că promitentul-vânzător Spijavca Nicolai și beneficiarul promisiunii-cumpărător Pușcaș Aurelia, vor încheia contractul de vânzare-cumpărare în termen până la data de 13.04.2018.

Conform pct.3.2 din antecontrcat, părțile contractante au stipulat că, cheltuielile legate de perfectarea contractului de bază vor fi suportate de către beneficiarul promisiunii-cumpărător și

anume, de către Pușcaș Aurelia. Totodată, potrivit pct.4.1. din antecontract, s-a stabilit că, dreptul de proprietate al cumpărătorului asupra terenurilor menționate, va apărea din data înregistrării contractului de bază în Registrul bunurilor imobile, ținut de către Agenția Servicii Publice.

Acordul de voinţă al părţilor include în conţinutul convenţiei și clauze privind acțiunea contractului și responsabilitatea părților. În special, potrivit pct.5.1. din actul juridic în cauză, prezentul acord constituie un antecontract. În cazul dacă pentru viitor una din părți se va sustrage de la încheierea Contractului de bază, cealaltă parte este în drept s-o oblige la încheierea acestuia prin intermediul instanței de judecată.

Iar, conform pct.5.3. din antecontract, acesta intră în vigoare la data semnării și autentificării și rămâne în vigoare până la data executării totale a tuturor condițiilor asupra cărora s-a ajuns la un numitor comun.

Antecontractul nr.8964 din 01.09.2017, încheiat în cauză, a fost notat în Registrul bunurilor imobile la data de 05.09.2017, titularul grevării fiind Pușcaș Autelia, iar la capitorul termenul/condiția grevării s-a înregistrat perioada 01.09.2017 – 13.04.2018 (vol.I, f.d.163).

La data de 06 aprilie 2021, Pușcaș Aurelia s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată către Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii SRL „Service Auto,, notarul Agachi Aliona cu privire la pronunțarea unei hotărîri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vînzare cumpărare.

Prin hotărârea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 15 iunie 2023 s-a respins cererea de chemare în judecată înaintată de Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii FPC ”Service-Auto” SRL, notarul Agachi Aliona cu privire la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare, ca neîntemeiată. S-a încasat de la Pușcaș Aurelia, în beneficiul lui Spijavca Nicolai cheltuieli pentru asistența juridică în sumă de 4.000,00 (patru mii, 00) lei.

Avocatul Ocerednîi Roman în interesele Aurelei Pușcaș nefiind deacord cu soluția instanței de fond a înaintat prezenta cerere de apel. Solicită admiterea apelului, casarea hotărîrii, cu pronunțarea unei noi hotărîri prin care să fie admisă acțiunea înaintată de Pușcaș Aurelia.

Potrivit art.667 alin.(1) Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), în redacția la data încheierii antecontractului, părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege. (2) Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazurilor cînd obligaţia de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol.

Conform art.668 alin.(1) Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii. (2) Contractul produce efecte numai între părţi dacă legea nu prevede altfel. Contractul produce efecte şi pentru succesorii universali sau cu titlu universal dacă din lege, din contract sau din natura obligaţiei nu rezultă altfel.

Potrivit art.679 alin.(1) Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord. (3) Prin contract se poate naşte obligaţia de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică şi pentru antecontract.

În temeiul art.508 Cod civil, (în redacția până la 01.03.2019), drepturile de creanţă, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terţilor numai prin notare. (2) Sunt supuse notării în registru: d) antecontractul.

Reiterînd normele legal citate la prezenta speță, Colegiul consideră că instanța de fond întemeiat a respins cererea înaintată de Pușcaș Aurelia cu privire la pronunțarea unei hotărîri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vînzare cumpărare, or, în actul juridic nominalizat, părțile au stabilit expres termenul limită până la care se va încheia tranzacția de bază și anume, până la data de 13.04.2018. La fel, părțile și-au exprimat benevol obligația de a contracta, instituind responsabilitatea acestora pentru neexecutarea în termen a antecontractului, prin conferirea unui drept de a se adresa în judecată privind obligarea contragentului său de a încheia un contract de bază.

Ca urmare, instanța de fond corect a stabilit precum că prevederile pct. 5.3. la pct. pct. 1.2., 2.2.2. și 2.3.1. ale antecontratului stabilesc, că data expirării antecontractului este de 13.04.2018, iar în termenul stabilit în antecontract, părțile litigante nu au încheiat contractul de vânzare cumpărare a terenurilor agricole în cauză.

Astfel, Colegiul ține să menționeze că la data de 06 aprilie 2021, Pușcaș Aurelia a depus acțiunea în judecată în temeiul art.1000 Cod civil (în vigoare din 01.03.2019), prin care a solicitat instanței să emită hotărârea care să țină loc de contract definitiv de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, invocând refuzul lui Spijavca Nicolai de a încheia contractul de bază.

La caz este de menționat, că în pofida afirmației părții reclamante, la momentul depunerii acțiunii în judecată, situaţia juridică contractuală nu mai era în curs de realizare, aceasta fiind consumată până la intrarea în vigoare a Legii nr.133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil, din care motiv, prevederile legii în vigoare din 01.03.2019 nu sunt aplicabile speței.

În condițiile art.667 alin.(2) Cod civil, în vigoare la data încheierii antecontractului din 01.09.2017, și conform clauzelor esențiale ale acestui act juridic, părțile antecontractului au negociat dreptul de a se adresa în judecată cu acțiunea privind obligarea contragentului său de a încheia un contract de bază.

Este de menționat, că atât legea veche, cât și cea nouă, justifică acțiunea în judecată a beneficiarului doar în cazul probării neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv.

Actele cauzei atestă, că la data de 01.09.2017 între Pușcaș Aurelia, în calitate de beneficiarul promisiunii – cumpărător, și Spijavca Nicolai, în calitate de promitent – vânzător, a fost încheiat antecontractul, care a fost autentificat de notarul Agachi Aliona și înregistrat în registru cu nr.8964 (vol.I, f.d.164-165).

Prin antecontract, promitentul – vânzător s-a obligat de a perfecta toate actele necesare pentru încheierea contractului de bază și de a încheia contractul de vânzare cumpărare în termen până la data de 13.04.2018.

De asemenea, s-a constatat că la data de 01.09.2017 Spijavca Nicolai a eliberat pe numele Aureliei Pușcaș procura, valabilă pe un termen de 3 ani, care a fost autentificată de notarul Agachi Aliona și înregistrată în registru cu nr.8965 (vol.I, f.d.162).

Norma art.252 alin.(1) Cod civil, în vigoare la data întocmirii procurii, prevede, că procură este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanţi.

Iar conform art.251 Cod civil, reprezentantul nu are dreptul, în măsura în care nu îi este permis în mod expres, să încheie acte juridice în numele reprezentatului cu sine însuşi, nici în nume

propriu, nici în calitate de reprezentant al unui terţ, cu excepţia cazului în care actul juridic constă exclusiv în executarea unei obligaţii.

În speță, Spijavca Nicolai a împuternicit-o prin procură pe Pușcaș Aurelia să vândă terenurile cu destinație agricolă, cu suprafața de 1,1305 ha, numărul cadastral *****; terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,0182 ha, numărul cadastral ***** și terenul, cu destinație agricolă, cu suprafața de 0,1466 ha, numărul cadastral *****, situate în extravilanul com. Iabloana, r-l Glodeni, inclusiv cu dreptul de a încheia acte în numele lui cu sine însuși (contrapartidă, conform art.251 Cod civil).

La fel, potrivit acestei procuri, Spijavca Nicolai a împuternicit reprezentantul Pușcaș Aurelia să-i reprezinte interesele în toate organele competente în vederea acumulării actelor necesare, inclusiv: la Agenția Servicii Publice în vederea primirii Extraselor din Registrul Bunurilor Imobile și a Certificatelor cu privire la valoarea bunului imobil; la Serviciul Fiscal de Stat în vederea obținerii Certificatelor privind lipsa restanțelor față de bugetul local la impozitul pentru proprietate; la notar în vederea încheierii antecontractului de vînzare-cumpărare, contractului de arvună, vânzare cumpărare, în condițiile, termenul și la prețul, stabilite de ea, să semneze declarația de stingere a obligației.

Iar în scopul realizării acestor împuterniciri, reprezentantul Pușcaș Aurelia este în drept să depună și să primească actele necesare, să depună cereri, declarații, inclusiv de stingere a obligațiilor, să primească duplicate, să primească prețul vânzării, să achite conturile, ce i se vor prezenta, să îndeplinească toate acțiunile și formalitățile, chiar și cele neprevăzute expres în această procură, să semneze în numele lui Spijavca Nicolai și pentru acesta oriunde va fi necesar, semnătura ei fiindu-i opozabilă.

Ca urmare, prin procura în cauză, Spijavca Nicolai i-a transmis Aureliei Pușcaș împuterniciri depline de reprezentare la încheierea la notar a contractului de vânzare cumpărare, inclusiv cu sine însuși (contrapartidă).

La fel, Pușcaș Aurelia a primit împuterniciri să acționeze în numele lui Spijavca Nicolai în toate organele competente în vederea acumulării actelor necesare, inclusiv, la Agenția Servicii Publice; să semneze pentru acesta; ba mai mult, să îndeplinească toate acțiunile și formalitățile, chiar și cele neprevăzute expres în această procură.

Astfel, în pofida afirmației părții reclamante/apelante, promitentul – vânzător Spijavca Nicolai a delegat-o pe reprezentantul Pușcaș Aurelia să acumuleze toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, să depună cereri și să primească duplicate. Ca urmare, în eventualitatea cazului în care reclamanta nu a primit de la pârât actele de proprietate asupra imobilului, aceasta, acționând în baza procurii, a fost în drept să le obțină prin depunerea cererii la Agenția Servicii Publice.

Nu poate fi apreciat în susținerea acțiunii înaintate nici afirmația părții apelante Pușcaș Aurelia precum că pe întreaga durată a antecontractului unul din terenurile agricole se afla în arendă, ceia ce a făcut imposibilă încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Or, aflarea terenului în arendă eventual și a condiționat încheierea antecontractului în cauză, situația care a fost consimțită de reclamantă și care urma a fi soluționată de ultima până la data stabilită în antecontract. În justificarea concluziei enunțate vin și împuternicirile acordate reclamantei prin procura din 01.09.2017, și anume, dreptul să îndeplinească toate acțiunile și formalitățile, necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, chiar și cele neprevăzute expres în această procură, cât și dreptul să depună și să semneze acțiuni în judecată și să soluționeze printr-un avocat toate litigiile eventual apărute în proces de îndeplinire a însărcinării de reprezentant conform procurii.

Ca urmare, de la data încheierii antecontractului și până la data expirării acestuia, reclamanta/apelanta Pușcaș Aurelia, deși a avut toate pârghiile și a fost împuternicită cu toate drepturile necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în numele lui Spijavca Nicolai cu sine însuși, nu și-a exercitat acest drept, iar probe care ar confirma viceversa nu au fost prezentate. În asemenea circumstanțe, neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare în cauză în termen de până la 13.04.2018 nu este imputabilă lui Spijavca Nicolai.

Conform art.94 alin.(1) 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.

Deoarece acțiunea reclamantului/apelant Pușcaș Aurica a fost respinsă, instanța de fond corect și întemeiat a ajuns la concluzia de a compensa pârâtului/intimat Spijavca Nicolai cheltuielile de asistență juridică, suportate de ultimul conform bonului de plată seria QL nr.618834 din 04.01.2023, în mărime de 4000,00 lei.

În consecință, Colegiul conchide, că apelanta Pușcaș Aurelia prin intermediul avocatului Oceredнîi Roman utilizând calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată, argumentele invocate în cererea de apel fiind o simplă repetare a motivelor invocate pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond, fiind analizate și combătute în cadrul examinării cauzei de instanța de fond.

Astfel, Colegiul ajunge la concluzia că prima instanţă a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material, procedural şi apreciind probele în conformitate cu art.130 Cod de procedură civilă, a emis o hotărîre legală și întemeiată.

Reieșind din faptul, că argumentele invocate în cererea de apel nu au suport probator, Colegiul Civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi ajunge la concluzia de a respinge apelul şi de a menţine hotărîrea Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 15 iunie 2023.

În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Bălţi, -

Decide:

Se respinge cererea de apel declarată de avocatul Oceredнîi Roman în interesele Aureliei Pușcaș.

Se menține hotărîrea judecătoriei Drochia, sediul Glodeni din 15 iunie 2023, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Pușcaș Aurelia către Spijavca Nicolai, intervenienți accesorii FPC ”Service-Auto” SRL, notarul Agachi Aliona cu privire la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract definitiv de vânzare cumpărare.

Decizia este definitivă, cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție

Preşedintele şedinţei Adriana Garbuz

Judecătorii Iulia Grosu

Andrian Ciobanu