Prima instanţă: Judecătoria Soroca sediul Florești (judecător Moșneguțu R.)
Dosarul nr.2r-423/2024 (nr.2-24106467-03-2r-12122024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ
D E C I Z I E

20 februarie 2024 **mun. Bălţi**

Instanţa compusă din:
Preşedintele completului, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii: **Ivan Parii, Stanislav Grosu**

examinând, fără citarea părţilor, recursul declarat de avocatul Berladean Lilia în interesele recurentului Chelaru Vitalie, împotriva încheierii Judecătoriei Soroca sediul Florești din 29 noiembrie 2024,

emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” către Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu drept de preemțiune,

la soluționarea chestiunii primirea cererii reconvenționale, înaintate de către Chelaru Vitalie către GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și GȚ”Cobzari Grigore”,-

c o n s t a t a t ă:

Poziţia instanţei:

La 26 noiembrie 2024 în cadrul ședinței de judecată în cauza civilă după acțiunea GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” către Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu drept de preemțiune, avocatul Lilia Berladean acționând în interesele pârâtului Chelaru Vitalie, a înaintat o cerere reconvențională, prin care a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și GȚ”Cobzari Grigore”.

Recurentul a solicitat acceptarea în procedură a cererii reconvenționale menționate supra și examinarea concomitentă cu cererea de chemare în judecată inițială. În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat faptul că contractul de arendă funciară din

10.09.2019, încheiat între Buga Ion și G.Ț.”Cobzari Grigore” pe un termen de 5 ani conform prevederilor art.1293 CC, arendașul- G.Ț.”Cobzari Grigore” urma să asigure notarea arendei în registrul bunurilor imobile, pe când acest contract în registrul contractelor de arendă care se ține la primăria s.Sănătăuca r-nul Florești, prin urmare acesta este inopozabil față de terț. Astfel, în temeiul prevederilor art. 327 alin.(1) CC a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și GȚ”Cobzari Grigore”.

Avocatul Sergiu Guțu a solicitat restituirea cererii reconvenționale pe motiv că acesta nu întrunește condițiile art.173 CPC.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul Florești din 29 noiembrie 2027 a fost restituită cererea reconvențională înaintată de Chelaru Vitalie către GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și GȚ ”Cobzari Grigore” pe motivul nerespectării procedurii de soluționare prealabilă.

Totodată s-a explicat reprezentantului reclamantului pe cererea reconvențională că, restituirea cererii nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași reclamant, cu aceeași acțiune, împotriva aceluiași pârât, cu același obiect şi aceleași temeiuri, dacă reclamantul va lichida încălcările.

Solicitarea recurentului:

La 06.12.2024 avocata Lilia Berladean a declarat în interesele lui Chelaru Vitalie recurs împotriva încheierii Judecătoriei Soroca sediul Florești din 29.11.2024 prin care solicită casarea încheierii contestate cu restituirea spre rejudecare a chestiunii primirii cererii reconvenționale înaintată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” către Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu drept de preemțiune.

Argumentele părţilor:

În motivarea recursului a invocat că, potrivit Codului Civil și anume Titlului III ”actul juridic” ce ține de apărarea dreptului civil prin constatare sau după caz declararea nulității actului juridic nu este expres prevăzut procedura de soluționare prealabilă, iar contractul de arendă funciară încheiat între Buga Ion și GȚ”Cobzari Grigore” nu este opozabil recurentului Chelaru Vitalie deoarece ultimul nu este parte a acestui contract.

În aceiași ordine de idei, recurentul menționează că prin încheierea contestată este încălcat flagrant accesul recurentului la justiție precum și dreptul la un proces echitabil garantat de art.6 CEDO.

Aprecierea instanţei de recurs:

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurent în raport cu normele legale relevante speţei și materiale cauzei, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis, iar încheierea contestată urmează a fi casată, cu restituirea la rejudecare a cauzei, din următoarele considerente.

Recursul în speţă este îndreptat împotriva încheierii prin care s-a restituit cererea reconvențională înaintată de către Chelaru Vitalie către G.Ț.”Cobzari Grigore Andrei” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion și G.Ț.”Cobzari Grigore”.

În conformitate cu art.426 alin.(3) Codul de procedură civilă, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părţilor.

Potrivit art.425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii. Astfel, Colegiul civil, menționează că momentul care declanșează curgerea termenului de recurs este cel al comunicării actului de procedură.

Probatoriul cauzei denotă faptul că, încheierea contestată a fost pronunțată și înmânată atât recurentul Chelaru Vitalie, cât și reprezentantului acestuia, avocatul Berladean Lilia în ziua pronunțării la 29.11.2024 iar recursul a fost declarat la data de 06.12.2024, prin urmare, cu respectarea termenului de contestare.

Potrivit art. 427 lit. b) CPC, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.

Potrivit dispozițiilor art.432 alin.(1) și (2) CPC, părțile şi alți participanți la proces sânt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Potrivit prevederilor art.170 alin.(1) lit.a) Codul de procedură civilă, judecătorul restituie cererea de chemare în judecată dacă reclamantul nu a respectat procedura de

soluţionare prealabilă a cauzei pe calea extrajudiciară, inclusiv prin mediere, prevăzută de lege pentru categoria respectivă de cauze sau de contractul părţilor.

La caz, Colegiul civil notează că, la 10.09.2019, între Buga Ion și GȚ”Cobzari Grigore” a fost încheiat un contract de arendă funciară pe termen de 5 ani. Ulterior, în interiorul termenului de arendă, Buga Ion a donat terenurile date în arendă, fiului său Buga Victor, care la rândul său, deși cunoștea cu certitudine despre faptul că terenurile agricole sunt transmise în arendă, că termenul de arendă nu a expirat, iar contractul de arendă era opozabil acestuia, subrogându-se în drepturi și obligațiuni, și urma să respecte întru tot prevederile contractuale, în special cele statuate la pct.3.1.3, care indică că arendatorul are dreptul de a înstrăina bunurile sale unui terț, doar după exercitarea dreptului de preemțiune al Arendașului, a înstrăinat lui Chelaru Vitalie, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.1-96 din 02.02.2023.

La 23.08.2024 Chelari Vitalie remite în adresa GȚ ”Cobzari Grigore” o solicitare scrisă prin care solicită ca în termen de 7 zile să-i elibereze terenurile agricole nominalizate.

Ca urmare, la 20.09.2024 GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” reprezentat de avocatul Guțu Serghei a înaintat cerere de chemare în judecată privind constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu drept de preemțiune, /f.d.1-2/ conform prevederilor art.1146 alin.(4) CC.

Potrivit prevederilor art.172 alin.(1), până la începerea dezbaterilor judiciare, pârâtul are dreptul să intenteze împotriva reclamantului o acţiune reconvenţională pentru a fi judecată odată cu acţiunea iniţială.

În cadrul ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare din 26.11.2024, la cererea de chemare în judecată depusă de GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” către Chelaru Vitalie, Buga Victor cu privire la constatarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu drept de preemțiune, avocatul Lilia Berladean a înaintat în interesele pârâtului Chelaru Vitalie, o cerere reconvențională prin care solicită constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și GȚ ”Cobzari Grigore” /f.d.9/.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca sediul Florești din 29 noiembrie 2027 a fost restituită cererea reconvențională înaintată de Chelaru Vitalie către GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și GȚ ”Cobzari Grigore” pe motivul nerespectării procedurii de soluționare prealabilă.

Totodată s-a explicat reprezentantului reclamantului pe cererea reconvențională că, restituirea cererii nu exclude posibilitatea adresării repetate în judecată a aceluiași

reclamant, cu aceeași acțiune, împotriva aceluiași pârât, cu același obiect şi aceleași temeiuri, dacă reclamantul va lichida încălcările.

Potrivit art. 427 lit. b) CPC, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluționată prin încheierea casată.

Analizând materialele cauzei, în raport cu cele constatate de instanța de fond, Colegiul Civil reține că, instanța de fond, neîntemeiat a restituit cererea reconvențională pe motivul nerespectării procedurii de soluționare prealabilă, depusă de Chelaru Vitalie prin intermediul avocatului Berladean Lilia privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019, încheiat între Buga Ion Eman și GȚ”Cobzari Grigore”, din care motive va casa încheierea instanței de fond cu trimiterea cauzei la rejudecare la etapa primirii cererii reconvenționale pe rol.

Colegiul civil al Curţii de Apel Nord constată, că încheierea instanței de fond din 29 noiembrie 2024, trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în proces, şi să răspundă în mod expres la toate cererile şi obiecţiile formulate. Or, formulările din conţinutul încheierii trebuie să corespundă exigenţelor de corectitudine, certitudine, deplinătate, claritate, consecutivitate, logică, elocvenţă, lipsă de rezerve (necondiţionalitate), oficialitate şi pertinenţă.

În așa mod, prima instanță prin încheierea din 29 noiembrie 2024 și-a motivat soluția privind restituirea cererii reconvenționale înaintate de către Chelaru Vitalie către GȚ ”Cobzari Grigore Andrei” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion și GȚ ”Cobzari Grigore”, pe motivul nerespectării procedurii de soluționare prealabilă a litigiului pe cale extrajudiciară prevăzută de lege sau de contractul părților, fără a indica nemijlocit norma legală care stabilește obligația reclamantului de respectare a procedurii prealabile, sau indicarea normei legale care prevede această obligație, în litigiile de acest gen.

În speță, prin cererea reconvențională înaintată, Chelaru Vitalie, se solicită constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion și G.Ț.”Cobzari Grigore”.

Potrivit prevederilor art.328 alin.(1) nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acţiune, cât şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

De asemenea, norma art.327 alin(1) CC stabilește că actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general.

În consecință instanța de recurs conchide că, prevederile legale cu privire la constatarea nulității actului juridic nu indică, în mod expres asupra necesității respectării procedurii prealabile de soluționare a cauzei pe calea extrajudiciară, inclusiv prin mediere, fiind un litigiu ce ține de soluționarea unei cereri de nulitate absolută a actului juridic, pretins a fi existent în litigiul dat. Or, nulitatea absolută este un procedeu care poate fi constatat și de instanță din oficiu, indiferent de invocarea părților, cu atât mai mult nefiind obligatorie respectarea căii prealabile.

Prin urmare Colegiul conchide că în asemenea litigiu nu este necesar de a fi prezentate dovezi privind respectarea procedurii prealabile.

Colegiul Civil reține prevederile art. 172 Cod de procedură Civilă al RM - până la începerea dezbaterilor judiciare, pârâtul are dreptul să intenteze împotriva reclamantului o acţiune reconvenţională pentru a fi judecată odată cu acţiunea iniţială. (2) Intentarea acţiunii reconvenţionale se face conform regulilor generale de intentare a acţiunii. Dispozițiile privind administrarea probelor se aplică în mod corespunzător.

Potrivit art. 173 Cod de Procedură Civilă al RM, Judecătorul primeşte acţiunea reconvenţională dacă: a) aceasta urmăreşte compensarea pretenţiei iniţiale; b) admiterea ei exclude, total sau parţial, admiterea acţiunii iniţiale; c) ea şi acţiunea iniţială sînt în conexiune, iar judecarea lor simultană ar duce la soluţionarea rapidă şi justă a litigiilor; (2) Dacă, în cazurile menţionate la alin. (1) lit.a) şi c), se constată că numai acţiunea principală poate fi judecată, instanţa o judecă separat. (3) Dacă cererea depusă ca reconvențională nu se încadrează în niciun temei prevăzut la alin. (1) din prezentul articol sau este depusă peste termenul stabilit la art. 172, instanța o restituie părții printr-o încheiere protocolară nesusceptibilă de recurs, cu posibilitatea depunerii acesteia în condiții generale.

Prin urmare, Colegiul Civil constată că, la etapa primirii cererii reconvenționale pe rol, instanța de fond, urmează să stabilească dacă sunt întrunite condițiile art. 173 al 1) Cod de Procedură Civilă, să analizeze acțiunea reconvențională din punct de vedere al interdependenței cauzei reconvenționale cu acțiunea inițială depusă și să dispună primirea sau restituirea acțiunii reconvenționale înaintate de Chelaru Vitalie către G.Ț.”Cobzari Grigore” privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 sub aspectele menționate.

În conexiune, instanța de recurs indică că, procesele civile se desfășoară în baza principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, instanța apreciind probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecatărească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Astfel, Colegiul civil consideră greșită concluzia primei instanțe în sensul restituirii cererii reconvenționale depusă de avocatul Berladean Lilia în interesele lui Chelaru Vitalie cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019, în temeiul art.170 alin.(1), lit.a) CPC, or, la caz, nu-i poate fi imputată reclamantului nerespectarea procedurii prealabile de soluționare a litigiului pe cale amiabilă.

Drept urmare, în speță Colegiul civil constată că, pârâtul a acționat în conformitate cu prevederile de rigoare ale Codului civil, iar în astfel de circumstanțe, conchide că instanța de fond eronat a dispus restituirea cererii reconvenționale din speță pe motivul nerespectării căii prealabile de soluționare a litigiului, procedeu care în final duce la lezarea dreptului de acces liber la justiție şi a dreptului la un proces echitabil, garantat prin art.20 din Constituția Republicii Moldova, cît şi prin art.6 CEDO.

Prin prisma acestor raționamente, ținând cont de faptul că, cererea de recurs este întemeiată, iar erorile comise de către instanța de fond nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa încheierea recurată, cu restituirea cauzei spre rejudecare în aceiași instanță, același complet de judecată, la etapa primirii pe rol a cererii reconvenționale.

Având în vedere cele expuse, Colegiul civil consideră necesar de a admite recursul declarat de Chelaru Vitalie reprezentat de avocatul Berladean Lilia şi a casa încheierea Judecătoriei Soroca sediul Florești din 29 noiembrie 2024 prin care s-a restituit cererea reconvențională depusă de Chelaru Vitalie către GȚ ”Cobzari Grigore” privind constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019, cu restituirea cauzei în instanţa de fond, la etapa primirii pe rol a cererii reconvenționale.

Conducându-se de prevederile art. 427 lit. b), CPC, Colegiul Civil şi de Contencios administrativ al Curţii de Apel Nord,-

d e c i d e :

Admite recursul declarat de avocatul Berladean Lilia, reprezentantul recurentului Chelaru Vitalie.

Casează integral încheierea Judecătoriei Soroca sediul Florești din 29 noiembrie 2024, prin care s-a restituit cererea reconvențională depusă de Chelaru Vitalie către G.Ț.”Cobzari Grigore” cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de arendă funciară din 10.09.2019 încheiat între Buga Ion Eman și G.Ț.”Cobzari Grigore”, restituind spre judecare, la etapa primirii pe rol a cererii reconvenționale, în același complet a instanței de judecată.

Decizia este irevocabilă de la emitere.

Preşedintele completului, judecător **Elena Grumeza**

Judecători **Ivan Parii** **Stanislav Grosu**