dosarul nr. 2-25/2022 /2-2200*****9-38-2-05012022/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

13 decembrie 2023 mun. Orhei
Judecătoria Orhei, sediul central
în componența:
Președintele ședinței, judecător Steliana LAZARI
Grefier Alexandra Lunchian,
Daniela VIZIRU,

Cu participarea: reprezentanții părții reclamante SRL ”Agromaxx-Grow – avocații: Grigore Barcari, conform mandatului MA 1260895 din 06 decembrie 2021și

Constantin Gheorghița, conform mandatului MA *****3189 din 30 iunie 2022.

Avocatul părților pîrîte Coțur Olga și Ganev Iurii- Angela Istrate, potrivit mandatului MA 1381026 din 30 mai 2022;

Reprezentantul pârâtului Iatcov Mihail- avocat Cătălin Istrate, potrivit mandatului MA 1989568 din 07 aprilie 2023;

În lipsa: pârâtei-*Hmurovici Domnica,* născută la *****, domiciliată în mun. *****, cod personal *****, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă,

pârâtei-*Coțur Olga*, născută la *****, domiciliată în mun. *****, cod personal *****:

pârâtului: *Ganev Iurii*, născut la *****, domiciliat în mun *****;

pârâtul *Iațcov Mihail*, născut la *****, domiciliat în mun. *****, cod personal *****.

pârâta-*Dascal Larisa,* născută la *****, domiciliată în mun. *****, cod personal *****;

intervenient accesoriu- *ASP, SCT Orhei,* au solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Procedura de citare legală executată:

În sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de *SRL ”Agromaxx-Grow”* prin avocatul Gheorghița Constantin către *Hmurovici Domnica*, *Coțur Olga, Ganev Iurii, Dascal Larisa* și *Iațcov Mihail*, intervenient accesoriu IP ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Orhei,

despre constatarea încălcării dreptului de preemțiune, declararea nulității absolute a acordurilor de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare, declararea nulității absolute a contractului de donație, declararea nulității contractului de vînzare cumpărare, substituirea în drepturi de cumpărător, constatarea încheierii contractului de vînzare cumpărare și compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată,

A Constatat:

Argumentele participanților la proces:

La data de 05.01.2022 partea reclamantă SRL ”Agromaxx-Grow”, a acționat în contradictoriu cu Hmurovici Domnica, Coțur Olga, Ganev Iurii, solicitînd constatarea încălcării dreptului de preemțiune, declararea nulității contractelor de vînzare cumpărare nr. ***** și nr. ***** din *****, repunerea părților în poziția inițială, să-i fie atribuit reclamantului SRL ”Agromaxx-Grow”, calitatea de cumpărător.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a indicat, la data de *****, a încheiat cu Hmurovici Domnica, contractul nr. ***** de arendă a terenurilor agricole amplasate în extravilanul s. *****. Termenul contractului de arendă a fost stabilit de 3 ani. Conform pct. 3.1 din contract, pentru folosința terenului, reclamantul s-a obligat să achite plata de arendă în cuantum de ***** lei lunar pentru hectar. La data de 24.08. 2021, reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow” a transferat pe contul pîrîtei Hmurovici Domnica, plata de arendă pentru anul 2021 în sumă de ***** lei.

După efectuarea acestei plăți, în scurt timp la data de 07.09.2021, prin intermediul poștei, reclamantul a recepționat la data de 07.09.2021, Notificarea din 25.08.2021, întocmită de reprezentantul legal al reclamantei-Tutunaru Maria, prin care reclamantul a fost înștiințat despre rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă. Nr. ***** din *****, în legătură cu vînzarea bunurilor arendate. În scopul clarificării situației, la data de 09.09.2021, reclamantul a expediat o scrisoare către reclamanta Hmurovici D, prin care i s-a solicitat confirmarea sau infirmarea celor invocate în Notificare, la fel s-a solicitat prezentarea copiei contractului de vînzare-cumpărare, în situația în care terenurile au fost înstrăinate. Această scrisoare nu a fost recepționată.

Se invocă că rezoluționând unilateral contractul de arendă, pîrîta Hmurovici Domnica, a încălcat prevederile legale.

Ulterior la data de 14.09.2021, reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow” a recepționat scrisoarea din 08.09.2021 din partea pîrîților Coțur Olga și Ganev Iurii, prin care au fost informați că la terenurile agricole a fost schimbat proprietarul și respectiv urmează a fi încheiat un nou contract.

La data de 16.09.2021 prin intermediul poștei, pîrîților le-a fost expediate scrisori în care au fost informați că terenurile agricole au fost procurate cu încălcarea dreptului de preemțiune, fiind solicitat soluționarea litigiului pe cale amiabilă, prin substituirea cumpărătorului. Cererea părții reclamante a fost recepționată doar de către pîrîta Hmurovici Domnica, care a comunicat că ea a acționat în conformitate cu legislația.

Se invocă că din momentul semnării contractului și pînă în prezent companiei SRL ”Agromaxx-Grow” nu i-a fost oferit nici un drept și nu i-a fost transmisă oferta de vînzare,

Această situație implică declararea nulității contractelor de vînzare cumpărare încheiate cu Coțur Olga și Ganev Iurii și efectele de retroactivitate se survin din declararea acestei nulități, adică revenirea părților în poziția inițială.

În drept, partea reclamantă și-a motivat acțiunea civilă în baza art. 331, 1122 Cod Civil. **În dovedire**, s-a anexat copia contractului de arendă a terenului, actul de primire-predare, alte înscrisuri.

La data de 07.09.2022, avocații părții reclamante Barcari Grigore și Gheorghiță Constantin, au depus cerere de concretizare a pretențiilor, în care a expus aceiași situație de fapt, dar concretizându-și pretențiile (f.d. 103-118)

La data de 27.09.2022, avocații părții reclamante Barcari Grigore și Gheorghiță Constantin, au depus o nouă cerere de concretizare a pretențiilor, înaintând pretenții înafară de pîrîții Hmurovici Domnica, Coțur Olga, Ganev Iurii și către Iațcov Mihail (f.d.128-136)

La data de 12.10.2022, avocații părții reclamante Barcari Grigore și Gheorghiță Constantin, au depus o cerere definitivă de concretizare a pretențiilor, în care este descrisă aceiași situație de fapt, acționînd în contradictoriu cu Hmurovic Domnica, Coțur Olga, Ganev Iurie, Iațcov Mihail și Dascăl Larisa (f.d. *****-196 V-I).

<u>Cerințele reclamantului:</u>

Prin cererea definitivată de concretizare depusă la 12.10.2022, partea reclamantă *SRL ”Agromaxx-Grow”* solicită pîrîților Hmurovici Domnica, Coțur Olga, Ganev Iurii, Dascal Larisa și Iațcov Mihail:

1) constatarea încălcării dreptului de preemțiune de către Hmurovici Domnica, în procurarea terenurilor agricole amplasate în extravilanul s. *****.

2) Declararea nulității absolute a Acordului(din *****) de rezoluțiune a contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica și Coțur Olga.

3) Declararea nulității absolute a Acordului (din *****) de rezoluțiune a contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica și Ganev Iurii.

4) Declararea nulității contractului de donație nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica, în calitate de donator și Iațcov Mihail, în calitate de donatar, avînd ca obiect terenurile agricole amplasate în extravilanul s. *****.

5) Declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între Iațcov Mihail în calitate de vînzător și Dascăl Larisa, în calitate de cumpărător, avînd ca obiect terenurile agricole amplasate în extravilanul s. *****.

6) Constatarea încheierii contractului de vînzare cumpărare între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și titularul dreptului de preemțiune *SRL "Agromaxx-Grow",* în condițiile contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și Coțur Olga, în calitate de cumpărător.

7) Constatarea încheierii contractului de vînzare cumpărare între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și titularul dreptului de preemțiune *SRL "Agromaxx-Grow",* în condițiile contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și Ganev Iurii, în calitate de cumpărător.

8) Compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziția procesuală a părților în ședința de judecată:

Interesele reclamantului *SRL "Agromaxx-Grow",* au fost reprezentate în judecată de către avocații Barcari Grigore și Gheorghița Constantin, care au solicitat admiterea acțiunii, făcut următoarele explicații;

-sarcina procesului este aflarea adevărului. La data de *****a fost încheiat contractul de arendă a terenurilor agricole. Contractul a fost încheiat pe un termen de 3 ani, cu plata de arendă de ***** lei, pentru un hectar. Pentru anul 2021, lui Hmurovici Domnica i-a fost achitată plata de arendă în sumă de ***** lei. La data de 07.09.2021, reclamantul este înștiințat despre rezilierea unilaterală a contractului de arendă. Conform Regulamentului nr. *****/24.04.2019 declarația de rezoluțiune a contractului de arendă a terenului agricol, urma a fi prezentată la primărie, cu dovada de notificare a părții contractului. Pîrîta Hmurovici Domnica a notificat reclamantul despre rezilierea contractului de arendă, după ce au fost încheiate contractele de vînzare cumpărare a terenurilor cu Coțur Olga și Ganev Iurii.

Indică că contractul de arendă a fost notat la primăria s. *****, în conformitate cu Regulamentul de ținere a Registrelor nr. *****. Reclamantul a solicitat pîrîtei Hmurivici Domnica, notarea contractului în Registrul Bunurilor Imobile, dar pîrîta a refuzat. Hmurovici Domnica, este de rea credință, deoarece inițial ea a primit plata de arendă, după care tot ea a reziliat unilateral contractul de arendă. Gaven Iurii și Coțur Olga, sunt persoane afiliate între ele, deoarece locuiesc în apropiere. Contractele de vînzare cumpărare încheiate cu Ganev Iurii și Coțur Olga, au un caracter fictiv, anume de a mușamaliza ulterioara donație a terenurilor încheiat cu Iațcov Mihail.

Indică că prin acordul de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare, pîrîții au avut intenția de a ascunde un alt act juridic contractul de vînzare cumpărare prin care se instituia instituția dreptului de preemțiune prevăzută la art. 1146 Cod Civil. Astfel, instanța urmează să repună părțile acordului de rezoluțiune a contractului în situația inițială, la vînzarea bunului Hmurovici Domnica urmează să predea bunul fără vicii juridice.

Pîrîta Hmurovici Domnica, prin cerere a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa sa (f.d.73).

Avînd în vedere că prezența la proces este un drept și nu o obligație procesuală, în temeiul art. 206 al.(3) Cod de Procedură Civilă, instanța a considerat posibil examinarea cauzei civile în lipsa părții pîrîte Hmurovici Domnica.

La fel, pîrîta Hmurovici Domnica, a depus la cauză o Referință în care a indicat, terenurile agricole au fost înstrăinate lui Coțur Olga și Ganev Iurii, prin contractul de vînzare cumpărare din *****, fără a-și da seama de existența dreptului de preemțiune. Se motivează prin vîrsta înaintată a pîrîtei Hmurovici Domnica, din acest motiv ea a însărcinat-o în baza de procură pe Tutunaru Maria să-i reprezinte interesele. Înțelegând că acțiunile lui Tutunaru Maria se echivalează cu acțiunile sale, în vederea lichidării omisiunii notificării arendașului și lichidării litigiului în instanță la data de *****, a fost încheiat Acordul de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare. A mai indicat, conform art. 1293 al.(4) Cod Civil, contractele de arendă a terenurilor agricole încheiate pe un termen de pînă la 5 ani se înregistrează la primăria localității. Înregistrarea arendei la primărie nu produce efectele juridice ale notării în Registrul Bunurilor Imobile (f.d. 75)

Reprezentantul părții pîrîte Iațcov Mihail -avocatul Cătălin Istrati, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii, făcînd următoarele explicații:

-Iațcov Mihail și Hmurovici Domnica sunt persoane cunoscute. Deseori pîrîta Hmurovici Domnica apela la ajutorul lui Iațcov Mihail. Din acest considerent, Hmurovici Domnica a decis să-i doneze lui Iațcov Mihail terenurile agricole. S-a întocmit contract de donație autentificat notarial. Faptul pretins de partea reclamantă că contractele de vînzare cumpărare și contractul de donație este fictiv și simulat, urmează a fi apreciat ca eronat, or actul juridic simulat implică existența a două acte dintre care unul aparent, fără intenția să producă efecte juridice, iar altul secret. Contractele de vînzare cumpărare și acordurile de reziliere încheiate cu Ganev Iurii și Coțur Olga, nu sunt aparente ci reale.
Cu referință la contractul de donație nr. ***** din *****, este de remarcat că asupra acestor terenuri nu a fost aplicată nici o interdicție, care ar limita dreptul de dispoziție al proprietarului. Reclamantul nu este parte la contractul de donație și respectiv nu era necesar consimțământul lui. Dreptul de preemțiune nu își are aplicabilitate în situația cînd este încheiat un contract de donație, acesta se aplică doar la vînzare. Iațcov Mihail și-a notat dreptul său de proprietate asupra terenurilor în Registrul Bunurilor Imobile. Deci contractul de donație este unul perfect legal.

Reprezentantul părților pîrîte Coțur Olga și Ganev Iurii-avocatul Angela Istrati, a solicitat respingerea acțiunii făcînd următoarele explicații:
-în vara anului 2021, Ganev Iurii și Coțur Olga, au negociat cu Tutunaru Maria, privitor la procurarea terenurilor agricole. La data de ***** au fost semnate contractele de vînzare cumpărare a terenurilor agricole. Nemijlocit la semnarea contractului a participat Hmurovici Domnica, care era asistată de către Tutunaru Maria. Coțur Olga a procurat terenurile contra sumei de ***** lei, iar Ganev Iurii, a procurat terenurile contra sumei de ***** lei. După ce au procurat terenurile, pîrîții Ganev Iurii și Coțur Olga, au început a căuta cui să-i dea terenurile procurate în arendă. Au găsit o persoană pe nume Iurii. Acesta a spus că este necesar de a pleca la primăria s. Mitoc, pentru a înregistra contractele de arendă. Venind la primăria s. Mitoc, Ganev Iurii și Coțur Olga, au aflat că terenurile procurate de ei, sunt arendate de către *SRL "Agromaxx-Grow"* și că se pretinde la dreptul de preemțiune de a procura terenurile.
Cu scopul de a nu avea probleme pe viitor, prin acord bilateral s-a convenit cu Hmurovici Domnica de a rezilia contractele de vînzare cumpărare.
A concretizat, Coțur Olga și Ganev Iurii, au renunțat la aceste terenuri pentru a nu avea litigii. A mai indicat, reclamantul pretinde declararea nulității contractelor de vînzare cumpărare încheiate cu Coțur Olga și Ganev Iurii, fără să conteste acordurile de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare. Dreptul de preemțiune nu-i este opozabil cumpărătorilor, deoarece contratul de arendă nu a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, doar

înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile produce efecte. Coțur Olga și Ganev Iurii, au plătit bani pentru terenul procurat. Reclamantul nu a prezentat care ar fi rezultatul substituirii în calitate de cumpărător. Prin răspuns la scrisorile lui Coțur Olga și Ganev Iurii, reclamanții au recunoscut că contractul de arendă este reziliat.

Pîrîta Dascăl Larisa, fiind citată în mod legal, conform adresei sale de domiciliu (f.d. 9 V-II), a absentat de la judecată.
În privința acesteia conform art. 108 Cod de procedură Civilă, s-a dispus citarea publică și examinarea cauzei în lipsă (f.d.15 V-II)

Intervenient accesoriu-Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, fiind citat în mod legal, fapt probat prin avizul de recepție a citației, a absentat de la judecată (f.d. 215 V-I). ÎN temeiul art. 205 Cod de Procedură Civilă, instanța a considerat posibil, examinarea cauzei în lipsa serviciului fiscal.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a admite parțial acțiunea declanșată din următoarele considerente de fapt și de drept.

Motivarea de fapt

În cadrul cercetării judecătorești s-a stabilit, la data de ***** este încheiat contractul de arendă între pîrîta Hmurovici Domnica, din numele căreia a acționat în bază de procură Tutunaru Maria, în calitate de arendator și SRL ”Agromaxx-Grow”, în calitate de arendaș, avînd ca obiect terenurile agricole cu suprafața totală de ***** ha, amplasate în extravilanul s. *****, (f.d. 8-11). Contractul nominalizat a fost încheiat pe un termen de 3 ani, adică de la *****-10.03.2024, fiind înregistrat la primăria s. *****, fapt confirmat prin ștampila primăriei cu nr./înregistrare ***** din ***** (f.d. 8). Încheierea contractului de arendă a urmat și de întocmirea Actului de predare-primire a terenurilor agricole (f.d. 10).
Conform pct. 5 lit. b) din Contractul nominalizat (f.d. 8 verso), este stipulată clauza-dreptului de preemțiune a arendașului, în cazul vînzării de către Arendatorul proprietar al bunurilor date în arendă. La lit. c) din același punct, este prevăzută condiția în cazul în care dispozițiile la lit. b) nu se aplică dacă arenda este inopozabilă terțului cumpărător. Dar arendașul are dreptul de a cere repararea prejudiciului de la arendatorul care a încălcat dreptul de preemțiune.

La data de *****, pîrîta Hmurovici Domnica înstrăinează lui Coțur Olga, o parte din terenurile agricole litigioase, amplasate în extravilanul s. *****. Tranzacția în cauză este oformată notarial prin încheierea unui contract de

vînzare cumpărare cu nr./înregistrare ***** din *****, prețul contractului fiind suma de ***** lei, care este achitat pînă la momentul semnării contractului (f.d. **********). Conform pct. 5 din contractul de vînzare cumpărare nominalizat, vînzătorul declară sub propria responsabilitate că bunurile imobile, obiectul contractului, nu sunt vîndute, ipotecate, grevate de sarcini(f.d. 223).

Tot la data de *****, pîrîta Hmurovici Domnica prin aceeași modalitate înstrăinează lui Ganev Iurii, cealaltă parte din terenurile litigioase. Tranzacția în cauză este oformată prin încheierea unui contract de vînzare cumpărare, autentificat notarial cu nr./înregistrare ***** din *****, prețul contractului fiind suma de ***** lei, care au fost achitați pînă la semnarea contractului. (f.d. 242-249). Conform pct. 5 din contractul de vînzare cumpărare nominalizat (f.d. 244), vînzătorul declară sub propria responsabilitate că bunurile imobile, obiectul contractului, nu sunt vîndute, ipotecate, grevate de sarcini .

Conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile, la data de 26.07.2021, cumpărătorii nominalizați (Coțur Olga și Ganev Iurii) își înregistrează dreptul de proprietate asupra terenurilor nominalizate (f.d. 39-40).

La data de 25.08.2021, reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow”, este înștiințat prin scrisoare de către reprezentatul părții pîrîte Hmurovici Domnica-Tutunaru Maria, despre rezilierea contractului de arendă, în legătură cu vînzarea terenurilor litigioase, deoarece nu au dat răspuns în privința procurării terenurilor. Contractul de arendă fiind prelungit deja cu noii proprietari (f.d.14)

Ca răspuns, la data de 09.09.2021, reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow”, expediază o scrisoare către pîrîta Hmurovici Dominca, în care se indică că din partea ei nu a fost nici o oferă de a procura terenurile agricole, la fel nu au fost prezentate date cine sunt noii proprietari (f.d. 16-17).

La data de 16.09.20219 reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow”, înștiințează prin scrisoare care este recepționată de către pîrîții Ganev Iurii și Coțur Olga la data de 21.09.2021, despre faptul că este inoportun de negocia cu ei, încheierea unui nou contract de arendă, deoarece contractul de arendă a terenurilor agricole nr. ***** din *****, nu a fost rezoluționat și terenurile nu pot fi restituite. La fel, în scrisoare se indică că vânzătorul a vândut terenurile agricole lui Ganev Iurii și Coțur Olga, cu vicii juridice, deoarece SRL ”Agromaxx-Grow”, are dreptul de preemțiune asupra terenurilor agricole (f.d. 19-21).

În general perioada din septembrie 2021 și pînă în decembrie 2021, între părțile în litigiu au avut loc mai multe schimburi de scrisori, caracterizate prin faptul că reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow”, invocă dreptul de preemțiune asupra terenurilor litigioase, iar pîrîții Ganev Iurii și Coțur Olga, notifică

reclamantul despre necesitatea încheierii unui nou contract de arendă la condițiile stabilite de noii proprietari(f.d. 22-34).

Deoarece părțile în litigiu nu au ajuns la un numitor comun, la data de 05.01.2022, reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow”, inițiază acțiune în judecată către Hmurovici Domnica, Coțur Olga și Ganev Iurii, solicitînd constatarea dreptului său de preemțiune și efectele ce decurg din aceștea (f.d. 4-7).

Deja cînd cauza se afla pe rolul instanței de judecată, la data de *****, pîrîta Hmurovici Dominca pe de o parte și pîrîții Coțur Olga și Ganev Iurii, pe de altă parte, dar separat, încheie un Acord autentificat notarial avînd ca obiect, rezoluțiunea contractului de vînzare cumpărare nr. ***** și respectiv nr. ***** din ***** (f.d. 78-85). Ca efect al acestor Acorduri de rezoluțiune, părțile se aduc în poziția inițială, pîrîta Hmurovici Domnica obține dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, proprietara căreia a mai fost, iar lui Coțur Olga i se restituie prețul în sumă de ***** lei, respectiv lui Ganev Iurii prețul în sumă de ***** lei, îi este restituită.

Reînregistrându-și dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole litigioase, la data de *****, pîrîta Hmurovici Domnica, prin contract autentificat notarial, donează toate terenurile litigioase pîrîtului Iațcov Mihail (f.d. 235-241 V-I). Acesta din urmă își înregistrează dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole în Registrul Bunurilor Imobile, la data de 09.09.2022, fapt probat prin certificatele de proprietate eliberate de organul cadastral (f.d.*****-167 V-I)

La data de *****, deja noul proprietar Iațcov Mihail înstrăinează pîrîtei Dascăl Larisa, prin contract de vînzare cumpărare, autentificat notarial, terenurile litigioase la suma de ***** Euro, echivalentul sumei de ***** lei. ÎN contract este indicat că prețul terenurilor este achitat în lipsa notarului. (f.d. 229-234 V-I)).

Pîrîtul Iațcov Mihail, înregistrând venituri prin vînzarea terenurilor agricole, la cauză s-a făcut dovada că acesta și-a executat și obligația fiscală de achitare a impozitului de venit, la cauză fiind prezentat ordinul de plată nr. 111/25.04.2023 și Scrisoarea de la Serviciul Fiscal de Stat, prin care se atestă că Iațcov Mihail a achitat impozitul pe venit în sumă de ***** lei. (f.d. 146 V-II).

Conform informației prezentate de Inspectoratul General al Poliției de Frontieră din 10.05.2023, s-a stabilit că pîrîta Dascăl Larisa, a ieșit din țară prin aeroport la data de ***** la ora ***** (f.d.105 V-II).

Motivarea de drept:

Art. 1***** al.(1) Cod Civil Dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemţiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemţiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemţiune) şi doreşte să vîndă sau a vîndut acel bun unui terţ, titularul dreptului de preemţiune este îndreptăţit să cumpere cu prioritate bunul în condiţiile de vînzare oferite terţului.

Art. 1144 Cod Civil, (1) Titularul dreptului de preemţiune cu privire la un bun îl poate exercita în cazul în care persoana obligată îi face o ofertă de vînzare a bunului sau, în lipsa ofertei, dacă persoana obligată încheie cu un terţ un contract de vînzare-cumpărare cu privire la acel bun.

(2) În cazul în care de acelaşi drept de preemţiune beneficiază cîteva persoane împreună, acest drept poate fi exercitat numai în comun dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(3) Dreptul de preemţiune nu este transmisibil şi nu trece prin succesiune dacă legea sau contractul dintre persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune nu prevede altfel.

Art. 1***** Cod Civil, 1) Persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemţiune oferta completă de vînzare a bunului.

(2) Dacă contractul de vînzare-cumpărare a fost încheiat cu un terţ, persoana obligată trebuie să îi remită neîntîrziat titularului dreptului de preemţiune un exemplar al contractului. Obligaţia de remitere poate fi executată şi de terţ.

Art. 1146 Cod Civil, (1) Dreptul de preemţiune se exercită pe calea unei declaraţii adresate persoanei obligate. Pentru validitatea declaraţiei nu este necesară respectarea formei stabilite de lege faţă de contractul de vînzare-cumpărare.

(2) După primirea de către titularul dreptului de preemţiune a ofertei conform art.1***** alin.(1) sau a exemplarului contractului conform art.1***** alin.(2), dreptul de preemţiune poate fi exercitat în termen de o lună în cazul bunurilor imobile şi în termen de 10 zile în cazul altor bunuri. În cazul în care dreptul de preemţiune este instituit de lege, orice clauză prin care se modifică termenul de exercitare a dreptului de preemţiune este nulă.

(3) În cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat ca urmare a comunicării ofertei conform art.1***** alin.(1), declaraţia de exercitare se consideră acceptare a ofertei de vînzare. Dacă pentru validitatea contractului de vînzare-cumpărare legea cere respectarea unei anumite forme, persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune sînt obligaţi unul faţă de altul să încheie contractul în acea formă. În caz de neexecutare nejustificată a acestei obligaţii de

către una dintre părţi, cealaltă parte poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărîre judecătorească care să ţină loc de contract.

(4) În cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat după încheierea contractului de vînzare-cumpărare dintre persoana obligată şi terţ, atunci între persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune se consideră încheiat un contract de vînzare-cumpărare în condiţiile stabilite de persoana obligată şi de terţ. Cu toate acestea, vînzătorul răspunde faţă de terţul de bună-credinţă pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemţiunii.

(5) În cazul în care persoana obligată sau terţul nu recunosc efectul dispoziţiilor alin.(4), titularul dreptului de preemţiune poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin.(4) şi de dobîndire de către titular a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător. Dreptul la acţiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin.(3) se prescrie în termen de 6 luni.

Art. 1147 Cod Civil,) Dacă terţul a cumpărat bunul care face obiectul dreptului de preemţiune împreună cu alte bunuri contra unui preţ total, titularul dreptului de preemţiune trebuie să plătească o parte proporţională din preţul total. Persoana obligată poate cere ca dreptul de preemţiune să se extindă asupra tuturor bunurilor care nu pot fi separate fără a-l dezavantaja.

(2) Dacă terţului i s-a amînat achitarea preţului de cumpărare, titularul dreptului de preemţiune poate beneficia de o amînare dacă oferă o garanţie a plăţii sumei amînate.

(3) Garanţia poate consta în constituirea unui drept de gaj sau ipotecă de rangul întîi asupra bunului care face obiectul contractului de vînzare-cumpărare ori rezerva proprietăţii în folosul persoanei obligate pînă la plata sumei care beneficiază de amînare.

Art. 1293 Cod Civil, 1) Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen mai mare de 5 ani trebuie notată în registrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care un arendaş încheie contracte de arendă cu mai mulţi arendatori, la iniţiativa autorităţii administraţiei publice locale, primirea cererilor de notare a arendei în registrul bunurilor imobile se efectuează de către registratorul organului cadastral teritorial pe teritoriul localităţii.

(3) Organul cadastral teritorial prezintă, în termen de o lună de la efectuarea înregistrărilor, autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întîi din zona sa de activitate informaţia respectivă din registrul bunurilor imobile privind notarea arendei sau modificările la notare, precum şi radierea notărilor.

(4) Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează la primăria localităţii în a cărei rază teritorială se află terenurile. Înregistrarea arendei conform prezentului alineat nu produce efectele juridice ale notării în registrul bunurilor imobile.

(5) Arendaşul, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă, asigură notarea arendei conform alin.(1) sau, după caz, asigură înregistrarea arendei conform alin.(4). **Nenotarea are ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ.**

(6) În caz de neînregistrare a arendei în termenul prevăzut la alin.(5), arendaşul poartă răspunderea prevăzută de lege.

(7) Notarea benevolă la organul cadastral teritorial a arendei încheiate pe un termen de pînă la 5 ani îl scuteşte pe arendaş de obligaţia de a o înregistra la primărie.

Art. 1294 Cod Civil, Arenda încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ţinut de primăria localităţii în a cărei rază teritorială se află terenurile şi alte bunuri agricole arendate. În cazul în care terenurile şi alte bunuri agricole date în arendă sînt amplasate pe teritoriul mai multor localităţi, arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localităţi.

(2) Primăria ţine registrul contractelor de arendă în modul stabilit de prezentul capitol, de alte acte legislative şi de regulamentul aprobat de Guvern.

(3) Pentru înregistrarea arendei la primărie, arendaşul (reprezentantul acestuia) prezintă:

a) 3 exemplare ale contractului de arendă, dintre care unul este originalul sau o copie autentificată în condiţiile legii;

b) extrasul din registrul de publicitate în care este înregistrat arendaşul;

c) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendaşului, după caz;

d) bonul de achitare a plăţii pentru înregistrare.

(4) Registrul contractelor de arendă este ţinut de inginerul cadastral, de secretarul consiliului local sau de o altă persoană desemnată în modul stabilit.

(5) În registrul contractelor de arendă se înregistrează date privind:

a) părţile contractante, domiciliul ori sediul acestora;

b) numerele cadastrale, suprafaţa, bonitatea şi modul de folosinţă a terenurilor date în arendă;

c) termenul arendei;

d) plătitorul impozitelor aplicate asupra bunului agricol arendat;

e) alte date, după caz.

(6) Înregistrarea arendei se confirmă prin aplicarea ştampilei primăriei, prin notarea în contract a datei înregistrării şi prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării.

(7) Arendaşului i se remit două exemplare ale contractului de arendă înregistrat.

(8) Înregistrarea arendei, a modificărilor introduse în contract, a documentelor privind rezoluţiunea arendei, precum şi eliberarea extraselor respective se efectuează contra plată, al cărei cuantum maxim este stabilit de Guvern. Plata menţionată se varsă la bugetul unităţii administrativ-teritoriale.

(9) Ţinerea registrului contractelor de arendă se coordonează cu ţinerea cadastrului funciar, a sistemului informaţional fiscal şi a altor sisteme, în modul prevăzut de legislaţie.

Potrivit pct. 1-3 al Regulamentului ”P**rivind modul de ţinere a registrelorcontractelor de arendă”, aprobat prin Hot. Guv. Nr. 228/24.04.2019**

1. Regulamentul privind modul de ţinere a registrelor contractelor de arendă (în continuare – *Regulament*) stabileşte modul de ţinere a registrului contractelor de arendă, încheiate pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv (în continuare – *registru*).

2. Registrul servește ca mijloc de evidență și sistematizare în cadrul autorităților publice locale a informației despre drepturile de arendă.

3. Contractul de arendă se înregistrează în registrul ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenul sau alt bun agricol arendat.

SOLUȚIA PE CAUZĂ:

În prim plan instanţa contrazice abordarea pretinsă de partea reclamantă, potrivit căruia, scopul procesului civil este aflarea adevărului, or rolul instanței de judecată este în aplanarea conflictului, prin aplicarea corectă a normelor dreptului pozitiv (speciale).

Astfel, obiectul prezentei spețe, este contractul de arendă a **terenurilor agricole** nr. ***** din ***** , încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de arendator și SRL ”Agromaxx-Grow”, în calitate de arendaș.

Caracteristic raporturilor de arendă este că, arendașul este un posesor legal al bunurilor, el are monopolul la posesia și folosința bunului arendat, dreptul său este opozabil(în cazul în care este încălcat) atît arendatorului cît și terților persoane. Adică, în legislația noastră, dreptul de arendă este protejat ca și dreptul de proprietate.

Prin acțiunea declanșată, reclamantul pretinde că i-a fost încălcat **dreptul de preemțiune**, la înstrăinarea terenurilor agricole, arendate de el.

De fapt, Codul Civil (în redacția din 01.03.2019), nu conține o definire clară a dreptului de preemțiune. Comentariul la Codul Civil (art. 793 paj. 988) în redacția din 2003, definește dreptul de preemțiune ca ”privilegiul titularului de a fi preferat în calitate de cumpărător”, reieșind din ipoteza că vînzătorului îi este indiferent de la cine va primi prețul și doar instituirea dreptului de preemțiune în

favoarea cuiva, dă naștere la raporturi obligaționale. Adică, prezentul raport obligational se rezumă la ”o parte pretinde de la contragent un anumit comportament, iar cealaltă parte, este obligată să acționeze reieșind din privelegiile acordate prin procurarea preferențială a bunului”.

1) ***<u>Cu referință la cerința de constatare a încălcării dreptului de preemțiune de către Hmurovici Domnica,</u>***

Conform sensului art. 1***** al.(1) Cod Civil, dreptul de preemțiune se naște din contract sau lege. <u>Dreptul de preemțiune se declanșează doar în condiția înstăinării bunului pe calea vînzării</u> și nu se aplică altor modalități de înstrăinare, inclusiv cu titlu gratuit (donația etc).

Nemijlocit la cauză, contractul de arendă din *****, la pct. 5 lit. b) conține clauza dreptului de preemțiune, instituită în favoarea SRL ”Agromaxx-Grow”. Respectiv, pîrîta Hmurovici Domnica, la vînzarea terenului, urma să acționeze, reieșind din dreptul preferențial acordat în favoarea reclamantului.

Contrar acestei obligații contractuale (pct. 5 lit. b), pîrîtă Hmurovici Domnica, fără să prezinte reclamantului oferta de vînzare (așa cum prevede legea), vinde terenurile litigioase lui Ganev Iurii și Coțur Olga, conform contractelor de vînzare cumpărare din *****.

În contextul dat (descris mai sus), reclamantul SRL ”Agromaxx-Grow”, este îndreptățit de a-și exercita dreptul de preemțiune pe cale judecătorească, la cauză fiind prezentă cea de-a doua situație reglementată de art. 1***** al.(1) Cod Civil- ”persoana obligată încheie cu un terț contractul de vînzare cumpărare”. Adică, vînzarea terenurilor altor persoane, fără prezentarea ofertei în scris, oferă reclamantului dreptul de a acționa în judecată.

<u>Prin faptul că terenurile au fost vîndute lui Ganev Iurii și Coțur Olga, denotă clar că pîrîta Hmurovici Domnica, a avut anume intenția de a vinde terenurile litigioase, eludând dreptul preferențial, instituit în favoarea reclamantului.</u>

Abordarea părții pîrîte Hmurovici Domnica reflectată în Referință despre vîrsta înaintată și neconștientizarea existenței dreptului de preemțiune instituit în favoarea reclamantului (f.d. 75), instanța le apreciază nesincere, or acțiunile ce au urmat în continuare, denotă intenția clară a pîrîtei Hmurovici Domnica, de înstrăinare a terenurilor, prin aplicarea unor construcții juridice, care să implice, evitarea dreptului preferențial al reclamantului.

Reieșind din considerentele expuse, instanța admite cerința (**nr. 1**) reclamantului SRL ”Agromaxx-Grow”, și constată că i-a fost încălcat dreptul de preemțiune la înstrăinarea celor ***** ha de teren agricol, amplasat în s. *****.

2) ***<u>și 3) Cu referință la cerința privind declararea nulității absolute a Acordurilor de rezoluțiune (din *****) a contractelor de vînzare</u>***

cumpărare nr. ** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica și Coțur Olga și nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica și Ganev Iurii, instanța notează:***

În practica noastă este format obiceiul declarării nulității convenției, ca un mijloc comod și universal de protejare a drepturilor civile. Dar, în multe cazuri aceste abordări sunt superficiale, or litigiul de drept (încălcarea dreptului de preemțiune) ce urmează a fi soluționat de instanță, nu trebuie să se reducă doar la temeiurile apariției lui, ci urmează a fi luate în considerație toate circumstanțele cauzei, reieșind din considerentul că o hotărîre judecătorească trebuie să fie eficintă.

În contextul expus mai sus, esența ”dreptului de preemțiune”, nu constă în anularea vînzării, dar în intervenirea în contractul curent (anume în contractul curent), prin substituirea cumpărătorului, de către titularul dreptului de preemțiune.

Aceasta se deduce clar din sensul al.(4) și al.(5) art. 1146 Cod Civil (motivarea de drept), care nu prevede condiția nulității, deoarece nu-i posibil să contești contractul prin ”nulitate” și concomitent să soliciți substituirea calității de cumpărător. Substituirea calității de cumpărător este posibilă, deoarece însuși persoana obligată și-a exprimat acordul de a vinde.

La fel, la speță nu are aplicabilitate instituția rezoluțiunii contractului de arendă, așa cum o pretinde partea pîrîtă, or rezoluțiunea contractului se face doar pe cale judecătorească.

Astfel, exercitarea dreptului de preemțiune (al.(4) și (5) art. 1146), se face fie prin modalitatea condiției încheierii contractului de vînzare cumpărare între persoana obligată și terță, prin substituirea calității cumpărătorului, cu titularul dreptului de preemțiune, iar în situația în care aceste efecte nu sunt recunoscute de către vînzător și terț, atunci **intervine instanța care constată încheierea contractului de vînzare cumpărare și dobîndirea de către titular a drepturilor și obligațiilor de cumpărător.**

În condițiile expuse mai sus, constatarea încălcării dreptului de preemțiune, nu poate implica condiția declarării nulității Acordurilor de rezoluțiune (din *****) a contractelor de vînzare cumpărare din *****, încheiate între Hmurovici Domnica pe de o parte și Coțur Olga și Ganev Iurii pe de altă parte.

În general, instanța consideră de prisos cerințele părții reclamante în partea declarării nulității Acordurilor de rezoluțiune din *****, deoarece încălcarea dreptului de preemțiune, nu poate implica condiția nulității, iar nemijlocit la caz, Acordurile de rezoluțiune, au reprezentat un procedeu tehnic, (mai ales că nu există certitudinea cum s-au achitat banii) prin care pîrîta Hmurovici Domnica și-a redobândit calitatea de proprietar al terenului și ea urma în continuare să procedeze într-o manieră legală, prezentând reclamantului oferta de vînzare.

Dar de fapt, reieșind din circumstanțele care au urmat, Acordurile de rezoluțiune, au reprezentat o modalitate, ce a permis pîrîtei Hmurovici Domnica să înstrăineze terenurile, nu prin modalitatea vînzării, dar prin donare cu ulterioara vînzare.

Chiar și în această situație, în care se constată că Acordurile de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare au un caracter vădit fictiv (ascuns), declararea nulității acestora, nu este relevantă speței, or constatarea încălcării dreptului de preemțiune, nu are ca efect, declararea nulității convenției.

Din acest considerente sunt respinse aceste capete de pretenții.

4) și 5) ***<u>Cu referință la cerința privind declararea nulității contractului de donație nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica, în calitate de donator și Iațcov Mihail, în calitate de donatar și declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între Iațcov Mihail în calitate de vînzător și Dascăl Larisa, în calitate de cumpărător.</u>***

Aceste capete de pretenții urmează a fi analizate în ansamblu, or ambele contracte atît cel de donație cît și contractul de vînzare-cumpărare, reprezintă un lanț unic de convenții, cu o intenție unică, de a exclude dreptul preferențial al reclamantului de la procurarea terenurilor litigioase.

În acest scop s-a recurs la o construcție juridică, care în practică este pe deplin aplicată (descrisă în literatura de specialitate) și anume inițial la încheierea contractului de donație, cu ulterioara vînzare a bunului, fiind mizat pe faptul că dreptul preferențial nu se răsfrânge asupra convențiilor cu titlu gratuit.

De fapt, contractul de donație nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Dmnica în calitate de donator și Iașcov Mihail, în calitate de donatar, reprezintă un contract fictiv, adică fără intenția de a produce efecte juridice, această convenție (donația) acoperă un alt fapt juridic și anume vînzarea- cumpărare, ceea ce a și urmat prin contractul de vînzare cumpărare din *****.

Caracterul fictiv al donației se exprimă prin faptul că, toți pîrîții în prezenta cauză sunt persoane afiliate între ele, acționând în maniera de a evita dreptul preferențial al reclamantului.

Asemenea aprecieri instanța este în drept să le facă, reieșind din circumstanțele concrete ale cauzei. La fel, instanța notează că potrivit prevederilor Codului Civil în redacția din 01.03.2019, caracterul fictiv al convenției, nu constituie un temei separat de nulitate. Important din punct de vedere juridic, este scopul spre care a fost îndreptată voința părților.

Astfel, este lesne că pîrîta Hmurovici Domnica a avut din start, intenția de a vinde terenurile, evitînd dreptul preferențial al reclamantului. Respectiv terenurile

agricole au fost vândute inițial lui Ganev Iurii și Coțur Olga, conform contractelor din *****.

Probabil post factum s-a stabilit, că încheierea contractelor de vînzare cumpărare, nu influențează asupra rapturilor de arendă cu SRL ”Agromaxx-Grow” și că ultimul dispune de dreptul de preemțiune. Iar la ziua de 05.01.2022, reclamantul inițiază acțiune în judecată, solicitînd exercitarea dreptului său preferențial.

Instanța consideră că doar inițierea acțiunii în judecată, a determinat pîrîții Hmurovici Domnica, Canev Iurii și Coțur Olga, să recurgă la rezilierea contractelor de vînzare cumpărare, mai ales că din punct de vedere tehnic aceasta a fost posibil de realizat, în situația în care, nu există certitudinea modalității prețului achitat.

Instanța apreciază că pîrîta Hmurovici Domnica, nu este de bună credință, o condiție obligatorie în raporturile civile (art. 10 Cod Civil), or, la ziua de 31.05.2022, ea prezintă instanței o Referință, în care indică despre necunoașterea dreptului de preemțiune al reclamantului și că s-a purces la rezilierea contractelor de vînzare cumpărare, cînd de fapt, deja la ziua de *****, ea donează lui Iațcov Mihail, terenurile litigioase.

Instanța notează, donația s-a făcut imediat după ce contractele de vînzare cumpărare au fost rezoluționate și în perioada în care cauza se afla pe rolul instanței de judecată. Ba mai mult, în ședința de judecată s-a stabilit lipsa cărorva raporturi de rudenie între pîrîta Hmurovici Domnica și Iațcov Mihail, ca aceasta să-i facă o asemenea donație.

Lanțul unic de tranzacții, urmărind aceeași intenție de evitare a dreptului de preemțiune al reclamantului, este și contractul de vînzare cumpărare din ***** încheiat între Iațcov Mihail și Dascăl Larisa, or contractul de vînzare cumpărare a fost încheiat în perioada cînd cauza se afla pe rolul instanței de judecată.

O condiție a declanșării exercitării dreptului de preemțiune, este că reclamantul urmează să probeze că terțele persoane nu sunt de bună credință, or numai în astfel de situații este posibilă substituirea cumpărătorului. Se pornește de la ideea că dreptul preferențial, nu poate fi mai prejos decît dreptul cumpărătorului asupra bunului.

La cauză, partea pîrîtă pretinde, că dreptul preferențial al reclamantului nu a fost notat în Registrul Bunurilor Imobile și respectiv el nu este opozabil terțelor persoane, din aceste considerente Iațcov Mihail și Dascăl Larisa urmează a fi considerați dobânditori de bună credință.

Într-adevăr, doar înregistrarea contractului în Registrul Bunurilor Imobile, produce efecte și este opozabil terțelor persoane. Dar, legislatorul a prevăzut și unele excepții de la regula generală și aceste excepții (norme speciale) sunt

prevăzute expres la art.1293 al.(4) și al.(5) Cod Civil și se referă aceste excepții anume la terenurile agricole, din categoria căruia fac parte terenurile litigioase.

Conform sensului art. 1293 al.(4) Cod Civil, arenda terenurilor agricole încheiate pe un termen de pînă la 5 ani, se înregistrează la primăria localității. Conform al.(5) art. 1239 Cod Civil, arendașul asigură notarea fie în Registrul Bunurilor imobile, fie la primărie. Nenotarea are ca efect, inopozabilitatea față de terți.

Contractul de arendă din *****, a fost încheiat pe un termen de 3 ani, respectiv era suficientă notarea contractului la primărie. Era de obligația lui Iațcov Mihail și a lui Dascăl Larisa, în situația în care se procură **anume terenuri agricole**, să se asigure la primăria s. *****, dacă terenurile agricole nu sunt arendate, de către cine sunt arendate și dacă nu au fost instituite careva drepturi asupra acestor terenuri.

Fraza indicată la al. (4) art. 1239 Cod Civil-înregistrarea arendei la primărie, nu produce efectele notării în Registrul Bunurilor Imobile, nu trebuie înțeleasă că înregistrarea la primărie nu produce nici un efect, ci din contra, legislatorul a prevăzut expres că această înregistrare este opozabilă terțelor persoane.

Deci, Iațcov Mihail și Dască Larisa, nu pot fi considerați de bună credință, în situația în care contractul de arendă din *****, a fost înregistrat la primărie, înregistrarea la primărie este accesibilă oricui. Ba mai mult, conform contractului de vînzare cumpărare din *****, Dascăl Larisa procură terenurile agricole, iar la data de *****, ea deja pleacă din țară, aceasta avînd importanță în privința calității ei de cumpărător, care de fapt denotă un dezinteres în privința terenurilor procurate.

ÎN contextul celor descrise mai sus, important pentru justa soluționare a prezentei cauze au constatările făcute, dar acesta în nici un fel nu pot implica admiterea pretenției în partea declarării nulității contractelor de donație din 16.05.2022 și vînzare cumpărare din *****, or declararea nulității contractului se face în cazurile expres stabilite de lege, pe cînd încălcarea dreptului de preemțiune nu constituie o condiție de nulitate a convenției.

6) și ***7) Cu referință la cerința privind constatarea încheierii contractului de vînzare cumpărare între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și titularul dreptului de preemțiune SRL "Agromaxx-Grow", în condițiile contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și Coțur Olga, în calitate de cumpărător și în condițiile contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și Ganev Iurii, în calitate de cumpărător.***

De fapt, prin aceste cerințe (nr. 6 și 7), partea reclamantă SRL "Agromaxx-Grow", pretinde substituirea sa în calitate de cumpărător.

Așa cum este menționat mai sus, în cazul constatării încălcării dreptului de preemțiune, e valabil să se meargă nu pe calea contestării contractului, ci pe calea substituirii calității de cumpărător, instanța urmând să pronunțe o Hotărîre de constatare a încheierii contractului.

În astfel de condiții substituirea calității de cumpărător se face în contractul curent, adică cel derulat.

Nemijlocit la cauză, contractul derulat este contractul de vînzare cumpărare din ***** încheiat între Iațcov Mihail și Dascăl Larisa în calitate de cumpărător, or așa cum am menționat mai sus, inițiala donație a terenurilor pîrîtului Iațcov Mihail și ulterioara vînzare a terenurilor către Dascăl Larisa, reprezintă un lanț unic de convenții, avînd un scop unic, eludarea dreptului de preemțiune a reclamantului.

Dar, chiar și în situația dată, calitatea de cumpărător a cărui substituire ar urma, este pîrîta Dască Larisa, aici fiind valabilă regula stipulată la art. 510 al.(2) Cod Civil-în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării dreptului în Registrul Bunurilor Imobile. Chiar dacă, în cadrul examinării prezentei cauze, este stabilit că pîrîta Dascăl Larisa, este un proprietar formal, ea nu este de bună credință, procurând terenuri agricole a căror notare (arendă) s-a făcut în Registrul primăriei, din punct de vedere juridic, calitatea de cumpărător a terenurilor litigioase o are anume pîrîta Dască Larisa, dreptul de proprietate a căreia este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. ÎN cazul bunurilor imobile, calitatea de proprietar nu se determină prin banii aflați în cont, dar prin înregistrarea în Registru.

Nemijlocit la cauză, partea reclamantă nu a formulat cerința substituirii sale cu cumpărătorul Dascăl Larisa, iar solicitarea substituirii sale cu pîrîții Coțur Olga și Ganev Iurii, nu este posibilă, deoarece acestea nu întrunesc calitatea de cumpărător, or chiar dacă inițial ei au avut această calitate, ulterior ea a fost anulată prin Acordurile de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare.

Avînd în vedere că potrivit art. 60 al.(4) Cod de Procedură Civilă, instanța judecătorească, nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acțiunii, iar partea reclamantă a formulat cerința substituirii calității cumpărătorului, cu persoanele (Coțur Olga și Ganev Iurii), care nu întrunesc această calitate, instanța găsește de cuviință de a respinge aceste capete de pretenții (nr. 6 și 7).

<u>Efectele încălcării dreptului de preemțiune:</u>

Constatarea încălcării dreptului de preemțiune, implică dreptul titularului de a opune terței persoane (cumpărătorului) preluarea obiectului vînzării.

Preluarea obiectului vînzării fiind posibilă, deoarece se pornește de la ideea că dreptul de preemțiune nu poate fi mai prejos decît dreptul cumpărătorului asupra

bunului. Preluarea obiectului vînzării poate fi inițiată, doar cînd cumpărătorul nu este de bună credință, condiție stabilită în speță.

De fapt, al.(5) art. 1146 Cod Civil, nu dezvoltă la mod practic realizarea dreptului de preemțiune, făcîndu-se referința doar la ”titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunţe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin.(4) şi de dobîndire de către titular a drepturilor şi a obligațiilor de cumpărător”. Norma juridică nu răspunde la întrebarea, cum la mod practic, dobîndește titularul drepturile și obligațiile de cumpărător.

Transmiterea bunului de la cumpărător către titularul dreptului de preemțiune, nu trebuie privită ca o răscumpărare (art. 1136 Cod Civil), cumpărătorul bunului nu trebuie privit ca un vînzător. **De fapt,** soluția cea mai corectă este prin modalitatea ca titularul dreptului de preemțiune (reclamantul) compensează cheltuielile suportate de cumpărător, cheltuieli pe care le plătește.

Instanța a făcut aceste concretizări sub aspectul că, cu certitudine dreptul de preemțiune al reclamantului a fost încălcat, iar ca efect al constatării acestei încălcări, reclamantul obține dreptul de a cerere transferarea dreptului de proprietate de la cumpărător, avînd în vedere că transferarea titlului de proprietate se atribuie la raporturi obligaționale. Însă reieșind din modul în care sunt formulate cerințele din acțiune, prezenta hotărîre judecătorească prezintă valoare juridică la nivel de constatări, reclamantul avînd posiblitatea pe calea unei acțiuni separate, să solicite de la cumpărător transferarea titlului de proprietate.

<u>Cheltuielile de judecată:</u>

Art. 94 al.(1) Cod de Procedură Civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig 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 pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Prin cererea de concretizare finală (f.d. *****-196 V-I), partea reclamantă SRL ”Agromaxx-Grow” a înaintat 7 capete de pretenții toate cu caracter nepatrimonial, respectiv pentru aceste capete de pretenții s-a achitat taxa de stat în cuantum total de 770,00 lei, confirmate prin bonurile de plată nr. 01 din 05.01.2022, în sumă de 270,00 lei (f.d. 2 V-I), nr. 129 din 13.01.2022, în sumă de 100,00 lei (f.d. 45), nr. 252 din 13.09.2022 în sumă de 200,00 lei (f.d. 29), nr. 276 din 26.09.2022 în sumă de 200,00 lei (f.d. 39).

Avînd în vedere că din totalul cerințelor înaintate, a fost admis un singur capăt de pretenție, instanța dispune compensarea reclamantului cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 100 lei, care va fi încasată de la Hmurovivi Domnica.

ÎN privința cheltuielilor de asistență juridică, instanța nu se va expune, deoarece nici una din părți nu le-a solicitat.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Se admite parțial, cererea de chemare în judecată depusă de *SRL "Agromaxx-Grow"* prin avocatul Gheorghița Constantin către *Hmurovici Domnica*, *Coțur Olga, Ganev Iurii, Dascal Larisa* și *Iațcov Mihail*, intervenient accesoriu IP "Agenția Servicii Publice", Serviciul Cadastral Orhei, despre constatarea încălcării dreptului de preemțiune, declararea nulității absolute a acordurilor de rezoluțiune a contractelor de vînzare cumpărare, declararea nulității absolute a contractului de donație, declararea nulității contractului de vînzare cumpărare, substituirea în drepturi de cumpărător, constatarea încheierii contractului de vînzare cumpărare și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată că reclamantului *SRL "Agromaxx-Grow"* **i-a fost încălcat dreptul de preemțiune**, în procurarea terenurilor agricole cu nr. cadastrale 6449101.*****, cu suprafața de ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****-

***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.196- ***** ha, situate în raionul *****.

Acțiunea în partea pretenției privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune de către *Coțur Olga și Ganev Iurii,* **se respinge.**

Acțiunea în partea pretenției declanșate de *SRL "Agromaxx-Grow"* către Coțur Olga, privind declararea nulității absolute a Acordului (din *****) de rezoluțiune a contractului de vînzare cumpărare nr. *****/*****, **se respinge**.

Acțiunea în partea pretenției declanșate de *SRL "Agromaxx-Grow"* către Ganev Iurii, privind declararea nulității absolute a Acordului (din *****) de rezoluțiune a contractului de vînzare cumpărare nr. *****/*****, **se respinge**.

Acțiunea în partea constatării nulității contractului de donație nr. ***** din *****, încheiat între Hmurovici Domnica, în calitate de donator și Iațcov Mihail, în calitate de donatar, avînd ca obiect terenurile agricole cu nr. cadastrale 6449101.*****, cu suprafața de ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.*****-

ha, 6449101.*****- ***** ha, 6449101.196- ***** ha, situate în raionul *****, **se respinge.**

Acțiunea în partea constatării încheierii contractului de vînzare cumpărare între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și titularul dreptului de preemțiune *SRL "Agromaxx-Grow",* în condițiile contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și Coțur Olga, în calitate de cumpărător, **se respinge.**

Acțiunea în partea constatării încheierii contractului de vînzare cumpărare între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și titularul dreptului de preemțiune *SRL "Agromaxx-Grow",* în condițiile contractului de vînzare cumpărare nr. *****, încheiat între Hmurovici Domnica în calitate de vînzător și Ganev Iurii, în calitate de cumpărător **se respinge**.

Se încasează de la *Hmurovici Domnica,* în beneficiul reclamantului *SRL "Agromaxx-Grow",* cheltuielile de judecată în cuantum de **100,00 (una sută) lei**, cu titlu de taxă de stat achitată anticipat.

În partea sumei excedente a taxei de stat, achitată anticipat, **acțiunea se respinge.**

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Orhei (sediul Central).

Președintele ședinței,
judecător /semnătura/ Steliana LAZARI

Copia corespunde originalului Lazari Steliana