Dosarul nr. 2-690/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

26 iulie 2023 or.
Cahul

Judecătoria Cahul
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător Leonid Turculeț,
Grefier Ștefan Zgîrcibaba
Cu participarea
Reprezentantului SRL Agrogled Caminscaia Olga
A reprezentantului pîrîtului Derivolcov V. – avocatul Berlinschi Victor,

Examinând în şedinţă publică acțiunea depusă de SRL „Agrogled" împotriva lui Derivolcov Vitali, Tuluș Vasili privind nulitatea contractului de vînzare-cumpărare nr. 7267 din 06.06.2016,

CONSTATĂ:

Argumentele expuse în cererea de chemare în judecată.

La 06.06.2016 între Tuluș V – proprietar al terenurilor cu nr.cadastrale 8701108.201 și nr. 8701325.390 în calitate de vînzător și Derivocov V.A. în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 7267.

Informația respectivă a fost obținută de reclamant în decembrie 2021 în cadrul controlului informațiilor cadastrale ale terenurilor arendate.

Consideră contractul respectiv ca fiind încheiat cu încălcarea legislației și care necesită a fi anulat din următoarele motive:

La data încheierii contractului de vînzare-cumpărare terenurile aparținînd lui Tuluș V. erau în arendă la SRL Agrogled în baza contractelor de arendă nr. 56/13 din 25.02.2013 pentru un termen de 15ani (înregistrat la cadastru la 11.09.2013).

În conformitate cu actele normative din domeniul arendei, arendașul are drept de preemțiune în caz de vînzare a terenului arendat. Reclamantul și Tuluș V. au încheiat contractul de arendă, o clauză a căruia se referea la posibilitatea cumpărării prioritare a terenului.

Luînd în considerație prevederile legale, pîrîții urmau ca preliminar, pînă la încheierea contractului de vînzare-cumpărare să informeze arendașul SRL Agrogled despre tranzacție și să propună arendașului cumpărarea acestor terenuri în aceleași condiții propuse de cumpărător. Totodată cumpărătorul Deerivolcov V. cunoștea ori trebuia să cunoască despre faptul că terenurile sunt date în arendă reclamantului, deoarece această informație este conținută de registrul bunurilor imobile și extransul din registrul cadastral a fost prezentată cumpărătorului și notarului pentru luare de cunoștință la data semnării contractului de vănzare-cumpărare nr. 7267 din 06.06.2016. **P**revederile legale referitor la informarea prealabilă despre intenția semnării contractului de vînzare-cumpărare nu au fost respectate.

În acest mod la încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr. 7267 din 06.06.2016 a terenurilor agricole cu nr.cadastrale 8701108.201 și nr. 8701325.390 de către vînzător și cumpărător au fost încălcate normele imperative ale Legii nr. 198 din 15.05.2003 „Cu privire la

arenda în agricultură” art. 15 al.4 și art. 794 C.C. în partea referitoare la respectarea dreptului de preemțiune a cumpărării lotului de teren.

Pentru motivele expuse, contactul nominalizat încheiat între Tuluș V. și Derivolcov V. necesită a fi recunoscut nul, din motivul încălcării dreptului de preemțiune a arendașului.

Reclamantul solicită: a fi recunoscut nul contractul de vînzare-cumpărare nr. 7267 din 06.06.2016 a terenurilor agricole cu nr.cadastrale 8701108.201 și nr. 8701325.390 încheiat între Tuluș V. și Derivolcov V. din motivul nerespectării dreptului de preemțiune.

Pentru asigurarea acțiunii, aplicarea sechestrului asupra terenurilor cu nr.cadastrale 8701108.201 și nr. 8701325.390.

Încasarea de la pîrîți în folosul reclamantului a taxei de stat în sumă de 742 lei.

Prin încheierea din 25 iulie 2022 asupra terenurilor în litigiu a fost aplicat sechestru ca măsură asiguratorie.

La 24.08.2022 pîrîtul adepus referință la acțiune motivînd:

La 06.06.2016 prîtul Tuluș V. intenționînd să vîndă terenurile ce-i aparțin și cunoscînd despre intenția lui Derivolcov V. de ale cumpăra, i-a vîndut terenurile cu nr. cadastrale 8701108.201 și nr. 8701325.390. Vînzătorul nu cunoaștea despre necesitatea de a informa despre tranzacție pe arendaș și nu a atras atenția asupra clauzei contractuale care-l obliga să facă acest lucru.

La 20.07.2022, după 6 ani de la tranzacție, SRL Agrogled considerînd că a fost încălcat dreptul său de preemțiune a depus cererea de chemare în judecată.

Cerințele expuse de reclamant le consideră nefondate deoarece a expirat termenul de prescripție în interiorul căruia putea fi depusă acțiunea.

Părțile puteau să nu cunoască despre existența dreptului de preemțiune, iar notarul în cadrul autentificării contractului nu a menționat nimic despre aceasta. Ulterior tranzacției, contractul a fost intabulat în registrul bunurilor imobile care este unul public și poate fi consultat în mod liber, prevedere legală de care s-a folosit de mai multe ori reclamantul.

Conform art. 391 C.C. termenul general de prescripție extinctivă este de 3 ani și acesta curge din momentul apariției dreptului la acțiune, iar acest drept s-a născut la 06.06.2016 și a expirat la 05.06.2019.

În afară de aceasta, reclamantul a aflat despre tranzacție nemijlocit de la Derivolcov V. care la 02.04.2019 s-a adresat la acesta în calitate de cumpărător solicitînd rezilierea contractului de arendă, scrisoarea fiind primită de SRL Agrogled cu nr. 59/03.04.2019. Astfel este evident că cel mult după această dată nu poate fi motivată omisiunea de a depune acțiunea în interiorul termenului de prescripție.

Din informația prezentată de SRL Agrogled nr. 292 din31.12.2018 despre veniturile lui Derivolcov V. pentru 3 ani(2016-2018) rezultă că acestuia i-au fost livrate venituri de la bunurile date în arendă în mărime de 6413 lei. În continuare din informația nr. 87 și 292 din 31.12.2019 despre veniturile din anul 2019, reluztă cîn total lui Derivolcov V. i-au fost achitate venituri din arendă în mărime de 5857,95 lei și 1975,98 lei. Astfel, după cumpărarea terenurilor de către Derivolcov V. de la Tuluș V.arendașul SRL Agrogled achita plata de arendă cumpărătorului.

Totodată din informațiile cadastrale nr. 8701/17/16789 din 27.11.2017 rezultă că la această dată terenurile în litigiu se aflau în proprietate lui Derivolcov V. și acestea erau singurele terenuri aflate în arendă la SRL Agrogled la 31.12.2018.

Pîrîtul solicită respingerea acțiunii ori ca tardivă ori ca neîntemeiată, încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 10 mii lei.

Prin încheierea din 09.09.2022 cererea de ridicare a excepției de tardivitate a fost respinsă de Instanța de judecată.

Argumentele expuse în ședința de judecată de părți

Reprezentantul reclamantului a solicitat admiterea cererii integral. În anul 2016 a fost încheiat Contract de vînzare cumpărare între Derivolcov Vitalii și Tuluș Vasile, totodată terenurile agricole care erau vândute au fost în arenda la SRL Agrogled și mențiunea dată a fost la Registrul Cadastral. Respectiv SRL Agrogled au avut dreptul de preemțiune și prin încheierea acestui contract au fost încălcate grav drepturile SRL Agrogled.

Termenul de prescripție este de 10 ani de zile, mai mult ca atît în acest caz figurează nulitatea absolută. Dorește ca instanța de judecată să atragă atenția că la data de 25 septembrie 2020 s-a intentat procesul de insolvabilitate și administratorul insolvabilității a depistat această încălcare, fiind depusă cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pîrîtului Derivolcov Vitalii, avocatul Berlinschi Victor a solicitat să fie respinsă cererea, susțin cele invocate în referință.Într-adevăr nu a fost respectat dreptul de preemțiune dar este o adresare în judecată peste termenul de prescripție. SRL Agrogled știau din prima zi că terenurile au fost cumpărate de pîrît, că au fost înregistrate în Registrul Cadastral, au fost respectate și întocmite toate actele conform legii. După car peste șase ani SRL Agrogled își aduc aminte de terenuri și acum le doresc înapoi, dar deja acest lucru nu mai este posibil. Notarul la încheierea contractului nu a explicat despre acel drept de preemțiune și din motivul dat clientul său nici nu a știut despre aceasta. Consideră că această tranzacție poate fi lovită nu de nulitate absolută ci relativă.

Aprecierea Instanței

Ascultînd părțile, studiind materialele dosarului, Instanța de judecată consideră necesar a respinge acțiunea ca neîntemeiată pentru următoarele motive:

În ședința de judecată a fost stabilit că la 06.06.2016 între Tuluș V. – proprietar al terenurilor cu nr.cadastrale 8701108.201 și nr. 8701325.390 în calitate de vînzător și Derivocov V. în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr. 7267.

La data încheierii contractului de vînzare-cumpărare terenurile aparținînd lui Tuluș V. erau în arendă la SRL Agrogled în baza contractelor de arendă nr. 56/13 din 25.02.2013 pentru un termen de 15ani (înregistrat la cadastru la 11.09.2013).

La momentul încheierii contractului de vînzare-cumpărare – 06.06.2016 nu a fost respectat dreptul de preemțiune al arendașului, fapt confirmat și de reprezentantul pîrîtului Derivolcov V.

Potrivit art. 3.1 lit.b al contractului de arendă încheiat între Tuluș V. și SRL Agrogled la data de 25.02.2013, arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării loturilor de teren.

Acest drept al arendașului rezultă și din prevederile art. 15 al.4 din Legea cu privire la arenda în agricultură, conform cărora, arendaşul beneficiază de dreptul de preemţiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă, aceste prevederi legale fiind în vigoare în perioada derulării tranzacțiilor.

Conform art. 794 C.C. în vigoare la 06.06.2016, persoana obligată urmează să informeze neîntîrziat titularul dreptului de preemţiune despre intenţia sa şi condiţiile vînzării. Informarea poate fi executată de terţul cu care vînzătorul intenţionează să încheie contractul de vînzare-cumpărare.

Cu toate acestea, Instanța consideră că contractul de vînzare-cumpărare a terenurilor din 06.06.2016 este unul valabil, urmează a fi menținut și nu poate fi anulat în modul cum solicită reclamantul.

Instanța relevă că în general legea nu acordă preemptorului remediul nulităţii contractului din 06.06.2016 doar în baza simplului fapt al nerespectării dreptului de preemțiune, cu atît mai mult că legislația nu stabilește că un contract de vânzare este valabil doar dacă titularii drepturilor de preemțiune au renunțat la ele. De principiu, actele de dispoziţie ale proprietarului sunt valabile chiar dacă proprietarul, prin aceasta, încalcă drepturile terţilor faţă de proprietar. Soluţia nulităţii implicite de asemenea nu poate fi reținută, deoarece ea contravine ideii însăşi de preemţiune — preemptorul are doar dreptul de a intercepta o vânzare care se face, dar nu are un drept de veto privitor la această vânzare. Astfel nulitatea plasează vânzătorul la poziţia înainte de vânzare şi el pierde preţul şi îşi recuperează bunul, ceea ce este inacceptabil în materie de drept de preemţiune.

Respectiv după cum rezultă din cerințele acțiunii, preemtorul practic exercită un drept de veto asupra contractului de vînzare-cumpărare încheiat între Tuluș V. și Derivolcov V., ceea ce este inadmisibil cu referință la libertatea contractuală a persoanelor.

Instanța consideră că în cazul existenței unei intenții veritabile de dobîndire a drepturilor cumpărătorului, preemptorul pe lîngă cerința de nulitate a contractului de vînzare-cumpărare, urma a solicita în acțiune și substituirea în drepturile terţului-cumpărător, situație care în speța dată nu este reținută, situație care constituie unul din motivele respingerii cererii de chemare în judecată.

În continuare, Instanța apreciază că tranzacția încheiată între Tuluș V. și Derivolcov V. în general și cu respectarea altor condiții, poate fi lovită de nulitate relativă și nu de nulitate absolută, pentru motivele ce succed.

Este necesar de menționat că nulitatea relativă este sancțiunea civilă care intervine în caz de nerespectare la încheierea actului juridic civil, a unei norme juridice care ocroteşte un interes particular, individual (deci a unei norme juridice imperative de ordine privată, care instituie o condiţie de validitate pentru încheierea actului juridic).

Nulitatea absolută constitue cel mai categoric refuz de a recunoaşte efectele juridice urmărite prin încheierea actului juridic. Pretinsul act juridic, chiar din momentul încheierii sale, este lipsit de orice efect juridic urmărit, faţă de părţile sale şi de terţi, şi permanent (indiferent de trecerea timpului).

Nulitatea absolută este aşadar o formă a ineficacităţii actului juridic care intervine indiferent de voința uneia dintre părţile actului juridic ori a ambelor părţi, iar dacă în cadrul unui proces judiciar judecătorul constată faptele suficiente, el trebuie să refuze din oficiu efectele juridice ale pretinsului act juridic şi să constate nulitatea absolută.

Cauzele nulităţii absolute includ cazul când pretinsul act juridic:

-contravine vădit ordinii publice sau bunelor moravuri

-contravine unei norme imperative la care norma ataşează în mod expres o asemenea sancţiune

-contravine unei norme imperative la care ar trebui să se ataşeze o asemenea sancţiune, fiindcă norma fără echivoc ocroteşte un interes general, şi nu doar particular.

Pe cînd nulitatea relativă este folosită de lege pentru a sancţiona deficienţe care pot fi tolerate de sistemul de drept, însă decizia finală trebuie să o ia doar persoana afectată direct de deficienţă. Acea persoană îndreptăţită este uneori direct arătată în dispoziţia legală care proclamă anulabilitatea actului juridic. Actul juridic este însă tratat, din momentul încheierii sale, ca

eficace. Dacă persoana îndreptăţită ia decizia de a insista pe anularea actului juridic, ea poate obţine anularea doar prin introducerea unei acţiuni în justiţie de declarare a nulităţii relative. Judecătorul nu o poate invoca din oficiu. Şi nici persoana îndreptăţită nu o poate invoca extrajudiciar nici chiar ca simplă excepţie într-un proces judiciar, deci se cere anume formularea unei acţiuni în justiţie.

Respectiv Instanța apreciază că nerespectarea dreptului de preemțiune este o deficienţă ce afectează actul juridic încheiat cu neglijarea unui interes particular și deci o cauză de nulitate relativă, iar actul juridic se consideră încheiat valabil şi îşi produce toate efectele sale. Dacă însă persoana îndreptăţită introduce o acţiune în justiţie şi ea este admisă, actul juridic se desfiinţează cu efect retroactiv, şi din act juridic valabil, dar anulabil, el devine actul juridic anulat. În acest sens despre eficacitatea contractului de vînzare-cumpărare vorbește și faptul că după încheierea lui, cumpărătorul a obținut în mod legal venituri din arendă.

Instanța mai apreciază că sub aspectul Codului Civil de pînă la 01.03.2019, încheierea actului juridic fără respectarea dreptului de preemțiune este lovită de nulitate relativă, iar speței sunt aplicabile anume aceste prevederi legale, fapt care reiese și din Legea privind punerea în aplicare a Codului Civil modernizat, care stipulează că modificările la art.1143-1150 din Codul civil, operate prin Legea nr. 133/2018, se aplică, în cazul dreptului de preemţiune creat prin contract, numai în situaţia în care acel contract a fost încheiat după data de 1 martie 2019.

În continuare Instanța denotă că aplicabile cazului sunt normele Codului Civil în vigoare la data naşterii raportului juridic cu privire la preemțiune, iar nulitatea care ar putea fi invocată în speță este cea relativă. Astfel conform art. 330 C.C., nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice. Instanţa de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Nulitatea relativă poate fi acoperită prin voinţa expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea. Voinţa de a confirma actul juridic anulabil trebuie să fie certă şi evidentă şi să fie exprimată la un moment cînd persoana cunoştea sau trebuia să cunoască temeiul nulităţii.

Pentru confirmarea actului juridic anulabil, voinţa nu trebuie să fie exprimată în forma cerută pentru încheierea actului juridic respectiv.

Instanța menționează că reclamantul afirmă că nu a cunoscut despre înstrăinarea terenurilor în litigiu decît în decembrie 2021. Această afirmație însă este una vădit eronată și nu corespunde realității, deoarece din cererea depusă de Derivolcov V. către arendatorul Agrogled SRL și înregistrată la această întreprindere cu nr. 59 din 03.04.2019 rezultă contrariul. De asemenea, după cum rezultă din scrisoarea cu nr. 09 din 26.01.2023 emisă de SRL Agrogled, a fost stabilit că începînd cu anul 2018 proprietarului Derivolcov V. de către reclamant i-a fost achitată plată de arendă pentru terenurile agricole în litigiu.

Respectiv, atît timp cît reclamantul a cunoscut că terenurile au fost procurate de Derivolcov V. de la Tuluș V. fără respectarea dreptului de preemțiune, SRL Agrogled a tolerat această situație, adică a acoperit prin voința sa exprimată tacit și a acceptat vînzarea, situație ce cade sub incidența art. 330 al.2 C.C. Astfel raportul juridic de vînzare-cumpărare a fost acceptat și tolerat de reclamant pînă la data depunerii acțiunii în Instanță – 20.07.2022, corespunzător atît timp cît vînzarea-cumpărarea a fost acceptată de reclamant, cererea de chemare în judecată necesită a fi respinsă ca neîntemeiată.

Conform art. 94 Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Pîrîtul a angajat un avocat să-i reprezinte interesele și a suportat cheltuieli în sumă de 10 mii lei, confirmat prin bonul de plată din 24.08.2022. Pentru motivele expuse, luînd în considerație că aceste cheltuieli au fost necesare și rezonabile, iar acțiunea a fost respinsă, instanța de judecată prin prisma prevederilor art. 94 Codul de procedură civilă, consideră necesar de a încasa de la SRL „Agrogled" în beneficiul lui Derivolcov Vitalie cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 10000 (zece mii) lei, admițînd cerințele pîrîtului în acest sens.

Instanța mai denotă că prin încheierea din 25 iulie 2022 asupra terenurilor în litigiu a fost aplicat sechestru ca măsură asiguratorie.

În conformitate cu prevederile art. 180 al.3 CPC, cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă.

Astfel reieșind din faptul că cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, măsurile de asigurare a acțiunii dispune prin încheierea din 25 iulie 2022 se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă, apoi se anulează.

În conformitate cu art. 238 - 241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

HOTĂRĂȘTE:

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea depusă de SRL „Agrogled" împotriva lui Derivolcov Vitalii, Tuluș Vasili privind nulitatea contractului de vînzare-cumpărare nr. 7267 din 06.06.2016.

Măsurile de asigurare a acțiunii dispune prin încheierea din 25 iulie 2022 se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă, apoi se anulează.

Se încasează de la SRL „Agrogled" în beneficiul lui Derivolcov Vitalie cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 10000 (zece mii) lei.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Cahul în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Leonid Turculeț