Dosar nr. 2-689/2023
PIGD 2-22096111-15-2-06072022

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 octombrie 2025 **municipiul Cahul**

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată, având în componență:
Preşedintele şedinţei, judecător Aliona Sârbu
Grefier Livia Moldovanu

Cu participare:
Reprezentantul reclamantei, Colodeev Roman
Reprezentantul pârâtului Derivolcov Vitalii, avocat Berlinski Victor
În lipsa:

Pârâtului Derivolcov Vitalii, fiind citat legal
Pârâtului Liuțcanov Vladimir, fiind citat public
Pârâtului Liuțcanov Mihail, fiind citat public
Pârâtului Cocev Vladimir, fiind citat legal
Pârâta Panicerscaia Maria, fiind citată public
Intervenientului accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, fiind citat legal
Intervenientului accesoriu I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Organul Cadastral Teritorial Taraclia, fiind citat legal

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba de stat, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir, Panicerscaia Maria, intervenient accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Organul Cadastral Teritorial Taraclia, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată,-

C O N S T A T Ă :

Pretențiile revendicate în cererea de chemare în judecată

La 05 iulie 2022, administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, a depus în Judecătoria Cahul, sediul Taraclia, cerere de chemare în judecată către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 5-16, Vol. I)

În motivarea acțiunii, se indică că, la 15 septembrie 2021, Derivolcov Vitalii a încheiat un șir de contracte de cumpărare a terenurilor agricole.

Astfel, la 15 septembrie 2021, între Derivolcov Vitalii, în calitate de cumpărător, și Liuțcanov Vladimir, proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,542 h, în calitate de vânzător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** privind vânzarea

terenurilor cu destinație agricolă număr cadastral nr. ***** cu suprafața de 0,542 ha și număr cadastral nr. ***** cu suprafața de 1,8587 ha.

La 15 septembrie 2021, între Derivolcov Vitalii, în calitate de cumpărător, și Cocev Vladimir, proprietarul terenurilor cadastrale cu nr. ***** cu suprafața de 0,542 ha și nr. ***** cu o suprafața de 1,8587 ha, în calitate de vânzător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenurilor agricole nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,542 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 1,858 ha.

La 15 septembrie 2021, între Derivolcov Vitalii, în calitate de cumpărător, și Panicerscaia Maria, proprietarul terenurilor cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,5422 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 1,8587 ha, în calitate de vânzător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenurilor agricole cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,5422 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 1,8587 ha.

La 15 septembrie 2021, între Derivolcov Vitalii, în calitate de cumpărător, și Liuțcanov Mihail, proprietarul terenurilor cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 1,8586 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,5421 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,0997 ha, în calitate de vânzător, a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenurilor agricole nr. cadastral ***** cu o suprafață de 1,8586 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,5421 ha și nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,0997 ha.

Susține că, informațiile date au fost obținute de către reclamant, în decembrie 2021, în cadrul verificării datelor cadastrale ale terenurilor arendate.

Consideră că, aceste contracte au fost încheiate cu încălcarea legislației în vigoare și sunt simulate și urmează a fi declarate nule din următoarele motive:

Explică că, la momentul încheierii de către Derivolcov Vitalii a respectivelor contracte de vânzare-cumpărare, terenurile înstrăinate erau luate în arendă de către compania „Agrogled” S.R.L.:

- la moment încheierii Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 15 septembrie 2021 terenurile agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,542 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha, erau în proprietatea domnului Liuțcanov Vladimir și au fost date în arendă companiei „Agrogled” S.R.L., în baza contractului de arendă nr. ***** din 11 noiembrie 2013 pe o perioadă de 15 ani (înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 11 decembrie 2013) și Acordului Adițional nr. 1 din 19 februarie 2016;
- la moment încheierii Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 15 septembrie 2021 terenurile agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,542 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha, erau în proprietatea domnului Cocev Vladimir si au fost date în arendă companiei „Agrogled” S.R.L., în baza Contractului de arendă nr. ***** din 30 mai 2013 pe o perioadă de 15 ani (înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 21 februarie 2014);
- la moment încheierii Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 15 septembrie 2021 terenurile agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafață de 0,5422 ha și nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha, erau în proprietatea lui Panicerscaia Maria și au fost arendate „Agrogled” S.R.L., în baza Contractului de Arendă nr. ***** din 12 februarie 2014 pe o perioadă de 15 ani (înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 19 februarie 2014);
- la momentul încheierii Contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 15 septembrie 2021 terenurile agricole cu nr. cadastral ***** cu suprafață de 1,8586 ha, și nr. cadastral ***** cu suprafață de 0,5421 ha, au fost deținute de domnul Liuțcanov Mihail și au fost

închiriate companiei „Agrogled” S.R.L., în baza Acordului Adițional din 29 mai 2014, la Contractul de Arendă nr. ***** din 25 octombrie 2008 pe o perioada de 30 de ani (înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 07 octombrie 2009) și Contract de Arendă nr. ***** din 28 februarie 2014 pe o perioadă de 15 ani (înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 22 august 2015).

Invocând prevederile art. 1295 alin. (4) din Codul civil, potrivit căruia arendașul are drept de preemțiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă, menționează că, același drept al arendașului a fost prevăzut și în alin. (4) al art. 15 din Legea cu privire la arendă în agricultură nr. 198 din 15 mai 2003 (abrogată la 01 martie 2019). Suplimentar, conform clauzelor contractuale prevăzute la pct. 3.1. lit. c) și pct. 3.2. lit. b) a Contractelor de arendă a terenurilor agricole:

- nr. ***** din 11 noiembrie 2013, încheiat între Liuțcanov Vladimir, în calitate de „Arendator” (moștenitor în baza certificatului de moștenire al lui Liuțcanov Ivan, IDNP *****), și „Agrogled” S.R.L., în calitate de „Arendaș”;
- nr. ***** din 30 mai 2013, încheiat între Cocev Vladimir, în calitate de „Arendator”, și „Agrogled” S.R.L., în calitate de „Arendaș”;
- nr. ***** din 12 februarie 2014, încheiat între Panicerscaia Maria, în calitate de „Arendator”, și „Agrogled” S.R.L., în calitate de „Arendaș”;
- nr. ***** din 12 februarie 2014, încheiat între Panicerscaia Maria, în calitate de „Arendator”, și „Agrogled” S.R.L., în calitate de „Arendaș”;
- nr. ***** din 28 februarie 2014, încheiat între Liuțcanov Mihail, în calitate de „Arendator”, și „Agrogled” S.R.L., în calitate de „Arendaș”, precum și clauzei contractuale a pct. 2.1. lit. c) a Contractului de arendă a terenului agricol nr. ***** din 25 octombrie 2008, încheiat între Liuțcanov Mihail, în calitate de „Arendator” și „Agrogled” S.R.L., în calitate de „Arendaș” – arendașul are drept de preemțiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor late în arendă.

Făcând trimitere la prevederile art. 1143 alin. (1), art. 1144 alin. (1) Codul civil, afirmă că, „Agrogled” S.R.L. a primit, la 30 iulie 2021, o ofertă de la Liuțcanov Vladimir reprezentat de Derivolcov Serghei prin împuternicire, de a achiziționa terenurile deținute de Liuțcanov Vladimir la un preț de 230.000 lei, inclusiv: terenul cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,542 ha și terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha, suprafața totală 2,4007 ha, deținute în arendă de „Agrogled” S.R.L., precum și terenul cu nr. cadastral ***** cu o suprafață de 0,4 ha și terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1712 ha, cu o suprafață totală de 0,5712 ha, terenurile nearendate de „Agrogled” S.R.L.

Precizează că, reieșind din costul mediu a unui hectar (calculat din prețul total oferit pentru întreaga suprafață de teren), „Agrogled” S.R.L. i s-a propus să cumpere terenurile închiriate la prețul de 185.793,7 lei pe 2,4007 ha sau 77391,4 lei pentru 1 ha.

Notează că, oferte analogice au parvenit, după cum urmează:

- de la Liuțcanov Mihail (reprezentat de Derivolcov Serghei, în baza procurii) privind achiziția terenurilor la prețul de 230.000 lei, inclusiv: a) terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8581 ha, terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5421 ha, arendate de „Agrogled” S.R.L., cu suprafața totală de 2,4002 ha; b) terenurile nearendate de „Agrogled” S.R.L. – terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafață de 0,0997 ha, terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafață de 0,1899 ha și terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1999 ha, cu suprafața totală de 0,4895 ha;
- de la Panicerscaia Maria (reprezentată de Derivolcov Serghei, în baza procurii) cu

privire la achiziția terenurilor arendate de „Agrogled” S.R.L. terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha și terenul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha, suprafața totală 2,4009 ha, la prețul de 200.000 lei sau 83.302,10 lei pentru 1 ha;

- de la Cocev Vladimir (reprezentat de Derivolcov Serghei în baza procurii) privind achiziția de terenuri arendate de „Agrogled” S.R.L. terenul cu „Agrogled” S.R.L. ***** suprafață de 0,542 ha și terenul cu nr. cadastral ***** suprafața de 1,8587 ha, cu suprafața totală de 2,4007 ha, la prețul de 200.000 lei sau 83.309,03 lei pentru 1 ha.

Invocă că, Agrogled” S.R.L. a refuzat achiziționarea terenurilor indicate la prețul oferit, întrucât prețul indicat era semnificativ mai mare decât prețurile pieței la momentul ofertei. Astfel, după cum rezultă din propunerile transmise companiei de la proprietarii de terenuri pentru achiziționarea de terenuri, valoarea medie de piață a 1 ha a fost de circa 50.000 lei, iar costul suprafeței totale a terenurilor achiziționate în sumă de 2.407 ha a fost de 118.567 lei, ceea ce este semnificativ mai mic (aproape în două ori) prețului oferit în ofertele făcute de Derivolcov Serghei, din numele lui Liuțcanov Vladimir, Panicerscaia Maria, Liuțcanov Mihail și Cocev Vladimir.

Opinează că, este evident că singurul scop al includerii în ofertă a terenurilor cu un preț mai mare, a fost obținerea unui refuz de la „Agrogled” S.R.L. de a cumpăra aceste terenuri, fapt ce i-a permis cumpărătorului, Derivolcov Serghei, să achiziționeze aceste terenuri, cu crearea aparentei de respectare a dreptului de preempțiune.

În același timp, consideră că, valoarea reală a tranzacțiilor a fost egală cu valoarea de piață a terenurilor agricole care predominau pe teritoriul r. Taraclia la momentul încheierii acestor contracte, adică 1 ha de s-a vândut în limita sumei de 50 mii lei, și nu de 79-80 mii lei, după cum este indicat în contractele sus-menționate.

Astfel, includerea în contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor a prețului indicat în ofertele transmise din numele proprietarilor de către Derivolcov Serghei în adresa „Agrogled” S.R.L. a avut drept scop inducerea în eroare a părților interesate, și anume, a „Agrogled” S.R.L., care avea dreptul de preemțiune de a nu le cumpăra, precum și a notarului și a serviciului cadastral, care, în procesul de încheiere a unei astfel de tranzacții, ar fi putut reacționa negativ la încălcarea drepturilor „Agrogled” S.R.L. și să refuze autentificarea și înregistrarea contractelor sus-menționate.

Concluzionează că, aceste acțiuni au avut ca scop ascunderea valorii reale a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, care nu era egală cu valoarea de piață stabilită în r. Taraclia la momentul executării acestora, adică părțile au încheiat cu bună știință un contract de simulat, invocând prevederile art. 1089 alin. (1), (3) din Codul civil.

Notează că, este evident că contractele de vânzare-cumpărare de terenuri agricole încheiate de Derivolcov Serghei cu Liuțcanov Vladimir, Panicerscaia Maria, Liuțcanov Mihail și Cocev Vladimir sunt simulate (simulație relativă) în partea ce privește fixarea în contract a prețurilor pentru procurare, care au fost reflectate și în ofertele transmise anterior către „Agrogled” S.R.L. și nu prețul real – la care aceste terenuri au fost vândute de către proprietari cumpărătorului.

Făcând trimitere la prevederile art. 1090 din Codul civil, indică că, la caz, contractul simulat este contractul de vânzare-cumpărare a terenului la valoarea reală pe piața existentă în r. Taraclia la momentul încheierii acestuia, care este de 118.567 lei (50.000 la 1 ha), iar „Agrogled” S.R.L., care are dreptul preferențial la cumpărarea a acestor terenuri, a fost indusă în eroare de ofertă lui Derivolcov Serghei de a cumpără terenul cu 200.000 – 230.000 lei (79-81 mii lei la 1 ha), ceea ce constituie un acord simulat care nu poate produce efecte pentru următoarele

părți – cumpărătorul Derivolcov V. și vânzătorii – Liuțcanov Vladimir, Panicerscaia Maria, Liuțcanov Mihail și Cocev Vladimir, întrucât aceste contracte nu îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru încheierea sa efectivă – persoana cu drept de preempțiune la cumpărare nu a fost informată despre prețul real al terenurilor propuse pentru vânzarea acestora.

Mai mult, ținând cont de prevederile legii privind dreptul de preempțiune de a achiziționa terenurile arendate, consideră că pârâții ar fi trebuit în prealabil, înainte de a încheia contractele de vânzare, să informeze „Agrogled" S.R.L. despre tranzacția preconizată și să ofere Arendașului dreptul de a achiziționa aceste terenuri la un preț real, și nu la un preț intenționat majorat care a fost în mod clar unul fictiv.

Conchide că, la încheierea Contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. *****, nr. *****, nr. ***** și nr. ***** din 15 septembrie 2021 – de către pârâții – vânzători reprezentați de Derivolcov Serghei și cumpărătorul – Derivolcov V, au fost încălcate normele imperative ale Codului civil privind dreptul de preempțiune – art. 1143, art. 1444 din Cod civil, privind respectarea dreptului de preemțiune la procurarea unui teren arendat.

Invocă prevederile art. 1091 alin. (2), art. 327 alin. (1), art. 328 alin. (1), (3), art. 331 alin. (1), (6), art. 334 alin. (1)-(3), art. 332 alin. (1)-(2) Cod civil.

Consideră că, contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. *****, nr. *****, nr. ***** și nr. ***** din 15 septembrie 2021, încheiate între pârâții – vânzători Liuțcanov Vladimir , Panicerscaia Maria, Mihail Liuțcanov și Vladimir Cocev, reprezentați de Derivolcov S., care a acționat în baza procurii, și cumpărătorul, Derivolcov V., trebuie să fie declarate nule în partea stabilirii costului terenurilor vândute, ca fiind simulate cu încălcarea dreptului de preemțiune la cumpărare.

Concomitent, invocă prevederile normei art. 1090 alin. (2) din Codul civil.

Afirmă că, dacă se determină valoarea reală a terenurilor vândute, atunci „Agrogled" S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 1143-1146 din Codul civil, este gata să-și exercite dreptul de preempțiune la achiziționarea terenurilor menționate. Or, după cum s-a menționat mai sus, „Agrogled" S.R.L., în calitate de „Arendaș" are drept de preempțiune de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenului închiriat.

În conformitate cu prevederile normei art. 1143 alin. (1), art. 1144 alin. (1), art. 1145 alin. (1), art. 1146 alin. (1)-(4) din Codul civil, „Agrogled" S.R.L. a trimis cereri relevante pârâților, însă i-a fost refuzată introducerea modificărilor corespunzătoare în contractele respective de la cumpărătorul Derivolcov V.

Consideră că există temeiuri suficiente pentru emiterea unei hotărâri judecătorești cu privire la încheierea dintre „Agrogled" S.R.L., în calitate de cumpărător, și pârâții – Liuțcanov Vladimir, Panicerscaia Maria, Liuțcanov Mihail și Cocev Vladimir, în calitate de vânzători, a unui contract în conformitate cu prevederile alin. (4) art. 1146 din Codul civil și dobândirea de către titular a dreptului de preempțiune la cumpărare – „Agrogled" S.R.L. – a drepturilor și obligațiilor cumpărătorului.

Solicită a recunoașterea ca fiind nule în partea ceea ce privește stabilirea prețului contractului – care au un caracter simulat (simulare relativă) următoarele contracte:

a) Contractul nr. ***** privind vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,542 ha, și terenului agricol cu număr cadastral *****, cu suprafața de 1,8587 hectare, încheiat la 15.09.2021, între cet. Derivolcov V. și Liuțcanov Vladimir;

b) Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,542 ha, și terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,8587 ha, încheiat la 15.09.2021, între cet. Derivolcov V. și Cocev

Vladimir;

c) Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,5422 ha, și terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,8587 ha, încheiat la 15.09.2021, între cet. Derivolcov V. și Panicerscaia Maria;

d) Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,8586 ha, terenului agricol *****, cu o suprafața de 0,5421 ha, terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0997 ha, încheiat la 15.09.2021, între cet. Derivolcov V. și Liuțcanov Mihail.

Mai solicită adoptarea unei hotărâri cu privire la încheierea de către „Agrogled" S.R.L. a contractelor în conformitate cu prevederile art. 1146 din Codul civil, în calitate de cumpărător, și dobândirea dreptului de titular a dreptului de preempțiune de cumpărare a drepturilor și obligațiilor cumpărătorului în următoarele contracte:

a) Contractul nr. ***** privind vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,542 ha, și terenului agricol cu număr cadastral *****, cu suprafața de 1,8587 hectare, încheiat la 15.09.2021;

b) Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,542 ha, și terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,8587 ha, încheiat la 15.09.2021;

c) Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,5422 ha, și terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,8587 ha, încheiat la 15.09.2021;

d) Contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** pentru vânzarea terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 1,8586 ha, terenului agricol *****, cu o suprafața de 0,5421 ha, terenului agricol cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,0997 ha, încheiat la 15.09.2021.

La 06 iulie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată a fost repartizată spre examinare, în mod automat-aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului Judecătoriei Cahul, sediul Central, Uzun Svetlana. (f.d. 1, Vol. I)

Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central, (judecător Uzun Svetlana) din 22 iulie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată a fost primită în procedură. (f.d. 77, Vol. I)

Iar prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Central, (judecător Uzun Svetlana) din 22 iulie 2022, în privința terenurilor agricole cu nr. cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** s-a aplicat interdicția de înstrăinare și gajare ipotecară până la examinarea cauzei. (f.d. 78, Vol. I)

Prin încheierea președintelui interimar al Judecătoriei Cahul, Turculeț Leonid, din 11

aprilie 2023, s-a dispus redistribuirea aleatorie a cauzelor aflate în procedura judecătorului demisionat Uzun Svetlana către alte complete de judecată, inclusiv cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir, Panicerscaia Maria, intervenient accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Organul Cadastral Teritorial Taraclia, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 184-185, Vol. I)

Astfel, la 12 aprilie 2023, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir, Panicerscaia Maria, intervenient accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Organul Cadastral Teritorial Taraclia, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată a fost repartizată spre examinare, în mod automat-aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului Judecătoriei Cahul, sediul Central, Sârbu Aliona. (f.d. 186, Vol. I)

În cadrul procesului judiciar, administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, a depus cerere privind majorarea cuantumului pretențiilor, solicitând pe lângă pretențiile expuse în cererea de chemare în judecată și anularea înscrierii făcute la 17 septembrie 2021 în Registrul bunurilor imobile referitor la înregistrarea în calitate de bunuri imobile a terenurilor agricole cu numerele cadastrale: nr. *****, cu suprafața de 0,542 ha, nr. *****, cu suprafața de 1,8587 hectare, nr. *****, cu suprafața de 0,542 ha, nr. *****, cu suprafața de 1,8587 ha, nr. *****, cu suprafața de 0,5422 ha, nr. *****, cu suprafața de 1,8587 ha, nr. *****, cu suprafața de 1,8586 ha, nr. *****, cu o suprafața de 0,5421 ha, nr. *****, cu suprafața de 0,0997 ha, situate în extravilanul orașului Taraclia, precum și a înscrierii privind dreptul de proprietate a lui Derivolcov Vitalii asupra acestor bunuri imobile. (f.d. 5-9, Vol. III)

În motivarea cererii privind majorarea cuantumului pretențiilor, indică că, dreptul de proprietate a pârâtului Derivolcov Vitalii asupra terenurilor agricole cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** au fost înscrise în Registrul bunurilor imobile la 17 septembrie 2021, ceea ce se confirmă prin extrasele din Registrul bunurilor imobile anexate la acțiunea civilă. Astfel, în cazul în care pretențiile inițiale sunt admise și contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor sunt declarate nule în partea ce privește stabilirea prețului, acestea, la rândul său, stau la baza efectuării modificărilor în Registrul bunurilor imobile referitor la înregistrarea drepturilor de proprietate ale pârâtului Derivolcov Vitalii asupra terenurilor menționate.

Menționează că, la 04 iulie 2022, S.C. „Agrogled" S.R.L. s-a adresat către Derivolcov Vitalii cu o cerere prin care i-a solicitat, în termen de 20 zile de la data recepționării cererii, să-și dea acordul scris pentru înlocuirea acestuia din urmă în calitate de cumpărător de terenuri agricole cu nr. *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, cu semnarea documentelor corespunzătoare. Însă, la 15 aprilie 2022, S.C. „Agrogled" S.R.L. a recepționat o scrisoare prin care Derivolcov Vitalii și-a exprimat refuzul de a exclude dreptul său de proprietate asupra terenurilor specificate.

Argumentele participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

Reprezentantul reclamantei S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Colodeev Roman, în ședință de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată depusă,

ulterior concretizată, și a solicitat admiterea acesteia, pe motivele de fapt și de drept invocate în cereri.

Pârâtul Derivolcov Vitalii, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. (f.d. 101, Vol. I)

Reprezentantul pârâtului, avocatul Berlinski Victor, în ședință de judecată, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, motivele de fapt și de drept fiind indicate în referință. (f.d. 110-112, Vol. I)

Pârâtul Liuțcanov Vladimir, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. Totodată, în respectiva cerere menționează că nu recunoaște cererea de chemare în judecată, contractele de vânzare-cumpărare sunt reale și încheiate în conformitate cu legea, iar careva pretenții față de cumpărător nu are. (f.d. 103, Vol. I)

Pârâtul Liuțcanov Mihail, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. Totodată, în respectiva cerere menționează că nu recunoaște cererea de chemare în judecată, contractele de vânzare-cumpărare sunt reale și încheiate în conformitate cu legea, iar careva pretenții față de cumpărător nu are. (f.d. 105, Vol. I)

Pârâtul Cocev Vladimir, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. Totodată, în respectiva cerere menționează că nu recunoaște cererea de chemare în judecată, contractele de vânzare-cumpărare sunt reale și încheiate în conformitate cu legea, iar careva pretenții față de cumpărător nu are. (f.d. 107, Vol. I)

Pârâta Panicerscaia Maria, în privința căreia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere, solicitând examinarea cauzei în lipsa sa. Totodată, în respectiva cerere menționează că nu recunoaște cererea de chemare în judecată, contractele de vânzare-cumpărare sunt reale și încheiate în conformitate cu legea, iar careva pretenții față de cumpărător nu are (f.d. 147, Vol. I). Ulterior, pârâta Panicerscaia Maria a depus referință, prin care a comunicat că susține cererea de chemare în judecată, menționând că, prețul de vânzare a terenului agricol a fost de 75000 lei.

Totodată, **pârâții Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail** și **Panicerscaia Maria** au fost citați public, prin intermediul Monitorului Oficial al Republicii Moldova din 27 septembrie 2024, nr. 411-413 (9349-9351). (f.d. 46, Vol. III)

Intervenientul accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, în privința căreia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat. Totodată, la 09 iulie 2024, notarul public Cîvîrjic Natalia a depus referință pe marginea cererii de chemare în judecată. (f.d. 234-235, Vol. II)

Reprezentantul intervenientul accesoriu I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Organul Cadastral Teritorial Taraclia, în privința căruia a fost respectată procedura de înștiințare legală despre data, ora și locul examinării cauzei, în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind opinia participanților la proces, studiind materialele prezentate, apreciind probele întru susținerea pretențiilor formulate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, inclusiv

respectarea principiului disponibilității părților de a dovedi circumstanțele pe care le invocă drept temei a obiecțiilor sale art. 118 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată conchide următoarele.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Articolul 241 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede expres că, instanţa judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. Hotărârea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normele de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pârât (Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84) 5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcţionării justiţiei, adoptate de Comitetul Miniştrilor al Consiliului Europei la 28.02.1984).

Conform art. 130 alin. (3) din Codul de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea cauzei.

În conformitate cu prevederile articolelor 121 și 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cauzei. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Potrivit art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauzele civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Materialele cauzei denotă că, la 30 mai 2013, Cocev Vladimir, în calitate de arendator, și S.C. „Agrogled” S.R.L., în calitate de arendaș, au încheiat Contractul nr. ***** de arendă a terenurilor cu destinație agricolă (cota de pământ) (f.d. 31-32 verso, Vol I), , potrivit căruia, arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în dispunere și folosire temporară (în arendă) cu dreptul de a transmite în subarendă terenurile cu destinație agricolă, situate pe teritoriul Primăriei *****, care sunt transmise în baza actului de primire-predare (f.d. 33, Vol. I), după cum urmează: teren arabil de categoria I, număr cadastral *****, cu suprafața 1,8587 ha, și teren arabil de categoria II, număr cadastral *****, cu suprafața 0,5420 ha.

La 11 noiembrie 2013, Liuțcanov Ivan, în calitate de arendator, și S.C. „Agrogled” S.R.L., în calitate de arendaș, au încheiat Contractul nr. ***** de arendă a terenurilor cu destinație agricolă (cota de pământ) (f.d. 27-28 verso, Vol. I), potrivit căruia, arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în dispunere și folosire temporară (în arendă) cu dreptul de a transmite în subarendă terenurile cu destinație agricolă, situate pe teritoriul Primăriei *****, care sunt transmise în baza actului de primire-predare (f.d. 29, Vol. I), după cum urmează: teren arabil de categoria I, număr cadastral *****, cu suprafața 1,8587 ha, și teren arabil de categoria II, număr cadastral *****, cu suprafața 0,5420 ha.

Totodată, conform Acordului adițional din 19 februarie 2016 la contractul de arendă a terenurilor cu destinație specială nr. ***** din 11 noiembrie 2013, arendatorul „Liuțcanov Ivan” este înlocuit cu Liuțcanov Vladimir, în rest prevederile Contractului de arendă nr. ***** din 11 noiembrie 2013 rămân fără modificări. (f.d. 30, Vol. I)

La 12 februarie 2014, Panicerscaia Maria, în calitate de arendator, și S.C. „Agrogled”

S.R.L., în calitate de arendaș, au încheiat Contractul nr. ***** de arendă a terenurilor cu destinație agricolă (cota de pământ) (f.d. 34-35 verso, Vol. I), respectivul contract, potrivit căruia, arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în dispunere și folosire temporară (în arendă) cu dreptul de a transmite în subarendă terenurile cu destinație agricolă, situate pe teritoriul Primăriei *****, care sunt transmise în baza actului de primire-predare (f.d. 36, Vol. I), după cum urmează: teren arabil de categoria I, număr cadastral *****, cu suprafața 1,8587 ha, și teren arabil de categoria II, număr cadastral *****, cu suprafața 0,5422 ha.

La 28 februarie 2014, Liuțcanov Mihail, în calitate de arendator, și S.C. „Agrogled" S.R.L., în calitate de arendaș, au încheiat Contractul nr. ***** de arendă a terenurilor cu destinație agricolă (cota de pământ) (f.d. 37-38 verso, Vol. I), potrivit căruia, arendatorul a transmis, iar arendașul a primit în dispunere și folosire temporară (în arendă) cu dreptul de a transmite în subarendă terenurile cu destinație agricolă, situate pe teritoriul Primăriei *****, care sunt transmise în baza actului de primire-predare (f.d. 39, Vol. I), după cum urmează: pășune de categoria II, număr cadastral *****, cu suprafața 0,5421 ha.

Conform pct. 2.1 al Contractelor sus-menționate, prezentele contracte intră în vigoare după semnarea acestora și sunt valabile până la 01 decembrie 2028.

Conform pct. 3.1 lit. c) din aceleași Contracte, arendatorul este obligat să anunțe în scris, din timp arendașul despre înstrăinarea (prin vânzare sau schimb), în perioada acțiunii prezentului Contract, a terenurilor transmise în arendă. În acest caz arendașul în aceleași condiții are dreptul preemțiunii în dobândirea dreptului de proprietate asupra acestor terenuri de pământ, inclusiv în principiile de schimb. În cazul înstrăinării lor în altă formă (donație în beneficiul rudelor apropiate), la fel să îl înștiințeze în scris pe arendaș din timp.

Iar conform pct. 3.2 lit. b) din Contracte, arendatorul are dreptul să înstrăineze terenurile arendate la preț, nu mai mic decât cel propus arendașului, dacă ultimul nu s-a folosit de dreptul său de preemțiune la cumpărarea terenurilor de pământ în proprietate în termen de o lună din data primirii ofertei de la arendator.

În continuare, instanța de judecată constată că, la 05 aprilie 2021, Derivolcov Serghei, ce acționa în baza procurii nr. 10248 din 09 octombrie 2019, din numele lui Panicerscaia Maria, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere terenurile cu destinație agricolă ***** cu suprafața 1,8587 ha și ***** cu suprafața 0,5422 ha, situate în extravilanul *****, contra sumei de 150000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 05 mai 2021 (f.d. 48, Vol. I). Ulterior, la 29 iulie 2021, Derivolcov Serghei, din numele lui Panicerscaia Maria, fiind împuternicit, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere terenurile cu destinație agricolă ***** cu suprafața 1,8587 ha și ***** cu suprafața 0,5422 ha, situate în extravilanul *****, contra sumei de 200000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 10 august 2021 (f.d. 55, Vol. I).

La 05 aprilie 2021, Derivolcov Serghei, ce acționa în baza procurii nr. 10111 din 07 octombrie 2019, din numele lui Cocev Vladimir, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere terenurile cu destinație agricolă ***** cu suprafața 1,8587 ha și ***** cu suprafața 0,542 ha, situate în extravilanul *****, contra sumei de 150000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 05 mai 2021 (f.d. 49, Vol. I). Ulterior, la 29 iulie 2021, Derivolcov Serghei, din numele lui Cocev Vladimir, fiind împuternicit, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere terenurile cu destinație agricolă ***** cu suprafața 1,8587 ha și ***** cu suprafața 0,542 ha, situate în extravilanul *****, contra sumei de 200000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 10 august 2021 (f.d. 54, Vol. I).

La 05 aprilie 2021, Derivolcov Serghei, ce acționează în baza procurii nr. 1805 din 12 februarie 2020, din numele lui Liuțcanov Mihail, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere

terenurile cu destinație agricolă *****, *****, *****, *****, *****, situate în extravilanul ***** contra sumei de 150000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 05 mai 2021 (f.d. 50, Vol. I). Ulterior, la 29 iulie 2021, Derivolcov Serghei, din numele lui Liuțcanov Mihail, fiind împuternicit, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere terenurile cu destinație agricolă *****, *****, *****, *****, *****, situate în extravilanul *****, contra sumei de 230000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 10 august 2021 (f.d. 53, Vol. I).

La 29 iulie 2021, Derivolcov Serghei, ce acționează în baza procurii din 19 mai 2021, din numele lui Liuțcanov Vladimir, i-a propus S.C. „Agrogled" S.R.L. să cumpere terenurile cu destinație agricolă ***** cu suprafața 1,8587 ha, ***** cu suprafața 0,542 ha, ***** cu suprafața 0,4 ha, ***** cu suprafața 0,1712 ha, situate în extravilanul *****, contra sumei de 230000 lei, răspunsul fiind solicitat a fi transmis în scris până la 10 august 2021 (f.d. 52, Vol. I)

Instanța de judecată atestă că, după cum rezultă din referința depusă de notarul public Cîvîrjic Natalia pe marginea cererii de chemare în judecată (f.d. 234-235, Vol. II), în perioada octombrie 2019 – mai 2021, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria s-au adresat în vederea autentificării contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, în legătură cu situația materială dificilă. Așa cum terenurile agricole erau date în arendă, notarul le-a sugerat pârâților Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria să anunțe arendașul S.C. „Agrogled" S.R.L. despre intenția de înstrăinarea a terenurilor transmise în arendă, or acesta are dreptul preemțiunii în dobândirea dreptului de proprietate asupra acestor terenuri de pământ. Dat fiind faptul că, S.C. „Agrogled" S.R.L. nu a răspuns la propunerile privind cumpărarea terenurilor agricole ce aparțin lui Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, la 15 septembrie 2021, notarul public Cîvîrjic Natalia a autentificat Contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole nr. *****, nr. *****, nr. ***** și nr. *****, între Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, în calitate de vânzători, reprezentați de Derivolcov Serghei, și Derivolcov Vitalii, în calitate de cumpărător (f.d. 114-121 verso, Vol. I).

În aceeași ordine de idei, instanța de judecată reține că, reprezentanții S.C. „Agrogled" S.R.L. în proces de insolvabilitate, administratorul Stejar Veaceslav și Panicerschi Veaceslav, prin scrisorile expediate în adresa lui Derivolcov Vitalii, Panicerscaia Maria, Cocev Vladimir, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail (f.d. 56-65, Vol. I), au declarat că S.C. „Agrogled" S.R.L. îl substituie pe Derivolcov Vitalii și devine cumpărătorul în Contractele de vânzare cumpărare nr. ***** din 15 septembrie 2021, nr. ***** din 15 septembrie 2021, nr. ***** din 15 septembrie 2021, nr. ***** din 15 septembrie 2021. În același timp, solicită să fie confirmată înlocuirea lui Derivolcov Vitalii în calitate de cumpărător a terenurilor cu destinație agricolă cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** cu S.C. „Agrogled" S.R.L., în calitate de cumpărător, cu mențiunea că în termen de 20 zile urmează să fie comunicat despre acordul de a semna actele corespunzător.

Totodată, în motivarea scrisorilor, S.C. „Agrogled" S.R.L. face referire la prevederile art. 1295 alin. (4), art. 1143 alin. (1), art. 1145 alin. (1), art. 1146 alin. (1), (4)-(5) din Codul civil, dar și la faptul că, proprietarii terenurilor de pământ nu le-au prezentat informația cu privire la condițiile de încheiere a contractelor de vânzare-cumpărare, iar S.C. „Agrogled" S.R.L. nu a dat acordul la încheierea acestor contracte de vânzare-cumpărare în aceste condiții, astfel, în rezultatul acestor acțiuni fiindu-i încălcate grav drepturile S.C. „Agrogled" S.R.L. prevăzute de art. 1143, art. 1145 din Codul civil.

De continuare, instanța de judecată notează că, Derivolcov Vitalii, la 27 decembrie 2021, a informat S.C. „Agrogled" S.R.L. precum că a devenit proprietar al terenurilor agricole,

arendate de S.C. „Agrogled” S.R.L., și a expus poziția vis-a-vis de reîncheierea ulterioară a contractelor de arendă, însă S.C. „Agrogled” S.R.L. nu a oferit nici un răspuns.

Mai mult, urmare a scrisorii parvenite de la S.C. „Agrogled” S.R.L., la 12 aprilie 2022, Derivolcov Vitalii comunică acesteia că este cumpărător de bună-credință a terenurilor cu destinație agricolă cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** și urmează să se adreseze notarului cu întrebări în privința tranzacțiilor și condițiilor de vânzare-cumpărare, precum și lui Derivolcov Serghei, ca reprezentant al vânzătorilor. (f.d. 67, Vol I)

Conform art. 1288 din Codul civil, (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părţi (arendaş) un teren agricol şi/sau alte bunuri agricole în posesie şi folosinţă pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă. (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înţeleg mijloace fixe (terenuri cu destinaţie agricolă, inclusiv din intravilanul localităţilor, şi ale fondului de rezervă, maşini, utilaje şi instalaţii destinate lucrărilor agricole, construcţii, inclusiv construcţii hidrotehnice, platforme şi spaţii de depozitare destinate păstrării producţiei agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) şi, după caz, mijloace circulante.

Iar conform art. 1295 alin. (4) din Codul civil, arendaşul are drept de preemţiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă.

Conform art. 1108 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

În conformitate cu prevederile art. 1143 alin. (1) din Codul 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.

Conform art. 1145 alin. (1) din Codul civil, persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemţiune oferta completă de vînzare a bunului.

Potrivit art. 1146 din Codul 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 vânzare-cumpărare. (2) După primirea de către titularul dreptului de preemţiune a ofertei conform art.1145 alin. (1) sau a exemplarului contractului conform art.1145 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. 1145 alin. (1), declaraţia de exercitare se consideră acceptare a ofertei de vânzare. Dacă pentru validitatea contractului de vânzare-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 hotărâre judecătorească care să ţină loc de contract. (4) În cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată şi terţ, atunci între persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condiţiile stabilite de persoana obligată şi de terţ. Cu toate acestea, vânzătorul 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 hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) şi de dobândire 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.

La caz, Derivolcov Serghei, acționând conform procurilor din numele vânzătorilor – Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, în scopul respectării dreptului de preemțiune al arendașului S.C. „Agrogled" S.R.L., la 05 aprilie 2021, a înștiințat S.C. „Agrogled" S.R.L. despre intenția de a vinde terenurile la prețul de 150000 lei, răspunsul la ofertă urmând a fi oferit până la 05 mai 2021. Ulterior, la 29 iulie 2021, așa cum S.C. „Agrogled" S.R.L. nu a răspuns la notificarea din 05 aprilie 2021, Derivolcov Serghei, din numele vânzătorilor – Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, a expediat în adresa S.C. „Agrogled" S.R.L. o nouă notificare privind intenția de a vinde terenurile la prețul de 230000 lei în cazul lui Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail și 200000 lei în cazul lui Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, majorarea prețului fiind condiționată de dinamica pieței. Deși S.C. „Agrogled" S.R.L. a recepționat oferta, la expirarea termenului pentru oferirea răspunsului – 10 august 2021, S.C. „Agrogled" S.R.L. nu a oferit nici un răspuns.

Instanța de judecată constată că, S.C. „Agrogled" S.R.L. nu a răspuns la ofertă, nu a exercitat dreptul de preemţiune și nu a încercat să negocieze alte condiții de cumpărare a terenurilor agricole menționate. Astfel, la 15 septembrie 2021, Derivolcov Serghei, împuternicit prin procură, în numele pârâților Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, în calitate de vânzător, a semnat contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, și anume:

- din numele lui Liuțcanov Vladimir a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu număr cadastral ***** cu suprafața de 0,542 ha și număr cadastral ***** cu suprafața de 0,8587 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 0,4 ha și număr cadastral ***** cu suprafața de 0,17127 ha, la prețul total de 230000 lei;
- din numele lui Liuțcanov Mihail a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu număr cadastral cu ***** cu suprafața de 1,8586 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5421 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 0,0997 ha, număr cadastral ***** cu suprafața de 0,1899 ha, la prețul total de 230000 lei;
- din numele lui Cocev Vladimir a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu număr cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și număr cadastral ***** cu suprafața de 0,542 ha, la prețul total de 200000 lei;
- din numele lui Panicerschi Maria a fost semnat Contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu număr cadastral ***** cu suprafața de 1,8587 ha și număr cadastral ***** cu suprafața de 0,5422 ha, la prețul total de 200000 lei.

La 05 iulie 2022, administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, considerând că a fost încălcat dreptul de preemțiune a S.C. „Agrogled" S.R.L., a depus în Judecătoria Cahul, sediul Taraclia, cerere de chemare în judecată către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în

arendă de către S.C. „Agrogled” S.R.L. în procedură de insolvabilitate.

La speță, instanța de judecată conchide că, pârâții au respectat dreptul de preemțiune al S.C. „Agrogled” S.R.L., or aceștia au notificat S.C. „Agrogled” S.R.L. despre intenția de vânzare a terenurilor agricole, prezentând oferta, însă S.C. „Agrogled” S.R.L. nu a reacționat și a ignorat notificările vânzătorilor.

În continuare, argumentul reclamantei precum că, prețul de vânzare a terenurilor este mai mare decât prețul mediu pe piață, nu este plauzibil, deoarece proprietarul este în drept de a solicita prețul ce-l consideră de cuviință. Mai mult, însuși Contractele de arendă stipulează dreptul arendatorului la vânzarea terenului la un preț nu mai mic decât cel propus arendașului.

Argumentul reclamantei precum că contractele de vânzare-cumpărare au un caracter simulat, instanța de judecată nu-l va reține, or contractele vizate **au fost autentificate notarial**, cu mențiunea că arendașului i s-a făcut propunere de cumpărare, iar vânzătorii au declarat că prețul de vânzare a terenurilor agricole este cel indicat în contract și a fost plătit până la semnarea contractului. Mai mult, faptul că prețul de vânzare a terenurilor agricole este cel indicat în contract se confirmă **și prin impozitul pe venit achitat de către vânzători** (f.d. 157-160, Vol. II).

Instanța de judecată va aprecia critic declarațiile pârâtei Panicerscaia Maria, modificate ulterior în cadrul procesului judiciar și expuse în referință. Or inițial aceasta a indicat că contractele de vânzare-cumpărare sunt reale și încheiate în conformitate cu legea și careva pretenții față de cumpărător nu are, iar ulterior a declarat că susține cererea de chemare în judecată, menționând că, prețul de vânzare a terenului agricol a fost de 75000 lei, ceea ce vine în contradicție cu mărimea impozitului pe venit achitat.

Prin urmare, la caz, nu sunt aplicabile prevederile art. 1146 alin. (4) din Codul civil privind substituirea de către S.C. „Agrogled” S.R.L. a cumpărătorului Derivolcov Vitalii în contractele de vânzare-cumpărare încheiate între Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir și Panicerscaia Maria, în calitate de vânzători, și Derivolcov Vitalii, în calitate de cumpărător, or dreptul de preemțiune al arendașului S.C. „Agrogled” S.R.L. a fost respectat, iar terenurile agricole nu au fost vândute la un preț mai mic decât cel propus S.C. „Agrogled” S.R.L.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, art. 121-122 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată reiterează că acțiunea depusă de administratorul S.C. „Agrogled” S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir, Panicerscaia Maria, intervenient accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile”, Organul Cadastral Teritorial Taraclia, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled” S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Referitor la solicitarea reclamantei privind încasarea cheltuielilor de judecată suportate, instanța de judecată o consideră neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente. Or, în coroborare cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată este o solicitarea subsecventă celei de bază și din moment ce pretenția de bază urmează a fi respinsă, respectiv și solicitările subsecvente vor fi respinse.

Conform art. 241 alin. (7) din Codul de procedură civilă, în cazul în care instanţa judecătorească dispune executarea imediată a hotărîrii, în dispozitiv se face o menţiune în acest sens. Dacă a respins pretenţiile reclamantului, instanţa dispune prin hotărâre anularea măsurilor de asigurare a acţiunii.

Astfel, instanța urmează să anuleze măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, nr. 2-251/2022 din 25 iulie 2022, cu menținere până la rămînerea definitivă a prezentei hotărâri judecătorești.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului diferit judecății nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu

prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu art. 238-240 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de administratorul S.C. „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate, Stejar Veaceslav, către Derivolcov Vitalii, Liuțcanov Vladimir, Liuțcanov Mihail, Cocev Vladimir, Panicerscaia Maria, intervenient accesoriu notarul public Cîvîrjic Natalia, I.P. „Cadastru Bunurilor Imobile", Organul Cadastral Teritorial Taraclia, cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzarea-cumpărare a terenurilor agricole deținute în arendă de către compania „Agrogled" S.R.L. în procedură de insolvabilitate și compensarea cheltuielilor de judecată.

Măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, nr. 2-251/2022 din 25 iulie 2022, se anulează, cu menținere până la rămânerea definitivă a prezentei hotărâri judecătorești, potrivit art. 241 alin. (7) din Codul de procedură civilă.

Hotărârea cu drept de apel în Curtea de Apel Sud, sediul central Cahul, în termen de 30 zile din ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Președintele ședinței,
Judecător **Aliona Sârbu**