Dosar nr. 2-1135/25
2-21188174-46-2-28072025

HOTĂRÎRE
În numele Legii

15 iulie 2026 mun. Soroca

Judecătoria Soroca (sediul Central)
în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gh. Purici
Grefier A. Costîrschi
Cu participarea:
Avocatului reclamanților V. Cechir
Avocatului pîrîtului V. Felișcan

a examinat în şedinţa publică, în procedură contencioasă, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Cechir Viorelia în interesele SRL „Sercasa-Term”, Primăria municipiului Soroca, intervenient accesoriu Consiliul municipal Soroca, împotriva lui Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin, intervenient accesoriu Turturean Ala, privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune, atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și restituirea sumei, și cererea reconvențională înaintată de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin împotriva SRL „Sercasa-Term”, Primăria municipiului Soroca, Vacari Ion și Vacari Natalia privind recunoașterea nulității contractului de locațiune,

constată:

La 22 decembrie 2021, avocatul Cechir Viorelia, în interesele SRL „Sercasa-Term” și Primăriei municipiului Soroca, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin, privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune, atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător asupra cotei-părți din bunul imobil înstrăinat și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019.

În motivarea acțiunii s-a invocat că, la 01 ianuarie 2018, între Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 01/2018, prin care locatorul a transmis în posesia și folosința societății bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 1120,9 m², amplasat în municipiul Soroca, str. Uzinelor nr. 1, contract ce prevedea în favoarea locatarului un drept contractual de preemțiune la cumpărarea imobilului.

La 12 iunie 2019, Vacari Ion și Vacari Natalia au înstrăinat lui Turturean Valentin cota-parte de ½ din bunul imobil menționat, fără a respecta dreptul de preemțiune al SRL „Sercasa-Term” și fără a informa administrația publică locală, care, potrivit reclamanților, beneficiau de

un drept contractual și legal de preemțiune asupra construcției amplasate pe terenul aflat în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

Solicită avocatul avocatul Cechir Viorelia în interesele SRL ,,Sercasa-Term", Primăria municipiului Soroca:

- recunoaşterea încălcării dreptului de preemţiune al reclamanţilor SRL ,,Sercasa-Term" şi Primăria municipiului Soroca, la înstrăinarea ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1120,9 m.p., amplasat pe str. Uzinelor nr. 1, mun. Soroca;
- atribuirea SRL ,,Sercasa Term" şi Primăria municipiului Soroca a drepturilor şi obligaţiilor de cumpărător asupra ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 1120,9 m.p., amplasat pe str. Uzinelor nr. 1 , mun. Soroca;
- declararea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019, înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 7278;
- obligarea pârâților Vacari Ion și Vacari Natalia să restituie lui Turturean Valentin suma de 10 000,00 lei achitată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. nr. 7278 din 12 iunie 2019.

Prin Hotărârea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 02 aprilie 2024 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Cechir Viorelia în interesele SRL ,,Sercasa-Term", Primăria municipiului Soroca împotriva lui Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin, privind exercitarea dreptului de preemțiune, și s-a respins cererea reconvențională înaintată de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin împotriva SRL ,,Sercasa-Term", Primăria municipiului Soroca, Vacari Ion și Vacari Natalia privind recunoașterea nulității contractului de locațiune (Vol. I, f. d. 181-186).

Prin Decizia Curții de Apel Bălți din 01 aprilie 2025 s-a casat integral Hotărârea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 02 aprilie 2024, cu restituirea cauzei la rejudecare în alt complet de judecată (Vol. II, f.d. 2-6).

Prin Încheierea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 01 august 2025, în proces a fost atrasă, în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâților, Turturean Ala (Vol. II, f. d. 23-24).

Prin Încheierea Judecătoriei Soroca (sediul Central) din 25 februarie 2026, în proces a fost atras, în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantei Primăria municipiului Soroca, Consiliul municipal Soroca (Vol. II, f.d. 66-67).

Prin referința din 03 iunie 2026, semnată de primarul mun. Soroca, Pilipețchi Lilia, și depusă în interesele intervenientului accesoriu Consiliul mun. Soroca, s-a invocat că până la momentul depunerii acţiunii în judecată, pârâţii nu au transmis nici o notificare oficială către Consiliul mun Soroca cu intenţia de vânzare, în conformitate cu prevederile art. 1145 din Codul Civil. Totodată, conform Registrul Bunurilor Imobile nr. cadastral*****, din strada Uzinelor 1, cota parte de 65,02% proprietari ai terenului este municipiul Soroca, raionul Soroca. Menționează că, lasă la aprecierea instanţei de judecată stabilirea faptului dacă lipsa acestei notificări a afectat sau nu drepturile părţilor din proces, în raport cu prevederile legale (f. d. 90 verso).

În ședința de judecată, reprezentantul reclamanților, avocatul Cechir Viorelia, a susținut acțiunea principală, solicitînd admiterea integrală a acesteia, iar acțiunea reconvențională o apreciază ca fiind neântemeiată solicitând respingerea acesteia. A explicat că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019, imobilul era liber de orice sarcini juridice, iar notarul era obligat să informeze părțile despre existența dreptului de preemțiune al administrației publice locale, având în vedere că aceasta deținea cota de 65% din terenul cu nr.

cadastral*****, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile. Administratorul SRL „Sercasa-Term” și pârâtul Vacari Ion sunt una și aceeași persoană. Întrucât între încheierea contractului de locațiune și înstrăinarea imobilului a trecut aproximativ un an, părțile contractului aveau posibilitatea să-l înregistreze. Vacari Ion și Turturean Valentin s-au aflat în relații apropiate și desfășurau împreună activitate economică în imobil, motiv pentru care acesta a fost înstrăinat ultimului la prețul de 10 000,00 lei, care este considerabil inferior valorii reale. Este cert că Turturean Valentin cunoștea despre existența contractului de locațiune, iar contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în mod fictiv în scopul de a consolida colaborarea dintre părți. Imobilul nu a fost partajat până în prezent, iar SRL „Sercasa-Term” continuă să utilizeze integral construcția. Deși Vacari Natalia nu este parte la contractul de locațiune din 01 ianuarie 2018 și nu l-a semnat, legea permite unuia dintre soți să încheie acte de administrare privind bunurile proprietate comună în devălmășie.

Reprezentantul pârâtului Turturean Valentin, avocatul Felișcan Victor, în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea principală, solicitând respingerea acesteia ca neântemeiată, iar acțiunea reconvențională a susținut-o integral, solicitând admiterea ei. A explicat că, acțiunea principală a fost depusă de un reclamant necorespunzător, întrucât Primăria municipiului Soroca nu a fost niciodată proprietara terenului cu nr. cadastral***** și nici a construcției cu nr. cadastral**********, astfel încât nu poate invoca dreptul de preemțiune. În opinia sa, promovarea acțiunii urmărește contestarea nejustificată a dreptului de proprietate dobândit legal de Turturean Valentin, cumpărător de bună-credință, care a încheiat contractul în baza actelor prezentate de vânzător. Apreciază ca inadmisibilă dubla calitate procesuală a lui Vacari Ion, care figurează în cauză atât ca reclamant, cât și ca pârât. A subliniat că acesta, în calitate de administrator al SRL „Sercasa-Term”, locator și ulterior vânzător, a declarat în contractul de vânzare-cumpărare că imobilul este liber de orice sarcini juridice, deși cunoștea despre existența contractului de locațiune și nu a informat notarul. A invocat că dreptul de preemțiune putea produce efecte doar dacă dreptul de folosință era opozabil terților, însă contractul de locațiune nu a fost notat în Registrul bunurilor imobile, conform art. 508 din Codul Civil (în redacția veche) și art. 43 din Legea cadastrului bunurilor imobile, și nici nu a fost înregistrat în scop fiscal. În ceea ce privește contractul de locațiune, a susținut că acesta este fictiv, întrucât lipsește consimțământul și semnătura coproprietarei Văcări Natalia, contractul este inopozabil terților, nu există dovezi privind plata chiriei, deși are caracter oneros, acesta nu figurează în evidența contabilă a SRL „Sercasa-Term”.

Pârâții Vacari Ion și Vacari Natalia, fiind citați legal, în ședința de judecată nu s-au prezentat, astfel instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Intervenientul accesoriu Turturean Ala, fiind înștiințată legal despre locul, data și ora petrecerii ședinței, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin urmare instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acesteia (f. d. 39, 43,49).

Reprezentantul intervenientului accesoriu Consiliul mun. Soroca, Barbaroș Ina, fiind citat legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin urmare instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia, având în vedere că prin cererea din 03 iunie 2026 s-a solicitat examinarea cauzei în absența reprezentantului (f. d. 90 verso).

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului instanţa de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Cechir Viorelia în interesele SRL „Sercasa-Term”, Primăria municipiului Soroca, intervenient accesoriu Consiliul municipal Soroca, împotriva lui Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin, intervenient accesoriu Turturean Ala, privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune, atribuirea

drepturilor și obligațiilor de cumpărător, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și restituirea sumei, urmează a fi admisă parțial, iar cererea reconvențională înaintată de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin împotriva SRL „Sercasa-Term”, Primăria municipiului Soroca, Vacari Ion și Vacari Natalia privind recunoașterea nulității contractului de locațiune urmează a fi respinsă, din motivele expuse în continuare.

În temeiul art. 239 Cod de Procedură Civilă *„hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată”.*

Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de Procedură Civilă *„la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii”.*

Conform art. 241 alin. (5), (6) Cod de Procedură Civilă *„în motivare se indică: circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa. Dispozitivul cuprinde concluzia instanţei judecătoreşti privind admiterea sau respingerea integrală sau parţială a acţiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea şi termenul de atac al hotărîrii”.*

Art. 6 din Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăților Fundamentale, garantează dreptul justițiabilului la o hotărîre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărîrile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

Potrivit art. 5 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *„orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime”*.

Conform art. 118 alin. (1) Cod 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, potrivit art. 121 Cod 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 cazului”*.

În speță, obiectul litigiului îl constituie verificarea respectării dreptului de preemțiune pretins de reclamanți la înstrăinarea cotei-părți din bunul imobil cu numărul cadastral**********, precum și stabilirea consecințelor juridice ale eventualei încălcări a acestui drept.

Instanța reține că, raportul juridic litigios are un caracter complex, fiind guvernat atât de dispozițiile referitoare la contractul de locațiune și dreptul contractual de preemțiune, cât și de normele care reglementează publicitatea imobiliară și protecția dobânditorului de bună-credință.

Din materialele dosarului rezultă că, dreptul de preemțiune invocat de SRL „Sercasa-Term” izvorăște din contractul de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018 (încheiat între Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term”) (Vol. I, f. d. 6), în timp ce contractul de vânzare-cumpărare

contestat (încheiat între Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin) (Vol. I, f. d. 5) a fost încheiat la 12 iunie 2019.

În conformitate cu art. 41 alin. (2) din Legea nr. 1125-XV din 13 iunie 2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, modificările operate prin Legea nr. 133/2018 asupra dispozițiilor art. 1143–1150 Cod Civil se aplică drepturilor de preemțiune contractuale și contractelor de vânzare-cumpărare încheiate după 01 martie 2019.

Prin urmare, deși dreptul de preemțiune contractual a fost constituit anterior datei de 01 martie 2019, efectele exercitării acestuia în raport cu contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019 urmează a fi analizate prin prisma dispozițiilor art. 1143–1146 Cod Civil, în redactarea în vigoare la data înstrăinării bunului.

Potrivit art. 1143 alin. (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”*.

Conform art. 1144 alin. (1) Cod Civil, „*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”*.

Totodată, art. 1146 alin. (4) și (5) Cod Civil consacră remediul specific încălcării dreptului de preemțiune, și anume substituirea titularului dreptului în poziția juridică a cumpărătorului, în condițiile contractului deja încheiat cu terțul, fără desființarea raportului juridic de vânzare-cumpărare.

Rezultă astfel că, scopul reglementării nu constă în sancționarea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, ci în asigurarea efectivității dreptului de preferință acordat titularului, prin transferarea asupra acestuia a drepturilor și obligațiilor cumpărătorului atunci când sunt întrunite condițiile prevăzute de lege.

În consecință, pentru justa soluționare a prezentei cauze, instanța urmează să stabilească dacă, la data înstrăinării bunului litigios, SRL „Sercasa-Term” deținea un drept contractual de preemțiune valabil, dacă acest drept a fost încălcat prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019 și dacă, în circumstanțele concrete ale cauzei, sunt întrunite condițiile legale pentru atribuirea reclamantei a drepturilor și obligațiilor cumpărătorului, precum și dacă există temeiuri pentru admiterea cererii reconvenționale privind declararea nulității contractului de locațiune.

Cu întâietate, instanța urmează să se pronunțe asupra pretențiilor formulate de reclamanta Primăria municipiului Soroca privind existența și încălcarea unui drept legal de preemțiune asupra cotei-părți din construcția cu numărul cadastral**********, înstrăinată prin contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019.

Din materialele cauzei rezultă că obiectul contractului de vânzare-cumpărare îl constituie cota-parte din construcția aflată în proprietatea privată a pârâților Vacari Ion și Vacari Natalia.

Totodată, instanța reține că dreptul de proprietate asupra terenului pe care este amplasată construcția și dreptul de proprietate asupra construcției reprezintă drepturi reale distincte, fiecare având propriul regim juridic.

Reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe dispozițiile art. 658 alin. (2) Cod Civil, susținând că, în calitate de proprietar al terenului, administrația publică locală beneficiază de un drept legal de preemțiune asupra construcției amplasate pe acesta.

Instanța nu poate reține această interpretare.

Normele care instituie drepturi de preemțiune reprezintă derogări de la principiul libertății de dispoziție asupra dreptului de proprietate și sunt de strictă interpretare și aplicare. Prin urmare, existența unui asemenea drept nu poate fi prezumată și nici extinsă prin analogie asupra unor situații pe care legiuitorul nu le-a reglementat expres.

Din analiza dispozițiilor legale incidente nu rezultă că administrația publică locală ar beneficia de un drept legal de preemțiune la dobândirea construcțiilor aflate în proprietate privată doar pentru faptul că acestea sunt amplasate pe un teren aflat în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

Mai mult, reclamanta nu a indicat o normă juridică expresă care să oblige proprietarul construcției să ofere cu prioritate bunul spre cumpărare administrației publice locale și nici nu a demonstrat existența unei asemenea obligații în raportul juridic dedus judecății.

În aceste condiții, instanța concluzionează că Primăria municipiului Soroca nu are calitatea de titular al unui drept legal de preemțiune asupra construcției litigioase.

Prin urmare, pretențiile formulate de reclamanta Primăria municipiului Soroca privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune și atribuirea drepturilor și obligațiilor cumpărătorului urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Totodată, împrejurarea că pretențiile Primăriei municipiului Soroca nu pot fi acceptate nu influențează examinarea dreptului contractual de preemțiune invocat de co-reclamanta SRL „Sercasa-Term", întrucât acesta are o natură juridică distinctă, izvorând din contractul de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018 și urmând a fi analizat separat de instanță.

Instanța reține că, fundamentul juridic al pretențiilor formulate de SRL „Sercasa-Term" îl constituie dreptul contractual de preemțiune înserat în contractul de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018.

Din conținutul pct. 1.1 al contractului rezultă că, odată cu transmiterea în posesie și folosință a construcției cu numărul cadastral**********, locatorul Vacari Ion a recunoscut expres în favoarea locatarului dreptul preferențial de cumpărare a bunului în eventualitatea înstrăinării acestuia.

Existența acestei clauze contractuale nu a fost contestată de niciuna dintre părți, iar autenticitatea contractului de locațiune nu a fost infirmată prin probe concludente.

În acest context, potrivit art. 1143 alin. (1) din Codul Civil, "*titularul dreptului de preemțiune acordat prin contract este îndreptățit, în cazul înstrăinării bunului către un terț, să îl cumpere cu prioritate, în aceleași condiții în care acesta a fost vândut terțului*".

Totodată, art. 1144 alin. (1) Cod Civil stabilește că, "*dreptul de preemțiune poate fi exercitat și atunci când persoana obligată nu a formulat oferta către titularul dreptului și a încheiat direct contractul cu un terț*".

Din probele administrate rezultă că, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019, SRL „Sercasa-Term" nu a fost notificată despre intenția proprietarilor de a înstrăina bunul și nici despre condițiile vânzării.

Prin urmare, obligația legală și contractuală de a respecta dreptul de preemțiune nu a fost executată.

Apărarea pârâților este întemeiată în principal pe împrejurarea că dreptul de locațiune nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile și, în consecință, nu ar putea fi opus cumpărătorului.

Instanța nu poate accepta această susținere ca fiind suficientă, prin ea însăși, pentru respingerea acțiunii.

Într-adevăr, potrivit art. 875 alin. (2) Cod Civil, în redactarea aplicabilă la data încheierii contractului de locațiune, locațiunea încheiată pe un termen mai mare de trei ani urma să fie înscrisă în Registrul bunurilor imobile, iar neîndeplinirea acestei formalități atrăgea inopozabilitatea contractului față de terți.

Totuși, instituția inopozabilității are rolul de a proteja exclusiv terțul dobânditor de bună-credință, care, bazându-se pe informațiile cuprinse în Registrul bunurilor imobile, a dobândit bunul fără să cunoască existența dreptului nepublicat.

Prin urmare, lipsa publicității imobiliare nu poate conduce automat la lipsirea titularului dreptului contractual de orice protecție juridică, ci impune instanței verificarea bunei-credințe a terțului dobânditor.

În jurisprudență și doctrină este unanim recunoscut că buna-credință se prezumă până la proba contrară, însă această prezumție este una relativă și poate fi răsturnată prin orice mijloc de probă care demonstrează că dobânditorul avea cunoștință despre existența raportului juridic neînscris.

În prezenta cauză, probele administrate conduc la concluzia că, Turturean Valentin nu poate fi calificat drept un terț complet străin raportului juridic dintre Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term”.

Din declarațiile participanților la proces, coroborate cu celelalte probe administrate, rezultă că Turturean Valentin și Vacari Ion întrețineau relații comerciale apropiate, desfășurau activități economice în același imobil și administrau împreună activitatea desfășurată în incinta construcției.

Totodată, instanța reține că înstrăinarea bunului imobil pentru prețul de 10000,00 lei, vădit inferior valorii economice a acestuia, constituie un indiciu relevant care, coroborat cu celelalte probe administrate în cauză, denotă că tranzacția nu s-a desfășurat în condițiile obișnuite ale circuitului civil și confirmă existența unor raporturi apropiate între vânzător și cumpărător.

Mai mult, în perioada anilor 2018-2019 SRL „Sercasa-Term” desfășura efectiv activitate economică în imobilul litigios, fapt ce se confirmă prin facturile fiscale anexate la dosar (Vol. I, f.d. 72-81), din care rezultă că societatea a achiziționat în mod repetat materiale și bunuri specifice obiectului său de activitate.

Astfel, se constată că bunul imobil continua să fie folosit de SRL „Sercasa-Term” și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, împrejurare care era cunoscută cumpărătorului.

În asemenea condiții, instanța apreciază că simpla lipsă a notării contractului în Registrul bunurilor imobile nu este suficientă pentru a concluziona asupra bunei-credințe a cumpărătorului.

Dimpotrivă, ansamblul probelor administrate demonstrează că Turturean Valentin cunoștea sau, cel puțin, nu putea să nu cunoască existența raporturilor juridice dintre Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term”, inclusiv existența clauzei privind dreptul preferențial de cumpărare.

Această concluzie este întărită și de conduita vânzătorului Vacari Ion, care avea concomitent calitatea de locator și administrator al societății beneficiare a dreptului de preemțiune.

Fiind chiar persoana obligată să respecte dreptul de preemțiune, Vacari Ion nu putea transmite cumpărătorului mai multe drepturi decât deținea și nici nu putea eluda obligația contractuală asumată prin simpla omisiune de a înscrie contractul în Registrul bunurilor imobile.

Instanța apreciază că, interpretarea contrară ar permite persoanei obligate să înlăture efectele propriului angajament contractual prin propria culpă, respectiv prin neîndeplinirea formalității de publicitate pe care tot aceasta era interesată să o realizeze, ceea ce contravine

principiului bunei-credințe consacrat de dreptul civil și regulii potrivit căreia nimeni nu poate invoca în folosul său propria culpă (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

În consecință, instanța constată că dreptul contractual de preemțiune al SRL „Sercasa-Term" exista la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, era opozabil părților implicate în raportul juridic litigios și a fost încălcat prin înstrăinarea bunului fără notificarea titularului dreptului și fără acordarea posibilității efective de a cumpăra bunul în condițiile oferite terțului.

Prin urmare, la caz sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 1146 alin. (5) Cod Civil pentru atribuirea în favoarea SRL „Sercasa-Term" a drepturilor și obligațiilor cumpărătorului rezultate din contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019.

Or, circumstanțele cauzei exclud posibilitatea cumpărătorului de a invoca inopozabilitatea contractului de locațiune, întrucât probele administrate demonstrează că acesta avea cunoștință despre existența raportului de locațiune și a dreptului contractual de preemțiune al locatarului. În aceste condiții, lipsa notării contractului în Registrul bunurilor imobile nu poate fi opusă reclamantei pentru a înlătura efectele juridice ale dreptului său de preemțiune.

Constatând că dreptul contractual de preemțiune al SRL „Sercasa-Term" a fost încălcat prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019 fără notificarea titularului dreptului și fără oferirea posibilității efective de a cumpăra bunul în aceleași condiții, instanța urmează să stabilească efectele juridice ale acestei încălcări.

Astfel, în acord cu dispozițiile art. 1146 alin. (4) Cod Civil, "*în cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condițiile stabilite între vânzător și terț*".

Totodată, conform alin. (5) al aceluiași articol, "*dacă persoana obligată sau terțul nu recunosc efectele exercitării dreptului de preemțiune, titularul acestuia poate solicita instanței pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate încheierea contractului și dobândirea drepturilor și obligațiilor cumpărătorului*".

Rezultă că legiuitorul nu a consacrat sancțiunea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune, ci a instituit un mecanism juridic specific, constând în substituirea titularului dreptului de preemțiune în poziția juridică a cumpărătorului.

Acest mecanism urmărește realizarea efectivă a dreptului preferențial fără afectarea inutilă a stabilității circuitului civil.

Instanța reține că, dreptul de preemțiune nu conferă titularului un drept de veto asupra înstrăinării bunului și nici posibilitatea de a împiedica încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Scopul instituției este exclusiv acela de a permite titularului să dobândească bunul în aceleași condiții în care acesta a fost transmis terțului.

Din acest motiv, încălcarea obligației de notificare nu atrage, prin ea însăși, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Această concluzie rezultă și din dispozițiile art. 334 alin. (4) Cod Civil, potrivit cărora nulitatea actului juridic nu intervine atunci când legea stabilește o altă consecință juridică pentru încălcarea normei respective.

Or, în materia dreptului de preemțiune, consecința este expres prevăzută de art. 1146 Cod Civil și constă în atribuirea drepturilor și obligațiilor cumpărătorului titularului dreptului de preemțiune.

În aceste condiții, solicitarea reclamantei SRL „Sercasa-Term" privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12 iunie 2019 nu poate fi acceptată.

Totodată, respingerea acestei pretenții nu afectează posibilitatea valorificării dreptului de preemțiune.

Prin admiterea capătului principal de cerere privind atribuirea drepturilor și obligațiilor cumpărătorului, hotărârea judecătorească produce efectul prevăzut de art. 1146 alin. (5) Cod Civil, respectiv substituirea SRL „Sercasa-Term” în poziția juridică a cumpărătorului Turturean Valentin, cu păstrarea tuturor condițiilor contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 12 iunie 2019, inclusiv în ceea ce privește prețul, obiectul și celelalte clauze contractuale.

În consecință, instanța va admite capătul de cerere privind constatarea încălcării dreptului contractual de preemțiune și atribuirea drepturilor și obligațiilor cumpărătorului în favoarea SRL „Sercasa-Term”, iar capătul de cerere privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare va fi respins ca neîntemeiat.

Întrucât pretenția privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12 iunie 2019 a fost respinsă, nu sunt întrunite premisele juridice pentru aplicarea restituției prestațiilor executate în temeiul acestui contract. Restituirea prețului reprezintă, în principiu, un efect al desființării actului juridic, iar nu o consecință automată a exercitării dreptului de preemțiune.

Or, art. 1146 alin. (4) și (5) din Codul Civil instituie, pentru încălcarea dreptului de preemțiune, un remediu special și distinct de nulitate: titularul dreptului dobândește drepturile și obligațiile cumpărătorului în condițiile stabilite prin contractul încheiat între persoana obligată și terț. Prin urmare, hotărârea de substituire nu desființează retroactiv contractul și nu permite aplicarea, prin analogie, a efectelor nulității, inclusiv obligarea vânzătorului la restituirea către cumpărătorul inițial a prețului achitat.

Instanța mai reține că pretenția respectivă a fost formulată de reclamanți în beneficiul lui Turturean Valentin, deși acesta are calitatea de pârât și nu a învestit instanța cu o cerere proprie ori cu o cerere reconvențională privind restituirea sumei de 10 000,00 lei. Reclamanții nu au justificat existența unui drept sau interes legitim propriu care să le permită să solicite, în numele cumpărătorului inițial, încasarea unei sume în folosul acestuia. Admiterea unei asemenea pretenții ar echivala cu acordarea unei protecții judiciare unei persoane care nu a solicitat-o în forma prevăzută de lege și cu soluționarea unui raport obligațional distinct, în afara limitelor învestirii instanței.

Totodată, eventuala obligație de restituire a prețului depinde de stabilirea naturii raporturilor patrimoniale intervenite între Vacari Ion, Vacari Natalia, Turturean Valentin și SRL „Sercasa-Term” ca urmare a substituirii cumpărătorului, inclusiv de executarea de către titularul dreptului de preemțiune a obligației de plată a prețului. Aceste aspecte nu au constituit obiectul unei pretenții distincte, nu au fost supuse contradictorialității și nu pot fi soluționate din oficiu în prezentul proces.

În consecință, în lipsa desființării contractului de vânzare-cumpărare, a unei norme care să prevadă restituirea expresă a prețului ca efect al art. 1146 din Codul Civil, precum și a unei cereri formulate de titularul creanței pretinse, capătul de cerere privind obligarea lui Vacari Ion și Vacari Natalia la restituirea către Turturean Valentin a sumei de 10 000,00 lei urmează a fi respins ca neîntemeiat. Mai mult, Vacari Ion și Vacari Natalia sunt în drept să restituie benevol lui Turturean Valentin suma de 10 000,00 lei, dacă părțile constată existența unei asemenea obligații, fără ca instanța să intervină pentru a dispune restituirea în lipsa unui temei juridic și procesual corespunzător.

În continuare, instanța va proceda la analiza cererii reconvenționale înaintată de Turturean Valentin, prin care se solicită declararea nulității contractului de locațiune nr. 01/2018 din 01

ianuarie 2018, invocându-se caracterul fictiv al acestuia, neînregistrarea contractului în Registrul bunurilor imobile, lipsa consimțământului coproprietarei Vacari Natalia și inexistența probelor privind executarea obligațiilor contractuale.

Analizând ansamblul probelor administrate, instanța apreciază că nici unul dintre argumentele invocate nu constituie, în sine sau privite cumulativ, un temei suficient pentru constatarea nulității contractului.

Cu privire la susținerile reclamantului reconvențional referitoare la pretinsul caracter fictiv al contractului de locațiune din 01 ianuarie 2018, instanța le apreciază ca fiind neîntemeiate.

Potrivit art. 221 alin. (1) din Codul Civil, în redacția aplicabilă la data încheierii contractului, este fictiv actul juridic încheiat fără intenția părților de a produce efecte juridice.

Prin urmare, elementul esențial al actului juridic fictiv îl constituie existența unei înțelegeri comune a tuturor părților contractante de a crea numai aparența unui raport juridic, fără intenția reală de a da naștere drepturilor și obligațiilor asumate prin convenție.

Rezultă că fictivitatea unui act juridic nu se prezumă și nu poate fi dedusă din simple presupuneri ori împrejurări indirecte, ci trebuie dovedită prin probe pertinente și concludente, din care să rezulte, fără echivoc, că părțile au urmărit exclusiv crearea unei aparențe juridice, fără intenția de executare a contractului. Sarcina administrării unor asemenea probe revine persoanei care invocă fictivitatea actului juridic.

În prezenta cauză, pârâtul-reclamant reconvențional nu a administrat probe din care să rezulte existența unei înțelegeri între Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term” în sensul încheierii unui contract de locațiune lipsit de efecte juridice. Argumentele invocate se limitează la împrejurarea că Vacari Ion deținea concomitent calitatea de administrator al SRL „Sercasa-Term” și de locator, precum și la lipsa unor înscrisuri contabile și fiscale privind executarea contractului.

Instanța reține însă că simpla identitate dintre persoana locatorului și administratorul persoanei juridice locatare nu conduce, prin ea însăși, la concluzia fictivității actului juridic.

Legislația civilă nu interzice unei persoane să încheie acte juridice cu persoana juridică pe care o reprezintă, atât timp cât sunt respectate condițiile de valabilitate prevăzute de lege și nu există o dispoziție legală expresă care să sancționeze un asemenea act cu nulitatea.

Prin urmare, această împrejurare nu poate constitui, în lipsa altor probe, un argument suficient pentru a concluziona că părțile nu au urmărit producerea efectelor juridice specifice unui contract de locațiune. Dimpotrivă, din ansamblul probelor administrate în cauză rezultă că raportul juridic de locațiune a fost executat în mod efectiv.

Astfel, declarațiile participanților la proces, coroborate cu facturile fiscale anexate la dosar (Vol. I, f. d. 72-81), demonstrează că SRL „Sercasa-Term” a desfășurat în mod continuu activitate economică în construcția litigioasă, achiziționând materiale și bunuri specifice obiectului său de activitate și utilizând imobilul în scopul desfășurării activității comerciale. Totodată, din probe rezultă că societatea a continuat să folosească imobilul inclusiv după încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019, aspect incompatibil cu existența unui act juridic fictiv.

Or, caracteristica esențială a unui act juridic fictiv constă în inexistența executării sale, părțile neurmărind în realitate transmiterea drepturilor și asumarea obligațiilor prevăzute în contract. În speță însă, posesia și folosința efectivă a imobilului de către SRL „Sercasa-Term” nu au fost negate în mod convingător de pârâți și nici nu au fost administrate probe care să demonstreze că societatea nu și-a desfășurat activitatea în incinta construcției.

Totodată, instanța apreciază că lipsa unor documente contabile sau fiscale privind evidențierea contractului ori plata chiriei nu este aptă, prin ea însăși, să demonstreze caracterul

fictiv al convenției. Eventualele neîndepliniri ale obligațiilor fiscale, contabile sau de evidență pot atrage răspunderea persoanelor obligate în raporturile acestora cu autoritățile competente, însă nu sunt de natură să desființeze raportul juridic civil și nici nu constituie, în lipsa unei prevederi legale exprese, cauze de nulitate a contractului de locațiune.

În același sens, instanța reține că caracterul gratuit al folosinței bunului și lipsa dovezii achitării chiriei nu este suficientă pentru a demonstra inexistența raportului locativ, întrucât neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale produce consecințele juridice prevăzute de lege în materia executării obligațiilor, iar nu nulitatea convenției. Valabilitatea unui contract se apreciază prin raportare la condițiile existente la momentul încheierii acestuia, iar nu în funcție de modul în care obligațiile asumate au fost executate ulterior.

În consecință, instanța concluzionează că reclamantul reconvențional nu a demonstrat existența unei înțelegeri comune a părților de a crea numai aparența unui raport juridic, fără intenția de a produce efecte juridice. Dimpotrivă, probele administrate confirmă executarea efectivă a contractului de locațiune și folosirea bunului de către SRL „Sercasa-Term”, astfel încât susținerile privind caracterul fictiv al convenției sunt lipsite de suport probator și urmează a fi respinse ca neîntemeiate.

Cu privire la susținerea pârâtului-reclamant reconvențional referitoare la neânregistrarea contractului de locațiune în Registrul bunurilor imobile, instanța le apreciază ca fiind neîntemeiate. Astfel, din materialele cauzei rezultă că între Vacari Ion și SRL „Sercasa-Term” a fost încheiat un contract de locațiune pe un termen de 10 ani, împrejurare care, potrivit art. 875 alin. (2) din Codul Civil (în redacția aplicabilă la data încheierii contractului), atrăgea obligația notării dreptului de locațiune în Registrul bunurilor imobile.

Instanța reține însă, că obligația de notare are ca finalitate asigurarea opozabilității dreptului de locațiune față de terți și nu reprezintă o condiție de valabilitate a contractului. Or, legiuitorul a prevăzut în mod expres consecința juridică a neîndeplinirii acestei formalități, și anume inopozabilitatea dreptului față de terții de bună-credință, fără a institui sancțiunea nulității actului juridic. Prin urmare, lipsa notării nu afectează existența și valabilitatea raportului juridic de locațiune dintre părțile contractante, care continuă să producă efecte între acestea în temeiul principiului forței obligatorii a contractului.

De altfel, dreptul civil operează cu principiul potrivit căruia nulitatea unui act juridic poate interveni numai în cazurile expres prevăzute de lege sau atunci când rezultă în mod neechivoc din scopul normei juridice încălcate. În lipsa unei dispoziții legale care să sancționeze cu nulitatea neînregistrarea contractului de locațiune, instanța nu poate extinde prin interpretare efectele juridice ale normei și nu poate aplica o sancțiune pe care legiuitorul nu a instituit-o.

Mai mult, împrejurările concrete ale cauzei exclud posibilitatea cumpărătorului de a invoca inopozabilitatea contractului de locațiune. Din ansamblul probelor administrate rezultă că acesta avea cunoștință despre existența raportului de locațiune și despre dreptul contractual de preemțiune al locatarului, astfel încât nu poate pretinde protecția conferită terțului de bună-credință prin dispozițiile referitoare la opozabilitatea drepturilor reale și de creanță. În asemenea circumstanțe, lipsa notării contractului în Registrul bunurilor imobile nu poate fi opusă reclamantei pentru a înlătura efectele juridice ale contractului și ale dreptului său de preemțiune.

Instanța concluzionează că neînregistrarea contractului de locațiune în Registrul bunurilor imobile nu constituie un temei de nulitate a acestuia, ci poate produce exclusiv efectele prevăzute de lege în materia opozabilității față de terți, efecte care, în speță, nu pot fi invocate de

cumpărător, întrucât s-a dovedit că acesta cunoștea existența raportului juridic și a dreptului de preemțiune al locatarului.

Cu privire la susținerea pârâtului-reclamant reconvențional potrivit căreia contractul de locațiune ar fi fost lovit de nulitate ca urmare a lipsei consimțământului coproprietarei Vacari Natalia, instanța apreciază că acest argument este neîntemeiat.

Din materialele cauzei rezultă că, la data încheierii contractului de locațiune din 01 ianuarie 2018, bunul imobil făcea parte din proprietatea comună în devălmășie a soților Vacari Ion și Vacari Natalia. În materia proprietății comune în devălmășie, actele de administrare a bunurilor comune pot fi încheiate de unul dintre soți, legea instituind prezumția că acesta acționează și cu acordul celuilalt soț, atât timp cât nu se dovedește contrariul.

Instanța reține că, încheierea unui contract de locațiune nu are ca efect transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului, ci doar conferirea unui drept temporar de folosință locatarului, proprietarul păstrând toate prerogativele dreptului său, cu excepția folosinței pe durata convenită de părți.

Prin urmare, simpla împrejurare că unul dintre coproprietari nu a semnat contractul de locațiune nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a conduce la concluzia nulității actului juridic.

Totodată, instanța observă că din ansamblul probelor administrate rezultă că Vacari Natalia a cunoscut despre existența contractului de locațiune și despre folosirea bunului de către SRL „Sercasa-Term” pe întreaga perioadă de executare a acestuia. Cu toate acestea, pe parcursul derulării raportului locativ, aceasta nu a formulat obiecții, nu a notificat locatarul cu privire la lipsa consimțământului său și nu a întreprins acțiuni judiciare în vederea constatării nulității sau ineficacității contractului.

Mai mult, ulterior încheierii contractului de locațiune, Vacari Natalia a participat împreună cu Vacari Ion la înstrăinarea bunului imobil prin contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019, fără a invoca existența vreunui viciu care ar fi afectat contractul de locațiune și fără a informa cumpărătorul despre pretinsa lipsă a consimțământului său.

O asemenea conduită este incompatibilă cu susținerea ulterioară potrivit căreia actul juridic ar fi fost încheiat fără acordul său și demonstrează că aceasta a tolerat și a acceptat executarea raportului de locațiune pe întreaga sa durată.

De asemenea, instanța reține că eventuala lipsă a consimțământului unui coproprietar nu atrage, în mod automat, nulitatea absolută a contractului, ci reprezintă, după caz, un motiv de protecție instituit în favoarea persoanei al cărei drept ar fi fost afectat.

Or, în prezenta cauză, Vacari Natalia nu a formulat o acțiune proprie prin care să solicite anularea contractului de locațiune și nici nu a invocat în nume propriu existența unui viciu de consimțământ, astfel încât acest motiv nu poate fi valorificat de o altă parte pentru a obține desființarea convenției.

În aceste condiții, instanța apreciază că invocarea lipsei consimțământului coproprietarei Vacari Natalia are un caracter exclusiv litigios, fiind formulată doar în contextul prezentului proces, fără a fi susținută de conduita efectivă a acesteia pe parcursul executării contractului de locațiune. Prin urmare, acest argument nu este de natură să atragă nulitatea contractului și nu poate fi primit de instanță.

Cu privire la susținerea pârâtului-reclamant reconvențional referitoare la inexistența probelor privind executarea obligațiilor contractuale, instanța o apreciază ca fiind neîntemeiată. Simpla împrejurare că la dosar nu au fost prezentate toate înscrisurile care să ateste executarea obligațiilor asumate prin contract nu conduce, prin ea însăși, la concluzia inexistenței raportului juridic sau la nulitatea convenției. Valabilitatea unui contract se apreciază prin raportare la

condițiile de fond și de formă existente la momentul încheierii acestuia, dar nu prin modul în care obligațiile asumate au fost executate ulterior de către părți.

Executarea ori neexecutarea obligațiilor contractuale produce consecințele juridice prevăzute de lege în materia răspunderii contractuale, respectiv poate justifica exercitarea unor drepturi precum rezoluțiunea, rezilierea, executarea silită sau repararea prejudiciului, însă nu constituie, în lipsa unei dispoziții legale exprese, un temei de nulitate a contractului.

Mai mult, din ansamblul probelor administrate rezultă că raportul locativ a fost executat în fapt, SRL „Sercasa-Term" folosind efectiv imobilul și desfășurând activitate economică în incinta acestuia.

Astfel, coroborând toate probele administrate, instanța constată că pârâtul-reclamant reconvențional nu a demonstrat existența vreunui motiv de nulitate absolută sau relativă prevăzut de lege.

Or, contractul de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018 întrunește condițiile esențiale de valabilitate prevăzute de legislația civilă aplicabilă la data încheierii sale, iar argumentele invocate în susținerea cererii reconvenționale vizează, în realitate, aspecte privind opozabilitatea convenției față de terți și modul de executare a obligațiilor contractuale, fără a afecta însă existența și valabilitatea actului juridic.

În raport cu cele reținute, instanța constată că motivele invocate în susținerea cererii reconvenționale nu justifică declararea nulității contractului de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018, astfel încât aceasta urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Totodată, subsecvent urmează a fi respinsă și pretenția pârâtului-reclamant reconvențional privind compensarea cheltuielilor de judecată suportate în prezentul proces.

Din ansamblul circumstanțelor expuse, instanța concluzionează că acțiunea principală urmează a fi admisă parțial, prin constatarea încălcării dreptului contractual de preemțiune al SRL „Sercasa-Term" și atribuirea către aceasta a drepturilor și obligațiilor cumpărătorului rezultate din contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2019, cu respingerea pretenției formulate de Primăria municipiului Soroca privind pretinsul drept legal de preemțiune, pretenției privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12 iunie 2019, precum și a pretenției privind obligarea pârâților Vacari Ion și Vacari Natalia să restituie lui Turturean Valentin suma de 10 000,00 (zece mii) lei. Iar, cererea reconvențională urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, întrucât motivele invocate în susținerea acesteia nu au fost dovedite și nu justifică nulitatea contractului de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018.

În conformitate cu prevederile art. 236-241 Cod de Procedură Civilă, instanța de judecată,

hotărăşte:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către avocatul Cechir Viorelia în interesele SRL „Sercasa-Term", Primăria municipiului Soroca, intervenient accesoriu Consiliul municipal Soroca, împotriva lui Vacari Ion, Vacari Natalia și Turturean Valentin, intervenient accesoriu Turturean Ala, privind constatarea încălcării dreptului de preemțiune, atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și restituirea sumei.

Se constată încălcarea dreptului contractual de preemțiune al SRL „Sercasa-Term", izvorât din contractul de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentificat la 12 iunie 2019 și înregistrat în registrul actelor notariale sub nr. 7278.

Se atribuie SRL „Sercasa-Term” drepturile și obligațiile cumpărătorului Turturean Valentin, rezultate din contractul de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12 iunie 2019, privind cota-parte de 1/2 din bunul imobil – construcție cu numărul cadastral**********, cu suprafața de 1120,9 m², amplasată în municipiul Soroca, str. Uzinelor nr. 1, în aceleași condiții stipulate în contractul de vânzare-cumpărare.

Se respinge ca neântemeiată pretenția privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12 iunie 2019.

Se respinge ca neântemeiată pretenția privind obligarea pârâților Vacari Ion și Vacari Natalia să restituie lui Turturean Valentin suma de 10 000,00 (zece mii) lei, achitată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7278 din 12.06.2019.

Se respinge ca neântemeiată cererea de chemare în judecată formulată de Primăria municipiului Soroca privind constatarea încălcării dreptului legal de preemțiune și atribuirea drepturilor și obligațiilor cumpărătorului.

Se respinge ca neântemeiată cererea reconvențională înaintată de avocatul Felișcan Victor în interesele lui Turturean Valentin împotriva SRL „Sercasa-Term”, Primăria municipiului Soroca, Vacari Ion și Vacari Natalia privind declararea nulității contractului de locațiune nr. 01/2018 din 01 ianuarie 2018.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Soroca (sediul Central).

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Ghenadie Purici**