Instanța de fond: Judecătoria ***** (sediul Centru) (jud. Holevițcaia L.)
Dosarul nr. 3a-689/25 (2-20160419-02-3a-26022025)

Republica Moldova
Curtea de Apel Centru
D E C I Z I E

21 octombrie 2025 mun. *****

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al
Curţii de Apel Centru

Având în componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorii Ghedrovici Nicolae şi Bostan Angela
Grefier Zabulica Ionela

Judecînd în şedinţă publică, cererile de apel declarate de *****, Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal ***** asupra hotărârii Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 17 octombrie 2024, adoptată la acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Boghian” împotriva Primăriei municipiului *****, Consiliului municipal ***** și împotriva lui *****, persoană terță ÎS „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind constatarea nulității contractului,

C O N S T A T Ă:

Obiectul acțiunii, circumstanțele cauzei.

Reclamantă - SRL"Boghian", reprezentată de administratorul Petru Lupea, s-a adresat cu acțiunea în contencios administrativ împotriva Primăriei municipiului *****, Consiliului municipal ***** şi împotriva lui *****, concretizată (f.d.146-149, vol.I), formulând următoarele cerințe:

- constatarea nulității absolute a contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** cu ***** privind vânzarea-cumpărarea terenului înregistrat, ulterior în hotare generale în Registrul cadastral de stat sub nr. *****, extins peste construcțiile obiectului Sector de tunel nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian";

- constatarea nulității relative a contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** cu ***** privind vânzarea-cumpărarea terenului

înregistrat ulterior în hotare generale în Registrul cadastral de stat sub nr.*****, extins peste construcțiile obiectului Sector de tunel nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian", contract, prin care a fost încălcată dispoziția încheierii Judecătoriei Ciocana mun.***** din 21.11.2013, pe dosarul nr.2-710/2013, prin care s-a aplicat interdicția de săvârşiri a careva acțiuni de vânzare sau modificare a terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2;

În argumentarea acțiunii reclamanta a invocat că, prin Hotărârea Sovietului Miniştrilor al RSS Moldoveneşti nr.391 din 21 noiembrie 1986 a fost atribuit spre folosință terenul pe care au fost ridicate construcțiile/edificiile Uzinei de computatoare din ***** (Uzina Compecs).

Mentionează reclamanta că, una din construcțiile Uzinei a fost Tunelul pentru comunicare, care a parvenit în proprietatea ***** în temeiul Actului de primire-predare (autentificat) a întreprinderii nr.14089-08 din 13.06.2000, prin care bunurile uzinei "Compecs" (aflate în proces de lichidare) au fost transmise către ***** de către proprietarul Republica Moldova, în persoana Departamentului de Privatizare şi Administrare a Proprietății de Stat, de comun cu Ministerul Industriei și Energeticii (în pct.4 este indicată anexa privind construcțiile nefinalizate cu costul total de 2450000 lei, în care este inclus şi Tunelul pentru Comunicare).

Prin scrisoarea nr.239 din 30.03.2005, adresată *****, Primăria/Consiliul mun.***** a atribuit Tunelului pentru comunicare, care aparține ***** conform Adeverinței de privatizare nr.*****din 26.07.2002, adresa poştală: or.*****, str.M.Sadoveanu nr.42/7.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr.79 din 18.09.2007, *****" a vândut SRL,,Boghian", „Sectorul de tunel nr.2", amplasat la *****, mun.*****, cu dimensiunile de 186,75 metri liniari şi lățimea de 9,0 m (pe axele pereților), cu înălțimea subsolului de 3,75 m, cu 2 (două) edificii supraterane la nivelul primului etaj, cu suprafața de 60 m fiecare, şi înălțimea de 5 m. Iar prin, Contractul de vânzare-cumpărare nr.***** din 18.09.2007, ***** a vândut SRL,,Boghian",,Sectorul de tunel nr .1", amplasat pe aceiaşi adresă, ce reprezintă o construcție în formă unghiulară, una din laturi constituind în lungime 16,0 metri liniari, şi altă latură, constituind în lungime 60,38 metri liniari, lățimea sectorului fiind la ambele laturi 9,0 m (pe axele pereților), cu înălțimea subsolului de 3,75 m, cu 2 edificii supraterane la nivelul primului etaj, cu suprafața de 60, şi ***** m fiecare, şi înălțimea de 5 m.

Contractele menționate atestă transmiterea către SRL,,Boghian" a tuturor drepturilor pe care le deținea ***** în privința Sectoarelor de tunel, ce au constituit obiectele vânzării.

Sectoarele de tunel nr.l şi nr.2 sânt segmente din Tunelul pentru comunicare aflat în proprietatea ***** în temeiul Adeverinței de privatizare nr.*****din

26.07.2002, în care Tunelul pentru comunicare, este inclus în tabela nr.2, sub numărul de ordine 24.

La 19 noiembrie 2007, SRL „Boghian", prin intermediul firmei licențiate ***** a efectuat prospecțiunea topografică a terenului pe care sânt situate sectoarele de tunel nr.1 şi nr.2 din cadrul Tunelului pentru comunicare, identificând amplasarea acestora pe teren, în coraport cu alte obiecte învecinate.

La 19 noiembrie 2007, SRL„Boghian", prin intermediul firmei licențiate „Lenveta" SRL a efectuat prospecțiunea topografică a terenului pe care sânt situate sectoarele de tunel nr.1 şi nr.2 din cadrul Tunelului pentru comunicare, identificând amplasarea acestora pe teren, în coraport cu alte obiecte învecinate.

Menționează că, la distanța de 21 m față de Sectorul de tunel nr.2 a fost identificată amplasarea terenului aferent fundațiilor imobilului blocului nr.2 din cadrul fostei Uzine de computatoare "Compecs", înregistrat cu nr. cadastral *****, care constituie proprietatea lui *****.

Remarcă că, atât blocul nr.2 care constituie proprietatea lui *****, cât şi Tunelul pentru comunicare, care constituie proprietatea *****, inclusiv Sectoarele de tunel nr.l şi nr.2, care au fost comercializate societății SRL"Boghian", au fost edificate în anii 1987-1992 în baza aceluiaşi proiect complex de construire a Uzinei de computatoare din ***** pe un teren atribuit în folosință prin Hotărârea Sovietului Miniştrilor al RSS Moldoveneşti nr.391 din 21.11.1986.

Astfel, vânzarea ulterioară separată a construcțiilor nominalizate a avut aceleaşi efecte pentru noii proprietari, de a beneficia de prevederile legale, privind atribuirea terenurilor aferente construcțiilor în baza prevederilor normei imperative a art.9 alin.(3) al Legii nr.1308-XIII din 25.07.1997 „privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului", care prevede că: terenurile proprietate publică pe care sânt amplasate obiective proprietate de stat se vând, după privatizarea obiectivelor menționate, persoanelor fizice sau persoanelor juridice care au obținut dreptul de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe aceste terenuri.

Opinează că legile menționate sânt aplicabile cazului din speță referitor la terenurile aflate la starea inițială în proprietatea Statului Republica Moldova, dar transmise în folosință pentru construirea Uzinei de Computatoare, şi ulterior parvenite în proprietatea mun.***** pe cazul dat, aferente construcţiilor nominalizate ridicate pe teren.

Menționează reclamanta că, nici gestionarii proprietății Statul Republica Moldova, şi nici Consiliul municipal ***** nu sânt și nu au fost în drept de a ignora prevederile Legii nr.1308- XIII din 25.07.1997 și de a vinde terenurile pe care sânt amplasate construcțiile nefinalizate nominalizate unor terțe persoane, care nu dețin dreptul de proprietate asupra construcțiilor respective amplasate pe

terenurile aferente construcțiilor. De aceia, nu au existat şi nu pot exista careva drepturi ale lui *****, proprietarul terenului aferent construcției înregistrate inițial cu nr. cadastral *****.01 din *****, învecinată Sectorului de tunel nr.2, de a obține în proprietate terenul aferent pe care esteamplasat Sectorul de tunel nr.2 din *****, care a aparținut inițial Statului Republica Moldova, apoi societății *****, iar în prezent aparține proprietarului SRL"Boghian".

Prin urmare, afirmațiile lui ***** că ar dispune de dreptul de proprietate asupra terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2, sânt de rea-credință şi constituie neadevăr. Astfel, orice act juridic, în temeiul căruia *****a ar afirma că anterior sau recent ar fi obținut dreptul de proprietate asupra terenurilor pe care sânt amplasate Sectoarele de tunel nr.l şi nr.2, sânt lovite de nulitate absolută în baza normei imperative a art.52 alin.(5) din Legea nr.121 privind administrarea şi dezetatizarea proprietății de stat, care prevede că, vânzarea terenului înainte de privatizarea bunurilor care se află pe el este lovită de nulitate absolută.

Aşadar, orice acțiuni de vânzare către terțe persoane a terenului pe care este amplasat bunul Sector de tunel nr.2, care constituie proprietatea SRL„Boghian" sânt lovite de nulitate absolută. Sub aspectul normelor imperative menționate, contractual de vânzare nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** cu ***** privind vânzarea terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL„Boghian " este lovit de nulitate absolută.

La fel, vânzarea terenului menționat, în privința căruia exista interdicția instanței de judecată de a vinde terenul pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2 din *****, mun.*****, este lovit de nulitate relativă în temeiul art.232 Cod civil (în redacția din 2014).

Totodată, SRL"Boghian" face referire la existența Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale, aprobat prin decizia Consiliului municipal ***** nr.3/23 din 02.04.2013(în continuare, Regulament), care conține următoarele noțiuni şi prevederi aplicabile cauzei din speță: noțiunea de teren aferent - terenul proprietate publică pe care sunt amplasate obiectele private, inclusiv nefinalizate (din fondul de imobile nelocuibile) ale persoanelor fizice şi/sau juridice, efectiv utilizat în procesul tehnologic, precum şi terenul adiacent atribuit, care conform documentației tehnice şi de proiect aprobată, urmează a fi utilizat efectiv în procesul de producție al întreprinderii respective (obiectului privat).

Conform pct.47 al Regulamentului este stabilit că, după dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor sau încăperilor, în condițiile legii şi prezentului Regulament, proprietarii acestora sunt în drept (au opțiunea): a) să încheie un contract de arendă a terenului aferent bunului privat; sau, b) să

dobândească în proprietate terenul respectiv, prin vânzare-cumpărare la pret normativ.

Conform pct.83 al Regulamentului este stabilit, că privatizarea terenurilor proprietate municipală din domeniul privat, aferente obiectelor private, inclusiv nefinalizate, prin vânzarecumpărare, la preț normativ, se efectuează la cererea persoanelor fizice sau juridice în drept, în condițiile Legii privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare arare a pământului şi Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, aprobat prin Hotărâre de Guvern.

Menționează reclamanta că, pe terenul comercializat lui ***** în baza Deciziei Consiliului Municipal ***** nr.6/35 - 1 din 27.06.2013 prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.*****din 05.03.2014, constituie o acțiune ilegală, prin care s-a încălcat norma imperativă a art.9 alin. (3) a Legii nr.1308-XIII din 25.07.1997 „privind prețul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului", deoarece s-a acceptat vânzarea către ***** a lotului de pământ nominalizat că ar fi din *****, mun.*****, cu suprafața de 0,886 ha, înregistrat ulterior în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, care în fapt include ilegal şi o parte a terenului aferent cu suprafața de 0,405 ha, pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2 din *****, şi se suprapune peste 55,6% a suprafeței Sectorului de tunel nr.2 din str.M. Sadoveanu 42/7, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian"

Totodată, vânzarea terenului respectiv este lovită şi de nulitate relativă în temeiul art.344 Cod civil, deoarece vânzarea s-a efectuat cu ignorarea existenței interdicției de vânzarea, aplicată prin încheierea Judecătoriei Ciocana din 21.11.2013 pe cauza cu nr.2-710/2013, judecător I.Mînăscurtă, prin care s-a dispus aplicarea interdicției de săvârşire a careva acțiuni de transmitere în proprietate şi/sau folosință a terenului aferent Sectorului de tunel nr.2 amplasat pe *****, mun.*****.

Mai menționează că, terenul cu nr. cadastral *****, este înregistrat în hotare generale, care conform prevederilor legale, sunt apreciate ca fiind doar aproximative. Faptul neidentificării în natură (pe loc) a hotarelor terenurilor, atestă în temeiul art.21 Cod funciar, lipsa drepturilor lui ***** de a se folosi de terenul respectiv.

Totodată art.3 alin.(1) al Legii nr.163 din 09.07.2010 "privind autorizarea executării lucrărilor de construcție", dispune că, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează şi se emite în baza cererii în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente: ... d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit.

SRL"Boghian" accentuează existența dreptului său de proprietate asupra Sectorului de tunel nr.2, fără înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, fapt bazat pe norma art.510 alin.(2) Cod civil, care, privitor la momentul dobândirii dreptului de proprietate, prevede excepții stabilite de lege. Pentru cazul dat, excepțiile sânt stabilite de norma art.37[1] (1), (2), (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile, care prevede, că: (1) Dreptul de proprietate și alte drepturi reale se constituie şi se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moştenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătoreşti sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. (2) Pentru opozabilitatea față de terți, precum şi pentru ca titularul dreptului supus înregistrării să dispună de el prin acte juridice, dreptul dobândit prin modalitățile indicate la alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Atenționează, că prin hotărârea Judecătoriei Ciocana din 15.10.2015, dosarul nr.2e-5/14, s-a confirmat dreptul de proprietate al SRL"Boghian" asupra Sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2 din *****, mun.*****. Astfel, în temeiul art.123 alin.(2) Cod de procedură civilă, este degrevat de probațiune dreptul de proprietate al SRL"Boghian" asupra Sectoarelor de tunel nr.l şi nr.2 din *****, mun.*****.

Menționează că, prin referința depusă la Curtea de Apel ***** la 09.03.2020, Primăria/Consiliul municipal ***** a recunoscut dreptul SRL"Boghian" asupra Sectoarelor de tunel nr.l şi nr.2, confirmat prin hotărârea Judecătoriei Ciocana din 15.10.2015 pe dosarul nr.2e-5/14, invocând că prin aceasta se identifică dreptul SRL"Boghian" asupra Sectorului de tunel nr.2 şi protejarea acestui drept de către Statul Republica Moldova.

Deci, în temeiul prevederilor legale, SRL"Boghian" invocă nulitatea absolută şi nulitatea relativă a contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** şi *****, fapt care urmează a fi admis de instanța de judecată.

Atrage atenţia că, Consiliul mun.***** sau Primăria mun.*****, în conformitate cu prevederile imperative a Legii nr.1308-XIII din 25.07.1997 nu a dispus de dreptul de a vinde unei terțe persoane terenul aferent pe care sânt amplasate Sectoarele de tunel nr.1 şi nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian".

Prin Procesul-verbal de cercetare la fața locului din 16 noiembrie 2017 întocmit de reprezentatul IP Ciocana al DP pe mun.*****, inspectorul principal - Nistreanu Artur, în cadrul cauzei penale nr.*****, se atestă încă o dată existența bunurilor imobile - Sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2, compuse din edificiile supraterane şi părțile încorporate în teren.

Circumstanțele invocate sunt confirmate de probe concludente şi pertinente anexate la dosar, şi atestă exact starea și calitățile Sectoarelor de tunel nr.1 şi nr. 2 din momentul cumpărării acestora până în anul 2018, inclusiv prin imagini fotografice ataşate la cererea de chemare în judecată. Existența construcțiilor Sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr.2 este confirmată și prin planul din 2016 existent pe saltul Geoportal.md, imaginea căruia este ataşată la cererea de chemare în judecată.

Atenționează că, în instrucțiunea nr.112 din 22.05.2005 "cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor", publicată în Monitorul Oficial nr. 142 la 28.10.2005, art.487, este prevăzut la pct.6 că, la bunurile imobile, obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, se raportă: clădirile şi construcțiile solid legate de pământ.

Prin construcție solid legată de pământ se înțelege orice construcție ridicată pe pământ sau în pământ, care aderă la pământ (prin fundament, piloni, stâlpi), adică care nu este volantă (nu poate fi mutată din loc în loc). Durata construcției nu are importanță.

Din prevederea legală menționată, este cert că, chiar dacă nu ar fi existat edificiile supraterane ale Sectorului de tunel nr.1, de la etajul 1 cu suprafața de 103,9 m² şi nu ar fi existat edificiile supraterane ale Sectorului de tunel nr.2 cu suprafața de 156,8 m², dar ar fi existat doar partea încorporată în teren, a Sectorului de tunel nr.1, cu suprafața pe perimetrul exterior în mărime de 635,4 m² şi suprafața subsolului de 576,1 m², care are masa de circa 1400,0 tone, şi dacă ar fi existat doar partea încorporată în teren, a Sectorului de tunel nr.2 cu suprafața pe perimetrul exterior în mărime 1774,1 m² şi suprafața subsolului de 1612,5 m², care are masa de circa 3500,00 tone, atunci construcțiile respective incorporate în teren, legate solid de pământ, la fel se raportă la bunuri imobile care urmează a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Comunică că, la moment, Sectoarele de tunel nr.1 şi nr.2 din *****, mun.*****, aflate în proprietatea SRL"Boghian", au fost deteriorate de către *****, societatea "Sigur-Asigur"SA, care este proprietarul unei alte construcții învecinate, şi partenerul cu primele persoane pe societățile civile SRL"Flormin-com", căreia i-au încredințat efectuarea tuturor lucrărilor pe şantierul de construcție din *****, mun.*****, demarat pe terenurile cu nr.cadastrale ***** *****, împrejmuite cu un gard metalic, înăuntrul căruia este instalată pază, care nu permite accesul SRL"Boghian" la bunurile sale - Sectoarele de tunel nr.*****, mun.*****, care sânt incluse ilegal în şantierul de construcție indicat supra.

Totodată atenționează că, părțile supraterane ale construcțiilor: Sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2, cu suprafața totală de 103,9 m² şi de 156,8 m², finalizate în construcții au fost complet distruse/demolate, iar părțile încorporate în teren ale

Sectorului de tunel nr.l cu suprafața pe perimetrul exterior în mărime de 635,4 m² şi suprafața subsolului de 576,1 m², care are masa de circa 1400,0 tone și ale Sectorului de tunel nr.2 cu suprafața pe perimetrul exterior în mărime de 1774,1 m² şi suprafața subsolului de 1612,5 m², care are masa de circa 3500,00 tone, au fost împlute cu beton sfărâmat şi acoperite cu un strat de pământ de grosimea 70-***** cm, pentru a nu putea fi vizualizate. Totuşi, construcțiile Sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2 din *****, mun.*****, plasate subteran de *****, cu masa de circa 5000,0 tone, există, pot fi restabilite şi urmează a fi restabilite.

Mai invocă reclamanta că, pot fi restabilite şi urmează a fi restabilite construcțiile supraterane de un etaj cu suprafața totală de 103,9 m² + 156,8 m² = 260,7 m² ale Sectoarelor de tunel nr.l şi nr.2, distruse de grupul infracțional: *****, *****.

SRL"Boghian" accentuează că, nici o terță persoană nu a dispus şi nu dispune de dreptul de privatizare sau preluare în arendă de la Statul Republica Moldova sau de la Administrația Publică Locală a terenurilor pe care sunt amplasate obiectele Sector de tunel nr.1 şi Sector de tunel nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian".

Menționează că, terenul cu nr. cadastral *****, a fost înregistrat în hotare generale, fără identificarea hotarelor în natură (pe loc), şi fără perfectarea planurilor geometrice, care urmau a fi coordonate cu SRL"Boghian", proprietarul construcțiilor Sectorului de tunel nr.2 amplasat pe teren.

Lipsa hotarelor fixe, stabilite în natură (pe loc) şi a suprafețelor concrete a terenurilor stabilite pe baza planurilor geometrice, coordonate cu proprietarii construcțiilor adiacente, atestă în temeiul art.21 Cod funciar lipsa dreptului lui ***** de a folosi terenul respectiv. Totodată art.3 alin.(1) al Legii nr.163 din 09.07.2010 “privind autorizarea executării lucrărilor de construcție", dispune că, (1) Certificatul de urbanism pentru proiectare (anexa nr.1) se elaborează și se emite în baza cererii în care se indică locul amplasării imobilului/terenului şi la care se anexează, în original şi în copii, următoarele documente....d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție si în perioada exploatării obiectului construit.

Astfel, în lipsa acordului autentificat notarial al coproprietarilor construcțiilor adiacente şi lipsa identificării hotarelor fixe şi planurilor geometrice coordonate, pe terenuri nu pot fi nici proiectate şi nici ridicate careva construcții. Deci, este ilegală eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare nr.383i/17 şi este ilegală eliberarea autorizațiilor de construire nr.227-c/18, eliberate antreprenorului SRL"Flormin-com", (partenerului lui ***** pe contractele de societate civilă), pentru construirea unui ansamblu rezidențial pe terenul cu nr. cadastrale ***** din str. Bucovinei. 3/1, mun.*****, înregistrat în

hotare generale după cet.*****, teren extins ilegal peste Sectoarele de tunel nr.1 şi nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian", fapt folosit pentru promovarea samavolniciei de acaparate şi deteriorare/distrugere a Sectoarele de tunel nr.1 şi nr. 2 din *****, mun.*****.

La 07 martie 2019, executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a întocmit Actul de constatare a faptelor şi stărilor de fapt nr.026c-4/19 prin care a stabilit următoarele:

- partea încorporată în teren a sectorului de tunel nr.1 din str.M. Sadoveanu, mun.*****, aflată în proprietatea SRL"Boghian" este acoperită cu pământ, terenul fiind nivelat la acelaşi nivel cu terenul cu nr. cadastral *****. Din construcțiile Sectorului de tunel nr.1 din ***** există un edificiu cu înălțimea de aproximativ 5 m;

-partea încorporată în teren a sectorului de tunel nr.2 din *****, mun.*****, aflată în proprietatea SRL, Boghian" este acoperită cu pământ, terenul fiind nivelat la acelaşi nivel cu terenurile cu nr. cadastrale *****. Din aprilie 2018, până la moment, sectoarele nr.l şi nr.2 de tunel sunt îngrădite de *****. CAV,,Sigur-Asigur"SA şi SRL,,Flormin-Com" printr-un gard de metal, în interior fiind instalată paza angajată de ***** şi SRL,Flormin-Com", astfel încât SRL,,Boghian" nu are acces la proprietatea sa;

Prin urmare, comparând starea bunurilor imobile - sectoarelor nr.1 şi nr.2 din anul 2018 şi anul 2019 se atestă că „Sigur-Asigur"SA şi „Flormin-Com"SRL inițial au îngrădit accesul SRL"Boghian" la proprietățile sale imobiliare, iar ulterior au distrus 3 din cele patru edificii de la nivelul primului etaj, iar părțile încorporate în teren a sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2 le-au acoperit cu pământ.

Ultimul edificiu suprateran de pe sectorul de tunel nr.1 exista la data de 01.09.2019, iar în perioada de până la 16.09.2019 a fost şi acesta distrus şi demolat.

Circumstanțele descrise indică expres asupra faptului că, prin samavolnicie cet.*****, "Sigur-Asigur"SA şi "Flormin"SRL au lipsit dreptul de acces al SRL"Boghian" la bunurile imobile ce-i aparțin cu drept de proprietate, accesul fiindu-i îngrădit printr-un gard metalic și pază instalate de SA,,Sigur-Asigur" şi SRL,,Flormin-Corn", iar 4 edificii de la nivelul primului etaj, cu suprafața totală de 260,7 m² au fost demolate/distruse de către *****, ***** Totodată, părțile sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2 încorporate în teren sunt acoperite cu pământ, fără acordul proprietarului SRL"Boghian", iar deasupra Sectoarelor de tunel nr.l şi nr.2 se construiesc edificii ce constituie proprietatea lui *****, ***** și SRL"Flormin-com".

Respectiv, susține partea reclamantă că contractul nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** cu ***** constituie un act ilegal, adoptat de

autoritățile publice administrative Primăria/Consiliul municipal *****, prin care se încalcă drepturile SRL"Boghian", protejate de lege.

Menționează că, SRL"Boghian" a depus mai multe cereri pentru soluționarea cazului la Primăria şi Consiliul mun. *****, inclusiv şi cererea din 09.06.2020 privind excluderea prejudicierii SRL"Boghian" prin încheierea contractului ilegal din 05.03.2014 de către fostul vice-primar *****cu cet.***** şi eliberarea ilegală a certificatelor de urbanism şi autorizațiilor de construire. Toate adresările SRL"Boghian" au fost ignorate. De aceia SRL"Boghian" a depus la Primăria/Consiliul municipal ***** cererea prealabilă din 09.11.2020 privind recunoaşterea nulității absolute şi relative a contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de fostul vice-primar cu *****. Cererea respectiva nu a fost examinată, din care motive SRL, „Boghian" s-a adresat în instanța de judecată în temeiul prevederilor art.art.24, 35, 39 alin.(2), 60 alin.(1), (5), 172, 196 Cod administrativ.

Ulterior, prin intermediul cancelariei Judecătoriei sediul Râşcani, la 25.01.2021, administratorul reclamantei Petru Lupea a depus supliment la cererea de chemare în judecată, prin care în calitate de cerință accesorie, SRL"Boghian" solicită instanței de judecată, de a constata nulitatea înregistrării în registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral ***** din care a fost separat terenul înregistrat cu nr.*****.

Argumentarea inițială este expusă în cererea de chemare în judecată nr.20/12-2 din 16.12.2020, depusă la Judecătoria *****, sediul Ciocana împotriva Consiliului/Primăriei mun.***** privind recunoaşterea nulității contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat Primăria ***** şi *****.

Prin argumentarea inițială se invocă, se probează şi se demonstrează temeiurile privind constatarea nulității absolute şi relative a contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** şi ***** privind vânzarea cumpărarea terenului înregistrat ulterior în hotare generale în Registrul cadastral de stat sub nr. *****, extins peste construcțiile obiectului Sector de tunel nr.2 din *****, mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian", fapt în temeiul căruia SRL"Boghian" solicită anularea contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de Primăria mun.***** şi *****.

Astfel, la supliment SRL"Boghian" anexează un exemplar suplimentar al cererii de chemare în judecată nr.20/12-2 din 16.12.2020, pentru a fi transmis pârâtului ***** şi următorul set de acte: - cererea nr.20/06-2 din 09.056.2020 adresată Primăriei mun.***** de către SRL"Boghian", înregistrată sub nr.02-111/3312 din 09.06.2020; - cererea prealabilă din 09.11.2020 privind recunoaşterea nulității absolute şi relative a contractului nr.*****din 05.03.2014 încheiat de fostul vice-primar şi *****; - planul topografic a Sectoarelor de tunel nr.2 şi nr.l din *****, mun.***** perfectată de către ***** - planul construcției

Sectorului de tunel nr.2 din *****, mun.*****; - act de trasare şi constatare pe teren nr.***** din 22.iulie 2020 perfectat de SRL"Topexpert"; - ortofotoplanul din 2016 cu imaginile Sectoarelor de tunel nr.l şi nr.2; - raportul de expertiză seria AA 002824 asupra Sectorului de tunel nr.2 din *****, mun.*****.

Susține că, prin argumentarea suplimentară SRL"Boghian" demonstrează faptul că înregistrarea terenului cu nr.cadastral ***** a fost efectuată cu încălcarea normelor imperative, din care motiv înregistrarea respectivă este lovită de nulitate absolută.

Mai reiterează că, în realitate, faptul înregistrării terenului cu nr. cadastral ***** cu încălcarea normelor imperative, a fost promovată de vice-primarul Nistor Grozavu al Primăriei mun. *****, cu scopul de a încălca dreptul SRL"Boghian" la terenul aferent Sectorului de tunel nr.2, pentru a atribui terenul respectiv lui *****.

Astfel, în decembrie 2013 Primăria mun.***** a înregistrat după sine în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, care include şi terenul aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2 din *****. mun.*****, care constituie proprietatea SRL"Boghian".

Mai mult ca atât, în legătură cu faptul că, construcțiile Sectorului de tunel nr.2 deja existau pe terenul respectiv, care urma a fi delimitat, se constată că şi Agenția Servicii Publice a comis grave încălcări a legislației la înregistrarea terenului cu nr. cadastrale ***** în Registrul bunurilor imobile, prin faptul neindicării amplasării obiectivului Sector de tunel nr.2 pe terenul înregistrat după mun.***** cu nr. cadastrale *****, fapt care atestă nulitatea înregistrării acestuia în Registrul bunurilor imobile, deoarece au fost încălcate prevederile legale imperative de delimitare şi înregistrare a terenurilor, prevăzute de Legea nr.91 din 05.04.2007 "privind terenurile proprietate publică şi delimitarea lor", care prevede următoarele: la art.3 alin.(2): (2) Delimitarea terenurilor proprietate publică se efectuează prin acțiuni de identificare şi formare a terenurilor proprietate publică a statului şi a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale în modul stabilit de legislație. (4^1) Lucrările de delimitare a terenurilor proprietate publică includ următoarele etape: b) identificarea şi formarea bunurilor imobile proprietate publică incluse în listă, întocmirea procesului-verbal al şedinței comisiei delucru privind delimitarea bunurilor imobile proprietate publică, elaborarea proiectelor planurilor geometrice şi coordonarea acestora cu persoanele şi autoritățile interesate. Proiectele planurilor geometrice se elaborează în baza materialelor cartografice existente, în hotarele generale: conform art.5 alin.(3) ... de domeniul privat al satului (comunei), oraşului (municipiului) țin: a) terenurile neprivatizate aferente obiectivelor privatizate sau private, inclusiv cele aferente construcțiilor nefinalizate, precum şi terenurile aferente obiectivelor din fondul de imobile

nelocuibile date în locațiune (arendă) dacă nu fac parte din domeniul public...; conform art.9 alin.(6), proiectul de formare a terenurilor proprietate publică se transpune pe teren, la comanda gestionarului terenului, prin stabilirea hotarelor în natură şi semnarea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor, se elaborează planul geometric al terenurilor proprietate publică. Suprafața terenurilor se va concretiza în conformitate cu planul geometric (Art.9 alin.(6) modificat prin LP 296/21.12.12, MO22-25/01.22.13, art.84).

SRL"Boghian" atrage atenția asupra faptului că, deşi Sectorul de tunel nr.2 este indicat pe materialele cartografice existente în Direcția generală arhitectură urbanism şi relații funciare a mun.*****, cât și pe materialele opt fotoplanurilor pe site-ul geoportal.md., fapt care atestă necesitatea obligatorie de perfectare a planului geometric în care urmau să fie indicate toate construcțiile amplasate pe terenul planificat pentru delimitare şi înregistrare, acest lucru nu a fost efectuat de către Primăria mun.***** şi nici de către OCT ***** a IS"Cadastru".

Respectiv, au fost încălcate normele imperative legale, fapt care atestă ilegalitatea înregistrării terenului cu nr.cadastral ***** şi nulitatea absolută a înregistrării acestuia în Registrul de stat al bunurilor imobile, rămânând în vigoare în fapt dreptul de proprietate al Statului Republica Moldova asupra terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2. tunel nr.2.

Din cele expuse, este evident că faptul lipsei indicării obiectivului Sector de tunel din *****, mun.*****, pe planul terenului cu nr.cadastral *****, înregistrat cu grave erori în calitate de bun imobil al mun.*****, nu poate servi ca obstacol în recunoaşterea dreptului de folosință a SRL"Boghian" asupra terenului pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2 din *****, mun.*****, deoarece o atare poziție a primăriei este abuzivă și ilegală, pentru că contravine dreptului de folosință atribuit prin Hotărârea Sovietului Miniştrilor al RSS Moldoveneşti nr.391 din 21 noiembrie 1986.

Menționează că, la 15.10.2015 procesul judiciar intentat de SA„Sigur Asigur" la Judecătoria Ciocana, prin care a solicitat atribuirea dreptului său de proprietate asupra Sectorului de tunel nr.2, s-a finalizat cu respingerea integrală a pretențiilor înaintate de SA„Sigur-Asigur", asupra Sectorului de tunel nr.2, fiind adoptată Hotărârea pe dosarul nr.2e-5/14 (22-2e-1714- 04042012, prin care instanța a hotărât: de a respinge integral, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată a CAV"Sigur-Asigur" SA împotriva *****, SRL "Boghian", intervenienți accesorii Primăria mun.*****, Organul cadastral Teritorial *****, Agenția Proprietății publice, SRL"Ruf Expres ", notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoaşterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr.79 din 18 septembrie 2007 încheiat între ***** şi SRL "Boghian" cu revendicarea bunului - sectorul de tunel nr.2 proprietarului CAV "Sigur-Asigur " SA. Astfel, în temeiul art.123 alin. (2) Cod de procedură civilă, în

privința dreptului de proprietate al SRL,,Boghian" asupra bunului Sector de tunel nr.2 din *****, mun.***** nu mai pot plana careva pretenții ale SA,,Sigur-Asigur" şi altor persoane.

SRL,Boghian" pretinde că , ”prin samovolnicie” ***** prin intermediul partenerului său pe societatea civilă SRL"Flormin-Com", care este și antreprenorul acestuia pe teren, au purces la distrugerea Sectorului de tunel nr.2. Astfel, ***** prin partenerul său SRL"Flormin-com", în perioada de la data de 28.04.2018 până în 30.11.2018, a distrus construcțiile supraterane a Sectorului de tunel nr.2, a împlut partea încorporată în teren Sectorului de tunel nr.2 cu gunoaie, frînturi de beton şi pămînt şi a acoperit partea încorporată în teren a Sectorului de tunel nr.2 cu un strat de pămînt cu grosimea de 0,7-0,8m, distrugând astfel şi hidroizolația acoperămîntului Sectorului de tunel. În acest mod el a acaparat terenul aferent Sectorului de tunel la terenul înregistrat după sine cu nr. cadastral *****, a distrus totodată şi sistemul de evacuare a apelor meteorice (de la precipitații) aflat la distanța de 5 m de la pereții 8 200 tunelului. Acapararea prin abuz şi samovolnicie a bunului Sector de tunel nr.2 de către *****, şi conexarea terenului aferent pe care este amplasat Sectorul de tunel nr.2 la terenul cu nr.cadastrale *****, împrejmuirea acestuia cu gard metalic către data de 28.04.2018, a avut ca scop desființarea Sectorului de tunel nr.2 prin distrugere şi includerea terenului aferent Sectorului de tunel nr.2 în proprietatea sa.

Hotărîrea instanței de fond ce constituie obiectul apelului.

Prin hotărârea Judecătoriei ** (sediul Centru) din 17.10.2024, acțiunea în contencios administrativ a reclamantei SRL”Boghian” împotriva Primăriei municipiului *****, Consiliului municipal ***** și împotriva lui ***** persoană terță ÎS”Cadastrul Bunurilor Imobile” privind constatarea nulității contractului, a fost admisă.***

S-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr.**din 05.03.2014, încheiat între Primăria municipiului ***** și *****.***

Verificarea întrunirii condițiilor de admisibilitate a apelului.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 24.10.2024, Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal ***** și ***** au declarat apeluri asupra hotărârii Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 17.10.2024.

În conformitate cu prevederile art. 232 alin. (1) Cod administrativ, apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată transmite neîntîrziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărîrii, instanţei de apel.

Din materialele cauzei rezultă că, la caz dispozitivul hotărîrii instanţei de fond a fost pronunţat public la 17.10.2024, iar cererile de apel au fost depuse la 24.10.2024, prin urmare Completul judiciar constată că, apelul declarat de Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal ***** și apelul depus de ***** au fost depuse în interiorul termenului legal.

Potrivit art. 232 alin. (2) Cod administrativ, *motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărîrii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărîrea contestată.*

În speță, hotărîrea motivată a fost comunicată Primăriei municipiului ***** și Consiliului municipal ***** la 17.01.2025, iar motivarea apelului a fost depusă la 05.02.2025, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

***** în motivarea apelului a indicat că a făcut cunoștință cu hotărîrea integrală la data de 10.01.2025, iar motivarea apelului a fost depusă la 31.01.2025, adică cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) Cod administrativ.

Argumentele apelantului vis-a-vis de pretinsa ilegalitate a hotărîrii atacate cu apel.

În motivarea apelului, ***Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal ***** a indicat că hotărârea pronunțată de instanța de fond o apreciază ca fiind una ilegală și neîntemeiată, fiind pasibilă de a fi casată. Consideră că, instanța de fond a emis o hotărâre care contravine prevederilor art. 386 alin. (1) lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă.

Indică partea apelantă că, la examinarea cauzei în fond instanța a omis să se expună asupra faptului că ***prin decizia Curții de Apel ***** din 23 noiembrie 2010 menținută prin decizia Curții Supreme de Justiție din 22 iunie 2011***, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui ***** către Consiliul municipal *****, prin care Consiliul a fost obligat să emită decizia cu privire la vânzarea terenului aferent imobilului din str. Bucovinei, 3/1 cu suprafața de 0,886 ha lui *****, conform prețului normativ al pământului existent la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare a terenului.

Astfel, întru executarea hotărârii definitive, prin decizia Consiliului municipal ***** nr.6/35-1 din 27 iunie 2013, s-a acceptat vânzarea către ***** a lotului de pământ situat pe str. Bucovinei, cu suprafața de 0,886 ha la prețul normativ de 813960 lei lui, conform planului-anexă. Prin urmare, la 05 martie 2014, între Primăria mun. ***** și ***** a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. *****a terenului situat în mun. *****, *****3/1, cu suprafața de 0,886 ha. Totodată în cadrul Judecătoriei sect. Ciocana mun. ***** s-a examinat acțiunea înaintată de"Boghian”SRL către Primăria mun. ***** şi Consiliul mun.

***** referitoare la restabilirea situației anterioare încălcării dreptului prin recunoaşterea nulității - clauzei, prin recunoaşterea nulității absolute a deciziei Consiliului mun. ***** nr.6/35-1 din 27 iunie 2013 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr.*****din 05 martie 2014, verificarea legalității înregistrării în registrul bunurilor imobile, recunoaşterea dreptului nepatrimonial de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent.

Astfel, prin hotărârea nr.2-70/2014 din 13.12.2018 menținută prin decizia Curții de Apel ***** nr.02-2a-9146-24042019 din 20.01.2021 și încheierea Curții Supreme de Justiție nr.2ra-948/21 din 21.07.2021, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL„Boghian”. Instanța a motivat că, într-un alt dosar, prin cererea reconvențională și de coparticipare înaintată de „BOGHIAN” S.R.L. și „AGAT” S.A. către C.A.V. „SIGUR-ASIGUR” S.A., s-a solicitat în instanță recunoaşterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr.1 şi nr. 2 în registrul cadastral de stat după „BOGHIAN" S.R.L., cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu „AGAT” S.A., însă, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015, acţiunea reconvenţională a fost respinsă. Hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015 a devenit definitivă și irevocabilă fiind menținută prin deciziile instanțelor ierarhic superioare. Conform art. 290 Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat. (2) înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informații despre toate drepturile și grevările înregistrate asupra oricărui imobil. (3) Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze, la cererea persoanei al cărei drept este înregistrat, un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare.

În conformitate cu art. 123 alin. (2) Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane. Astfel, se atestă corectitudinea şi legalitatea soluției date de instanța în partea pretenției reclamantului privind recunoaşterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr.1 şi nr. 2 în registrul cadastral de stat după „BOGHIAN" S.R.L., cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu „AGAT” S.A., or, instanța corect a făcut referire la hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015 prin care s-a stabilit că sectorul de tunel nr. 2 nu a fost şi nici nu este înregistrat în Registrul

bunurilor imobile şi sub acest aspect nu poate fi considerat ca proprietate a „BOGHIAN” S.R.L., or, tot în conținutul hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015, instanța a conchis că „BOGHIAN”" S.R.L., procurând, în modul constatat, segmentele de tunel nr. 1 şi nr. 2, care de fapt la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar, şi-a asumat propriul risc de gestionare a bunului procurat prin metodele stabilite de lege, dar în strictă concordanţă cu proprietarul terenului, urmând la situația de la momentul procurării segmentelor de tunel, să identifice soluțiile de acces la bunul procurat în asemenea circumstanţe și condiționat de factorii existenți.

Astfel, instanța atestă faptul că, anterior, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015, instanța s-a expus asupra faptului că bunul procurat de „BOGHIAN" S.R.L. este unul accesoriu față de terenul, proprietate a altei persoane, astfel încât cerințele de recunoaştere a dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr.1 şi sectorului de tunel nr. 2 în registrul cadastral de stat după „BOGHIAN” S.R.L., cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu „AGAT” S.A., sunt cerințe neîntemeiate, drept urmare au fost respinse. Instanța a reținut că, nici la data semnării dintre ***** şi Î.S. Uzina „COMPECS” a contractului de vânzare-cumpărare nr.3-89 – 02 mai 1996, precum şi nici până în prezent, „BOGHIAN” S.R.L. nu avea tangenţă cu acest imobil, or, contractul de vânzare - cumpărare nr. 79 şi ***** a segmentelor de tunel subteran nr. 1 şi nr. 2, au avut loc mult mai târziu, adică la data de 18 septembrie 2007, când deja erau stabilite relațiile juridice dintre mai multe persoane, care deţineau în proprietate cote părți din terenul dat. Astfel, procurând, segmentele de tunel nr. şi nr. 2, care de fapt la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar, „BOGHIAN” S.R.L. s-a familiarizat cu caracteristica obiectului, a acceptat sarcina soluționării întrebării privind atribuirea terenului aferent, constituirea drumului de acces, finalizarea construcției, înregistrarea acestuia cu titlu de proprietate la organele cadastrale de stat, consemnând că nu va înainta pretenții referitor la particularitățile obiectului, despre care a fost informat.

La fel, instanța conchide asupra netemeiniciei pretențiilor privind recunoaşterea nulității absolute a deciziei Consiliului mun. ***** nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05 martie 2014 prin care s-a acceptat vânzarea către ***** a lotului de pământ din *****cu suprafață de 0,886 ha, înregistrat ulterior în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, or, concret a menționat instanța de fond actele administrative în cauză ce au stat la bază este decizia din 23 decembrie 2010 a Curţii de Apel ***** prin care a fost admisă acţiunea lui ***** către Consiliul mun. *****, cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent construcției din str. Bucovinei, iar decizia dată a fost menţinută prin decizia Colegiului Civil și

de Contencios Administrativ al CSJ din 22 iunie 2011, astfel, prin hotărârea din 23 noiembrie 2010 a Curţii de Apel ***** a fost dispus obligarea Consiliul mun. ***** să emită o decizie cu privire la vânzarea terenului aferent Blocului de Producţie din *****mun. *****, cu suprafaţa de 0,886, lui *****, conform prețului normativ existent la data emiterii hotărârii instanței de fond.

Prin urmare, consideră pîrîtul/apelant deoarece actul administrativ a fost emis în vederea executării unor hotărâri judecătoreşti irevocabile, instanța de fond întemeiat și corect a indicat că această pretenție urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Astfel, în opinia pîrîtului/apelant principiul puterii lucrului judecat impune ca drepturile recunoscute unei părţi sau constatările făcute printr-o hotărâre definitivă și irevocabilă să nu fie contrazise printr-o altă hotărâre posterioară, dată într-un alt proces.

Astfel, acordarea unei noi aprecieri unor circumstanţe care au fost apreciate deja, nu pot fi reţinute, în contextul în care Curtea Europeană a Drepturilor Omului a stabilit că instanţele sunt obligate să ţină cont de constatările de fapt din procedurile judiciare anterioare, repunerea în discuție a situației soluţionate definitiv prin alte hotărâri constituind o încălcare a art. 6 par. 1 din Convenţie, or, la caz, în contextul normei de drept enunţate supra, cu referire la hotărârea Curţii de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, decizia Colegiului Civil şi de Contencios Administrativ al CSJ din 22 iunie 2011, hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015, decizia Curții de apel ***** din 05 aprilie 2016 și încheierea Curţii Supreme de Justiție din 28 septembrie 2016, instanța de fond urma să constate că, concluziile expuse urmează obligatoriu, prin prisma art. 123 Codul de procedură civilă, a fi reţinute şi la examinarea cauzei în fond, ori instanța nu a luat în vedere concluziile expuse într-o hotărâre irevocabilă, obiectul actelor juridice contestate au vizat obiecte asupra cărora „„BOGHIAN" S.R.L. nu a prezentat probe privind dreptul de a dispune, din care considerente, acţiunea înaintată de reclamant urma a fi respinsă integral. În conformitate cu prevederile art. 231-234, 240 Cod Administrativ al RM, Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal ***** solicit admiterea cererii de apel, casarea hotărârii Judecătoriei *****, sediul Centru din 17.10.2024 cu pronunțarea unei noi decizii privind respingerea integrală a acțiunii înaintată de către SRL„Boghian" ca neîntemeiată.

În motivarea apelului, ***** a indicat că la data de 02 mai 1996, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.3-89, Ministerul Privatizării şi Administrării Proprietății de Stat i-a vândut lui *****, blocul de producere nr. 2 din Î.S. Uzina „COMPECS", situat în mun. *****, str. Bucovina.

La data de 05 august 2005, prin Decizia Consiliului mun. ***** nr.28/46-25, s-a decis de a da în arendă pe un termen de 5 ani lui ***** un lot de pământ cu

suprafața de 1,384 ha din *****3/1 pentru definitivarea construcției blocului de producere, conform planului-anexă.

Ulterior, la data de 18 august 2005, între Primăria mun. ***** şi ***** a fost încheiat Contractul de arendă funciară nr.*****, conform căruia ***** a luat în arendă terenul din str. Bucovinei, 3/1, cu suprafața de 1,384 ha, pe un termen de 5 ani.

Prin Hotărârea Curții de Apel ***** din 19.04.2006 a fost obligat Consiliul mun. ***** să-i permită lui ***** privatizarea terenului aferent imobilului privat cu gradul de finisare 7,9% din str. Bucovinei, 3/1 cu suprafața de 1,384 ha.

În scopul executării acestei hotărâri, Consiliul mun. ***** a emis proiectul de decizie nr.3/7-2 din 26.02.2008 prin care s-a acceptat privatizarea.

În consecință, la data de 02.04.2008 între Primăria mun. ***** şi ***** a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.3281 din 02.04.2008 prin care ***** a procurat terenul aferent cu suprafața de 1,384 ha.

La data de 16.01.2009 ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. ***** cu privire la obligarea vânzării terenului aferent imobilului din ste Bucovinei, 3/1 cu suprafața de 0,886 ha.

Astfel, prin hotărârea din 23 noiembrie 2010 a Curții de Apel ***** a fost dispus obligarea Consiliul mun. ***** să emită o decizie cu privire la vânzarea terenului aferent Blocului de Producție din *****3/1 mun. ***** lui *****, conform pretului normativ existent la data emiterii hotărârii instantei de fond.

În scopul executării hotărârii din 23 noiembrie 2010 a Curţii de Apel ***** a fost emis actul administrativ - Decizia Consiliului mun. ***** nr.6/35-1 din 27.06.2013. Acest act administrativ nu a fost anulat fiind valabil şi producător de efecte juridice consumate în condițiile Legii contenciosului administrativ de la acea dată.

În temeiul hotărârii Curții de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, menținută prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 22 iunie 2011 și actului administrativ - Decizia Consiliului mun. ***** nr.6/35-1 din 27.06.2013, între Primăria mun. ***** și ***** a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr.*****din 05.03.2014.

Drept urmare, contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din 05 martie 2014 s-a încheiat în scopul executării Deciziei irevocabile a Curții de Apel ***** din 23.12.2010 și decizie Consiliului mun. ***** nr.6/35-1 din 27.06.2013. Respectiv, instanta de fond a priori nu era în drept să dispună anularea contractului fără revigorarea hotărârii judecătoresti irevocabile și a actului administrativ consumat or, aceste acte au intrat în sfera puterii lucrului judecat.

Menționează că, instanța de fond a încălcat prevederile imperative ale art.321 Cod civil lipsind apelantul de proprietate sa legal dobândită și protejată

de art.46 din Constituție. La fel instanța de fond în mod ilegal a recunoscut dreptul de proprietate a SRL „Boghian" asupra sectoarelor de tunel nr.1 şi nr.2 segmente din Tunelul pentru comunicare – în lipsa unei înregistrări în Registrul bunurilor imobile.

Indică apelantul că, instanța de fond a încălcat securitatea raporturilor juridice garantată de CEDO, oferind o nouă apreciere faptelor radical împotriva judecății anterioare. Prezenta acțiune constituie în fapt un apel deghizat contrar jurisprudenței CEDO întru-cât anterior SRL „Boghian" s-a mai adresat cu acțiuni ce privesc exact acelaşi obiect. Intimata schimbând cuvintele a promovat aceiaşi acțiune de nenumărate ori, toate respinse irevocabil și doar instanța inferioară în prezenta cauză a decis să încalce prevederile art.123 alin. (2) CPC. Astfel, recunoaşterea de instanța inferioară dreptului de proprietate a SRL „Boghian" asupra sectoarelor de tunel nr.1 şi 2 contravine faptelor constatate prin următoarele hotărâri judecătoreşti irevocabile:

- Hotărîrea din 15 octombrie 2015 a judecătoriei Ciocana mun. *****;
- Decizia din 5 aprilie 2016 a Curții de Apel *****, corectată prin încheierea din 12 aprilie 2016;
- Încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 2rac-270/16 din 28 septembrie 2016;
- Hotărîrea Judecătoriei *****, sediul Ciocana nr.2-70/14 din 13.12.2018;
- Decizia Curții de Apel ***** nr. 2a-1744/19 din 20.01.2021;
- Încheierea Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-948/21 din 21.07.2021.
- Hotărârea Judecătoriei ***** sediul Râscani nr. 3-2690/2019 din 28.03.2023,
- Decizia Curții de Apel ***** nr. 3a-834/23 din 03.09.2024;
- Hotărârea Judecătoriei ***** în (sediul Rîşcani) din 14 martie 2023;
- Decizia Curții de Apel ***** nr. 3a-843/23 din 24.10.2023;
- Hotărârea Judecătoriei *****, sediul Rîscani din 14 februarie 2022;
- Decizia Curții de Apel ***** nr. 3a-794/22 din 19.07.2023

Drept urmare, în situația în care printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă s-a stabilit netemeinicia pretențiilor SRL „Boghian" privind recunoaşterea nulității absolute a deciziei Consiliului mun. ***** nr. 6/35 din 27 iunie 2013 şi a Contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05 martie 2014, unica cale legală de schimbare a unei asemenea soluții putea fi revizuirea acestor hotărâri în condițiile legii. În caz contrar este absolut interzis ca o alta instanță să reia un aspect deja hotărît irevocabil şi care a intrat în sfera securității juridice.

Solicită apelantul, admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei *****, sediul Centru din 17.10.2024, cu pronunțarea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii depuse de SRL „Boghian”.

<u>Argumentele participanților la proces:</u>

Reprezentantul părții intimate SRL „Boghian”, administratorul Lupea Petru, în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelurilor declarate de *****, Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal *****, cu menținerea hotărîrii instanței de fond ca fiind legală și întemeiată.

Reprezentantul apelantului *****, avocatul Tudor Leșanu, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat Prin cererea din 20.10.2025, a solicitat amînarea ședinței de judecată pe motiv că este antrenat într-o altă ședință de judecată. Completul judiciar a respins cererea de amînare ca neîntemeiată întrucît ședința la care se face referire a fost stabilită după data fixării prezentei ședințe.

Restul participanților la proces în ședința instanței de apel nu s-au prezentat din motive necunoscute, deși au fost înștiințați legal despre locul, data şi ora examinării cauzei, despre motivele neprezenții nu au informat instanța de apel, nu au înaintat cereri de amânare a ședinței sau de examinare în lipsa lor, motiv din care, pornind de la reglementările art.218;239 alin. (2) Cod administrativ, Completul judiciar a dispus judecarea cauzei în absența acestora.

Audiind reprezentantul părții intimate, studiind materialele dosarului şi înscrisurile administrate, verificând argumentele expuse în cererea de apel, precum și cercetând din oficiu starea de fapt în baza tuturor probelor administrate la caz, Completul judiciar specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul declarat de *** și apelul declarant de Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal ***** sunt întemeiate, motiv din care urmează a fi admise cu casarea hotărîrii Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 17.10.2024, din următoarele considerente.**

Aprecierea instanţei de apel a argumentelor părţilor şi cadrului legal aplicabil speţei:

În conformitate cu prevederile art. 195 Cod administrativ, *procedura acţiunii în contenciosul administrativ se desfăşoară conform prevederilor prezentului cod. Suplimentar se aplică corespunzător prevederile Codului de procedura civilă, cu excepţia art.169–171.*

Potrivit dispoziţiilor art.219 alin. (1), (3) Cod administrativ, *(1) Instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. (3) Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces.*

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. c) Cod administrativ, *examinînd cererea de apel, instanţa de apel adoptă una dintre următoarele decizii- casează integral hotărîrea primei instanțe și emite o nouă decizie.*

Potrivit dispoziţiilor art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă:*

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Conform art. 239 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.*

În temeiul art.240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet, fiind elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Prevederile legale enunţate impun în mod expres, obligația instanţei de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Respectiv, conform practicii CEDO instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară. (*Hirro Balani c. Spaniei*, nr.1*****64/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art.225 Cod administrativ; art. 239-241 CPC, concluzionează că hotărârea instanţei de fond este adoptată cu aprecierea eronată a normelor materiale în coroborare cu circumstanţele faptice ale cauzei, motiv din care

urmează a fi casată cu emiterea unei noi decizii de respingere integrală a acțiunii formulate de SRL „Boghian”.

Materialul probatoriu administrat de instanţa de fond, denotă următoarea situaţie;

<u>În fapt:</u>

Materialele cauzei atestă că, Tunelul pentru comunicare a fost transmis ***** conform Actului de transmitere-primire numărul 1489-08 din 13 iunie 2000 a obiectivelor rămase după lichidarea întreprinderii „Compex” aprobat de către Ministerul Industriei și Energeticii de comun cu Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat. (f.d.27-30, Vol.I)

Conform Adeverinței de privatizare numărul *****din 26 iulie 2002, ***** i-au fost transmise de la întreprinderea „Complex” fonduri fixe și anume Tunelul pentru comunicare care a fost dat în exploatare în 1990. (f.d.31-33, Vol.I)

Prin răspunsul numărul 239 din 30 martie 2005, Direcția Generală Arhitectură și Urbanism a informat ***** că tunelul pentru comunicare care aparține ***** conform adeverinței de privatizare numărul *****din 26 iulie 2002, are adresa poștală -orașul *****, strada Mihail Sadoveanu, nr 42/7. În Notă s-a indicat că ***** trebuie să se adreseze Primăriei municipiului ***** privind legitimarea lotului de pământ menționat. (f.d.37, Vol.I)

Prin contractul de vânzare- cumpărare nr.***** din 18 septembrie 2007, *****, în calitate de vânzător, a vândut SRL „Boghian” sectorul de tunel numărul 1, cu edificiu de ventilare, care este o parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate, în regiunea intersecției *****, municipiul *****. (f.d.42-45, Vol.I)

Prin contractul de vânzare- cumpărare nr.79 din 18 septembrie 2007 *****, în calitate de vânzător, a vândut SRL „Boghian” sectorul de tunel numărul 2 cu edificii de acces și ventilare, care este o parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate, în regiunea intersecției *****, municipiul *****. (f.d.38-41, Vol.I)

Potrivit punctului 5.1. al ambelor contracte menționate supra, părțile au stabilit că cumpărătorul SRL „Boghian” perfectează înregistrarea obiectului la organele cadastrale.

Prin hotărîrea Curţii de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, Consiliul municipal ***** a fost obligat să emită o decizie privind vânzarea terenului aferent imobilului din *****3/1 mun. ***** cu suprafaţa de 0.886 ha lui ***** conform preţului normativ al pământului existent la data încheierii contractului de vînzare- cumpărare a terenului.

Prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011 a fost respins recursul declarat de către Consiliul mun. *****.

Prin decizia Consiliului municipal ***** numărul 6/35 din 27 iunie 2013 *„cu privire la atribuirea în proprietatea unui teren dlui ***** din *****, în baza hotărârii de judecată irevocabile”*, având în vedere decizia Curții Supreme de Justiție (dosar nr. 3r-913/11) din 22 iunie 2011, prin care s-a menținut hotărârea Curţii de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, s-a decis acceptarea spre vânzare a lotului de pământ din strada *****, cu suprafața de 0, 886 ha la prețul normativ de 813960 lei, dui Ștefan Marian, conform planului anexă.

Potrivit pct. 2.1. a deciziei cumpărătorul terenului a fost obligat să încheie cu Primăria municipiului ***** contractul de vânzare cumpărare a terenului și să-l autentifice notarial în modul stabilit de legislație. (f.d.110-112, Vol.I)

În baza deciziei Curții Supreme de Justiție din 22 iunie 2011, prin care s-a menținut hotărîrea Curţii de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, între Primăria municipiului ***** și ***** a fost semnat contractul de vânzare cumpărare nr. *****din 5 martie 2014, în temeiul căruia Primăria municipiului ***** a vândut lui ***** terenul situat municipiul ***** strada *****, cu suprafața de 0,886 ha. (f.d.113-117, Vol.I)

Astfel, reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile se atestă că ***** este proprietarul a 5/8 din terenul cu număr cadastral 0100313.500, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. *****din 5 martie 2014. Dreptul de proprietate fiind înregistrat la data de 17 martie 2014. (f.d.96, Vol.I)

Prin cererea prealabilă înregistrată la Primăria și Consiliul municipiului ***** cu nr. 02-111/3312 din 9 noiembrie 2020, SRL „Boghian” a solicitat recunoașterea nulității absolute și relative a contractului de vînzare -cumpărare nr. *****din 5 martie 2024, încheiat între Primăria Municipiului ***** și *****. (f.d.22-25, Vol.I)

Prin acțiunea promovată în instanță, SRL „Boghian” solicită constatarea nulității absolute sau relative a contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr.*****din 05.03.2014, încheiat între Primăria municipiului ***** și *****.

Admisibilitatea acțiunii:

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 20. *Acţiunea în contencios administrativ*

Dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod.

Articolul 206. *Felurile acţiunilor în contencios administrativ*

(1) O acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru:

d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare);

Reieșind din cerințele formulate, rezultă că, acțiunea reclamantei este una în constatare.

Articolul 191. *Competenţa jurisdicţională pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ.

Articolul 196. *Competenţa teritorială pentru acţiunea în contencios administrativ*

(1) Acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, daca legea nu prevede altfel.

Ținînd cont de obiectul acțiunii și avînd în vedere prevederile art.191 alin.(1) Cod administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei *****, or obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin.(2) și (3) a art.191 Cod administrativ.

Astfel, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantă cu respectarea competenței jurisdicționale și teritoriale.

Articolul 17. *Dreptul vătămat*

Drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Articolul 39. *Accesul liber la justiţie*

(1) Controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit.

(2) Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art.17 sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanţei de judecată competente.

Articolul 189. *Înaintarea acţiunii în contencios administrativ*

(1) Orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ.

Articolul 10. *Actul administrativ individual*

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public.

Articolul 19. *Cererea prealabilă*

Cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative.

Articolul 162. *Scopul procedurii prealabile*

(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

(2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă.

(3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre:

a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul;

b) emiterea unui act administrativ individual.

Articolul 208. *Respectarea procedurii prealabile*

(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege.

(5) O acțiune în constatare este admisibilă numai dacă reclamantul s-a adresat anterior la autoritatea publică competentă cu cerere de constatare.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, se atestă că anterior sesizării instanței de contencios administrativ cu prezenta acțiune, SRL „Boghian" a respectat prevederile art. 208 alin. (5) Cod administrativ.

Articolul 209. *Termenul de înaintare a acţiunii în contencios administrativ*

(3) Pentru acțiunea în realizare, acțiunea în constatare şi acțiunea de control normativ nu există termen de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, acțiunea înaintată de SRL „Boghian", întrunește condițiile admisibilității, considerent din care, prima instanță întemeiat a reținut spre examinare fondul cerințelor formulate în cererea de chemare în judecată.

<u>Referitor la fondul acțiunii.</u>

Prevederi relevante ale Codului administrative sunt următoarele:

Articolul 224. *Hotărîrile instanţei de judecată*

(1) Examinînd acţiunea în contencios administrativ în fond, instanţa de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri:

d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul;

f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)–e).

Instanța de fond, prin hotărârea din 17.10.2024, a conchis asupra temeiniciei

acțiunii în contencios administrativ formulate de SRL „Boghian” și a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului nr.*****din 05.03.2014, încheiat între Primăria municipiului ***** și *****.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru, apreciază hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 17.10.2024, ca fiind neîntemeiată din considerentele ce vor fi expuse în continuare.

LEGISLAȚIA PERTINENTĂ (în vigoare la data emiterii actului administrativ a cărui constatare a nulității se solicită):

Constituția RM:

Articolul 46 Dreptul la proprietate privată şi protecţia acesteia

(1) Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sînt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Articolul 120 Caracterul obligatoriu al sentinţelor şi al altor hotărîri judecătoreşti definitive

Este obligatorie respectarea sentinţelor şi a altor hotărîri definitive ale instanţelor judecătoreşti, precum şi colaborarea solicitată de acestea în timpul procesului, al executării sentinţelor şi a altor hotărîri judecătoreşti definitive.

Codul de Procedură Civilă a RM:

Articolul 16. Caracterul obligatoriu al actelor judecătoreşti

(1) Hotărîrile, încheierile, ordonanţele şi deciziile judecătoreşti definitive, precum şi dispoziţiile, cererile, delegaţiile, citaţiile, alte adresări legale ale instanţei judecătoreşti, sînt obligatorii pentru toate autorităţile publice, asociaţiile obşteşti, persoanele oficiale, organizaţiile şi persoanele fizice şi se execută cu stricteţe pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

(2) Neexecutarea nemotivată a actelor judecătoreşti, dispoziţiilor, cererilor, delegaţiilor, citaţiilor, altor adresări legale, precum şi lipsa de consideraţie faţă de judecată, atrag răspunderea prevăzută în prezentul cod şi în alte legi.

Codul Civil al RM:

Articolul 316. *Garantarea dreptului de proprietate*

(1)Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

(2)Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Articolul 320. *Modurile de dobîndire a dreptului de proprietate*

(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine, se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

(3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

(4) Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate.

Articolul 321. *Momentul dobîndirii dreptului de proprietate*

(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Legea cadastrului bunurilor immobile nr. 1543 din 25.02.1998:

Articolul 4. Subiecţii şi obiectele înregistrării

(1) Subiecţi ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile şi alţi titulari de drepturi patrimoniale: cetăţeni ai Republicii Moldova, cetăţeni străini, apatrizi, persoane juridice din ţară şi din străinătate, organizaţii internaţionale, Republica Moldova, unităţile ei administrativ-teritoriale, state străine.

(2) Obiecte ale înregistrării sînt bunurile imobile, dreptul de proprietate şi celelalte drepturi reale asupra lor.

(3) La bunurile imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se raportă:

a) terenurile;

b) clădirile şi construcţiile legate solid de pămînt;

c) apartamentele şi alte încăperi izolate.

Articolul 22. Registrul bunurilor imobile

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă .

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de - drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

Articolul 26. Procedura înregistrării drepturilor

(1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepţia cazurilor prevăzute de prezenta lege.

(2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorităţii publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părţi. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă şi legislaţia nu prevede autentificarea

notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părţile contractului.

Raportând prevederile normelor citate la circumstanțele cauzei, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, Tunelul pentru comunicare a fost transmis ***** conform Actului de transmitere-primire numărul 1489-08 din 13 iunie 2000 a obiectivelor rămase după lichidarea întreprinderii „Compex” aprobat de către Ministerul Industriei și Energeticii de comun cu Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat. (f.d.27-30, Vol.I)

Conform Adeverinței de privatizare numărul *****din 26 iulie 2002, ***** i-au fost transmise de la întreprinderea „Complex” fonduri fixe și anume Tunelul pentru comunicare care a fost dat în exploatare în 1990. (f.d.31-33, Vol.I)

Prin răspunsul numărul 239 din 30 martie 2005, Direcția Generală Arhitectură și Urbanism a informat ***** că tunelul pentru comunicare care aparține ***** conform adeverinței de privatizare numărul *****din 26 iulie 2002, are adresa poștală -orașul *****, strada Mihail Sadoveanu, nr 42/7. În Notă s-a indicat că ***** trebuie să se adreseze Primăriei municipiului ***** privind legitimarea lotului de pământ menționat. (f.d.37, Vol.I)

Prin contractul de vânzare- cumpărare nr.***** din 18 septembrie 2007, *****, în calitate de vânzător, a vândut SRL „Boghian” sectorul de tunel numărul 1, cu edificiu de ventilare, care este o parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate, în regiunea intersecției *****, municipiul *****. (f.d.42-45, Vol.I)

Prin contractul de vânzare- cumpărare nr.79 din 18 septembrie 2007 *****, în calitate de vânzător, a vândut SRL „Boghian” sectorul de tunel numărul 2 cu edificii de acces și ventilare, care este o parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate, în regiunea intersecției *****, municipiul *****. (f.d.38-41, Vol.I)

Potrivit punctului 5.1. al ambelor contracte menționate supra, părțile au stabilit că cumpărătorul SRL „Boghian” perfectează înregistrarea obiectului la organele cadastrale.

Reieșind din materialele cauzei se reține că contractele respective nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile de către SRL „Boghian”.

Totodată Completul judiciar specializat va reține ca relvant și faptul că , *****la momentul încheierii contractului analizat, nu deținea înregist în modul stabilit de lege dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile vândute prin

contractele nr. 79 și ***** din18 septembrie 2007, fapt ce rezultă din răspunsul ÎS Cadastru nr. 01-05/756 din 25.02.2008 (f.d.52, Vol.II).

Într-o altă ordine de idei Completul judiciar reține că, la 16 ianuarie 2009 Ştefan Marian a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal ***** cu privire la contestarea actului administrativ. În motivarea acţiunii reclamantul Ştefan Marian a indicat că, la 22 octombrie 2007 s-a adresat cu cerere Consiliului municipal ***** privind vînzarea-cumpărarea terenului aferent construcţiei din ***** municipiul *****. Ulterior, a fost obligat să prezinte acordul vecinilor la privatizarea terenului aferent imobilului din *****3/1 municipiul ***** (bloc nr. 2 din cadrul fabricii „Compex"). La 15 mai 2008 a adresat o cerere societăţii pe acţiuni „Agat", solicitînd acordul la privatizarea şi furnizarea informaţiilor privind reţelele tehnice care traversează subteran imobilul dat. Cererea adresată a rămas fără examinare. De asemenea, Ştefan Marian a solicitat gestionarilor reţelelor tehnice obţinerea de informaţii legate de dreptul de proprietate asupra reţelelor tehnice subterane care traversează terenul aferent blocului de producţie din *****3/1 municipiul *****. Astfel, din răspunsul societăţi pe acţiuni „Apă-Canal *****" urmează că reţelele de alimentare cu apă aparţin societăţii pe acţiuni „Agat". La 29 octombrie 2008 Ştefan Marian a depus în adresa Consiliului municipal ***** o cerere, prin care a solicitat privatizarea terenului aferent imobilului situat pe *****3/1 municipiul *****, însă nu a primit nici un răspuns. A solicitat reclamantul Ştefan Marian **obligarea Consiliului municipal ***** de a emite o decizie cu privire la vînzarea-cumpărarea terenului aferent blocului de producţie nr.2 din *****3/1 municipiul ***** conform preţului normativ din anul 2007**.

Prin hotărîrea Curţii de Apel *** din 23 noiembrie 2010** acţiunea a fost admisă. Consiliul municipal ***** a fost obligat să emită o decizie privind vânzarea terenului aferent imobilului din *****3/1 mun. ***** cu suprafaţa de 0.886 ha lui ***** conform preţului normativ al pământului existent la data încheierii contractului de vînzare- cumpărare a terenului.

Prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011 a fost respins recursul declarat de către Consiliul mun. *****.

La 24 octombrie 2011 SRL „Boghian" şi la 02 februarie 2012 *****, au depus cereri de revizuire împotriva deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011, prin care au solicitat admiterea acesteia, casarea deciziei instanţei de recurs şi a hotărîrii primei instanţe cu emiterea unei noi hotărîri prin care acţiunea să fie respinsă.

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 15 februarie 2012 au fost respinse ca inadmisibile cererile de revizuire depuse de către SRL „Boghian" şi *****.

La data de 29 ianuarie 2013, SRL „Boghian” şi ***** au depus repetat cerere de revizuire iar la data de 16 mai 2013 o cerere suplimentară la cererea de revizuire împotriva deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011, prin care au solicitat admiterea acesteia, casarea deciziei instanţei de recurs şi a hotărîrii primei instanţe cu remiterea cauzei în prima instanţă spre rejudecare.

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 22 mai 2013 au fost respinse ca inadmisibile cererile de revizuire depuse de către SRL „Boghian” şi *****.

La data de 06 noiembrie 2013, SRL „Boghian” a depus repetat cerere de revizuire iar la data de 13 ianuarie 2014 un supliment la cererea de revizuire, împotriva deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011, prin care a solicitat admiterea acesteia, casarea deciziei instanţei de recurs şi a hotărîrii primei instanţe cu remiterea cauzei în prima instanţă spre rejudecare.

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 29 ianuarie 2014, s-a respins ca fiind inadmisibilă cererea de revizuire depusă de către SRL „Boghian” împotriva deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva Consiliului municipal ***** privind obligarea eliberării actului administrativ.

https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=6887

Astfel, prin decizia Consiliului municipal ***** numărul 6/35 din 27 iunie 2013 *„cu privire la atribuirea în proprietatea unui teren dlui ***** din *****, în baza hotărârii de judecată irevocabile”*, având în vedere decizia Curții Supreme de Justiție (dosar nr. 3r-913/11) din 22 iunie 2011, prin care s-a menținut hotărîrea Curţii de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, s-a decis acceptarea spre vânzare a lotului de pământ din strada *****, cu suprafața de 0, 886 ha la prețul normativ de 813960 lei, dui Ștefan Marian, conform planului anexă.

Potrivit pct. 2.1. a deciziei cumpărătorul terenului a fost obligat să încheie cu Primăria municipiului ***** contractul de vânzare cumpărare a terenului și să-l autentifice notarial în modul stabilit de legislație. (f.d.110-112, Vol.I)

În baza deciziei Curții Supreme de Justiție din 22 iunie 2011, prin care s-a menținut hotărîrea Curţii de Apel ***** din 23 noiembrie 2010, între Primăria municipiului ***** și ***** a fost semnat contractul de vânzare cumpărare nr. *****din 5 martie 2014, în temeiul căruia Primăria municipiului ***** a vândut lui ***** terenul situat municipiul ***** strada *****, cu suprafața de 0,886 ha. (f.d.113-117, Vol.I)

Astfel, reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile se atestă că ***** este proprietarul a 5/8 din terenul cu număr cadastral 0100313.500, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. *****din 5 martie 2014. Dreptul de proprietate fiind înregistrat la data de 17 martie 2014. (f.d.96, Vol.I)

În acest context Completul judiciar subliniază că reieșind din punctul 1 al contractului de vânzare cumpărare acesta a fost întocmit în baza deciziei curții Supreme de Justiție din 22 iunie 2011 privind menținerea în vigoare a hotărârii Curții de Apel ***** din 23 noiembrie 2010

Prin cererea prealabilă înregistrată la Primăria și Consiliul municipiului ***** cu nr. 02-111/3312 din 9 noiembrie 2020, SRL „Boghian" a solicitat recunoașterea nulității absolute și relative a contractului de vînzare -cumpărare nr. *****din 5 martie 2024, încheiat între Primăria Municipiului ***** și *****. (f.d.22-25, Vol.I)

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun.*** din 15 octombrie 2015**, *s-a respins cererea de chemare de judecată* depusă de Compania de Asigurări de Viaţă „Sigur-Asigur" SA împotriva *****, SRL „Boghian", intervenienţi accesorii Primăria mun. *****, Oficiul Cadastral Teritorial *****, Agenţia Proprietăţii Publice, SRL „Rufi Expres", notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoaşterea nulă a contractului de vînzare-cumpărare nr.79 din 18 septembrie 2007, încheiat între SA „Agat şi SRL „Boghian", cu revendicarea bunului - sectorul de tunel nr. 2 proprietarului Companiei de Asigurări de Viaţă „SigurAsigur" SA; *s-a respins cererea reconvenţională şi de coparticipare* înaintată de SRL „Boghian", ***** împotriva Companiei de Asigurări „Sigur-Asigur" SA, intervenienţi accesorii Primăria mun. *****, Oficiul Cadastral Teritorial mun. *****, Agenţia Proprietăţii Publice, SRL „Rufi Expres", notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoaşterea nulităţii actelor juridice de înregistrare şi divizare a imobilului numărul *****, ca fiind efectuate cu încălcarea normelor imperative stabilite de lege, recunoaşterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 2 şi sectorului de tunel nr. 1 în Registrul cadastral de stat după SRL „Boghian", cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu *****; s-a dispus anularea măsurilor de asigurare, aplicate prin încheierea din 28 ianuarie 2008 a Judecătoriei Economice de Circumscripţie şi prin încheierea din 17 decembrie 2013 a Judecătoriei Ciocana, mun. *****. (f.d.58-86, Vol.I)

Prin decizia Curţii de apel *** din 05 aprilie 2016** s-au respins cererile de apel depuse de SRL „Boghian" şi ***** şi s-a menţinut hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun.***** din 15 octombrie 2015. Suplimentar, s-a dispus admiterea cererilor Companiei de Asigurări de Viaţă „Sigur-Asigur" SA privind anularea măsurilor de asigurare, fiind anulate măsurile de asigurare a acţiunii aplicate prin încheierile Judecătoriei Economice de Circumscripţie din 28 ianuarie 2008 şi Judecătoriei Ciocana, mun.***** din 17 decembrie 2013.

Prin încheierea Curţii de Apel *** din 12 aprilie 2016**, s-a corectat omisiunea admisă în decizia Curţii de apel ***** din 05 aprilie 2016, fiind dispusă substituirea sintagmei: „Se anulează măsurile de asigurare a acţiunii,

apllicate prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripţie din 28 ianuarie 2008 şi prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun.***** din 17 decembrie 2013” cu sintagma: „se anulează măsurile de asigurare a acţiunii - sechestrul pe terenurile cu nr. cadastrale ***** ce aparţin cu drept de proprietate la CAV „Sigur-Asigur" SA, aplicate prin încheierile Judecătoriei Economice de Circumscripţie *****, Judecător Iu. Ţurcan din 18.06.2008 şi din 23.02.2012 şi prin încheierea Judecătoriei Ciocana, mun. *****, Judecător Ala Malîi din 17.12.2013”.

Prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 28 septembrie 2016, recursul declarat de către societatea cu răspundere limitată „Boghian”, s-a considerat inadmisibil.

Prin hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătoriei ***, sediul Ciocana**, acţiunea depusă de SRL „Boghian” privind:

1. Restabilirea situaţiei anterioare încălcării de către ***** și Marian Margareta a drepturilor SRL „Boghian” de proprietate, posesiune şi folosinţă netulburată asupra sectorului de tunel nr.2 din str. M. Sadoveanu 42/7 mun. ***** şi a dreptului nepatrimonial de atribuire în arendă şi proprietate din lotul de pământ cu nr. cadastral ***** aflat în proprietatea Primăriei mun. *****, a terenului aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr.2, liber la momentul depunerii de către SRL „Boghian” a cererii în instanţa de judecată;

2. Recunoaşterea că, clauza referitoare la caracteristica obiectului privatizat „suprafaţa terenului-2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, mun. *****, încheiat între Î.S. Uzina „COMPECS” şi ***** este nulă de drept şi nu poate produce efecte juridice, odată cu intrarea în vigoare la 29 iunie 2007 a Legii nr. 121 -XVI din 04 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice;

3. Recunoaşterea nulităţii absolute a deciziei Consiliului mun. ***** nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05 martie 2014 prin care, cu încălcarea normelor imperative, s-a acceptat vânzarea către ***** a lotului de pământ din *****3/1, mun. *****, cu suprafaţa de 0,886 ha, înregistrat ulterior în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****, care include ilegal şi o parte a terenului aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr.2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. *****, ce constituie proprietatea SRL „Boghian”;

4. Verificarea, prin prisma nulităţii absolute a actelor juridice, a legalităţii înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu calitatea de obiect independent de drept, a bunului imobil cu nr. cadastral *****, perfectate în baza actelor ilegale, deciziei Consiliului mun. ***** nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 şi contractului

nr.*****de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafaţa de 0,886 ha încheiat la 05 martie 2014 de Primăria mun. ***** cu *****;

5. Recunoaşterea dreptului nepatrimonial al SRL „Boghian” de a obţine în arendă şi proprietate lotul de teren aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr. 2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. *****, care constituie o fâșie de pământ cu lățimea de 20 m şi lungimea de 186,16 m (lungimea sectorului de tunel nr.2), aceasta fiind o parte din lotul de pământ cu nr. cadastral *****, aflat în proprietatea Primăriei mun. *****, liber la momentul depunerii de către „SRL „Boghian” a cererii în instanţa de judecată,

a fost respinsă ca neîntemeiată. În condițiile art. 1**, alin (2^1) Cod de procedură civilă, măsurile de asigurare aplicate, s-au menținut până la devenirea definitivă a hotărârii judecătorești.***

Prin decizia din 20 ianuarie 2021 a Curții de Apel *****, a fost respins apelul declarat de SRL „Boghian” şi a fost menţinută hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătoriei *****, sediul Ciocana.

Pentru a decide astfel, instanţa de apel a reţinut că la data de 02 mai 1996, conform contractului de vânzare cumpărare nr.3-89, Ministerul Privatizării şi Administrării Proprietăţii de Stat i-a vândut lui *****, blocul de producere nr. 2 din Î.S. Uzina „COMPECS”, situat în mun. *****, str. Bucovina.

La data de 05 august 2005, prin decizia Consiliului mun. ***** nr.28/46-25, s-a decis de a da în arendă pe un termen de 5 ani lui ***** un lot de pământ cu suprafaţa de 1,384 ha din *****3/1 pentru definitivarea construcţiei blocului de producere, conform planului-anexă.

Ulterior, la data de 18 august 2005, între Primăria mun. ***** şi ***** a fost încheiat contractul de arendă funciară nr.*****, conform căruia ***** a luat în arendă terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. *****, *****3/1, cu suprafaţa de 1,384 ha, pe un termen de 5 ani.

În continuare, instanţa de apel a mai stabilit că, **prin decizia din 23 noiembrie 2010 a Curţii de Apel *****, menținută prin decizia din 22 iunie 2011 a Curţii Supreme de Justiţie, Consiliul mun. ***** a fost obligat să emită o decizie cu privire la vânzarea terenului aferent imobilului din *****3/1 mun. ***** cu suprafaţa de 0,886 ha lui *****, conform preţului normativ al pământului existent la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului.** Astfel, în temeiul acestor decizii, solicitantului ***** i-a fost eliberat planul de încadrare în teritoriu a lotului de pământ atribuit suplimentar terenului privat pentru deservirea obiectului, **iar, prin decizia Consiliului mun. ***** nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013, s-a acceptat vânzarea către ***** a lotului de pământ situat pe *****3/1 cu suprafața de 0,886 ha, la 05 martie 2014, între Primăria mun. ***** și ***** fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ.**

Curtea de Apel ***** a indicat că în privinţa sectoarelor de tunel nr. 1 şi nr. 2, cumpărate de către SRL „Boghian” de la ***** **lipseşte înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile**. Într-un alt dosar, prin cererea reconvenţională şi de coparticipare înaintată de SRL „Boghian” și ***** către C.A.V. „SIGURASIGUR” SA, s-a solicitat în instanţă recunoaşterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr.1 şi nr. 2 în registrul cadastral de stat după SRL „Boghian”, cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu *****, însă, **prin hotărârea din 15 octombrie 2015 a Judecătoriei Ciocana mun. *****, definitivă şi irevocabilă, acţiunea reconvenţională a fost respinsă**. Hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul ***** din 15 octombrie 2015 a devenit definitivă și irevocabilă, fiind menținută prin deciziile instanțelor ierarhic superioare.

Astfel, Curtea de Apel *** a atestat temeinicia soluției date de instanța de fond, or, aceasta întemeiat a reținut că, nici la data semnării dintre ***** şi ÎS Uzina „COMPECS” a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 – 02 mai 1996, precum şi nici până în prezent, SRL „Boghian” nu avea tangență cu acest imobil, or, contractul de vânzare - cumpărare nr. 79 şi ***** a segmentelor de tunel subteran nr. 1 şi nr. 2 a fost încheiat mult mai târziu, la data de 18 septembrie 2007,** când deja erau stabilite relaţiile juridice dintre mai multe persoane, care deţineau în proprietate cote- părţi din terenul dat. **Astfel, procurând, segmentele de tunel nr. 1 şi nr. 2, care de fapt la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar, SRL „Boghian” sa familiarizat cu caracteristica obiectului, a acceptat sarcina soluţionării întrebării privind atribuirea terenului aferent, constituirea drumului de acces, finalizarea construcţiei, înregistrarea acestuia cu titlu de proprietate la organele cadastrale de stat, consemnând că nu va înainta pretenţii referitor la particularităţile obiectului, despre care a fost informat.**

La fel, instanţa de apel a conchis asupra netemeiniciei pretenţiilor reclamantei cu privire la recunoaşterea nulităţii absolute a deciziei Consiliului mun. ***** nr. 6/35- din 27 iunie 2013 şi a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05 martie 2014 prin care s-a acceptat vânzarea către ***** a lotului de pământ din *****3/1 cu suprafaţă de 0,886 ha, înregistrat ulterior în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****. **Or, instanța de fond a menționat corect că actul administrativ a fost emis în vederea executării unor hotărâri judecătoreşti irevocabile**.

Cu privire la pretențiile „BOGHIAN” S.R.L. privind verificarea prin prisma nulităţii absolute a actelor juridice, a legalităţii înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu calitatea de obiect independent de drept, a bunului imobil cu nr. cadastral *****, perfectate în baza deciziei Consiliului mun. *****, nr 6/35-1 şi

contractului nr. *****de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafaţa de 0,886 ha încheiat la 05.03.2014 de Primăria mun. ***** cu cet. *****, Colegiul a conchis că instanța de fond s-a expus corect în vederea soluționării acestei solicitări și a indicat că, **prin prisma actelor judiciare menţionate supra, înregistrarea dreptului de proprietate privată în registrele de stat a bunurilor imobile constituie o finalitate a procesului de obţinere a dreptului de proprietate privată, proces în urma căruia drepturile reclamantului „BOGHIAN" S.R.L. nu au fost lezate sub nici un fel.** Mai mult, prin încheierea Curţii Supreme de Justiţie din 22 mai 2013, au fost respinse cererile de revizuire depuse de „BOGHIAN" S.R.L. şi „AGAT" S.A. împotriva deciziei Curţii Supreme de Justiţie din 22 iunie 2011, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** către Consiliului mun. ***** privind obligarea eliberării actului administrative, astfel, **instanţa superioară a constatat și a menţionat că nu s-a confirmat dreptul de proprietate al „AGAT" S.A. şi „BOGHIAN" S.R.L. asupra terenului aferent imobilului din *****3/1, mun. ***** cu suprafaţa de 0,886 ha, vândut prin decizia Consiliului mun. ***** lui *****.**

La fel, s-a indicat că, prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. ***** din 15 octombrie 2015, decizia Curţii de Apel ***** din 05 aprilie 2016 şi încheierea Curţii Supreme de Justiţie a RM din 28 septembrie 2016 s-a respins cererea reconvenţională şi de coparticipare înaintată de „BOGHIAN" S.R.L. și „AGAT" S.A. către C.A.V. „SIGUR-ASIGUR" S.A., intervenienţi accesorii Primăria mun. *****, Oficiul Cadastral Teritorial mun. *****, Agenţia Proprietăţii Publice, „RUFI EXPRES" S.R.L., notarul privat Ungureanu Tatiana și notarul privat Maslova Galina, cu privire la recunoaşterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 2 şi sectorului de tunel nr. 1 in Registrul cadastral de stat după „BOGHIAN" S.R.L., cu atribuirea terenului aferent.

Instanța de apel a apreciat, ca fiind neîntemeiate şi pretenţiile privind recunoaşterea dreptului nepatrimonial al „BOGHIAN" S.R.L. de a obţine în arendă şi proprietate lotul de teren aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr. 2 din str. M.Sadoveanu 42/7, mun. *****, care constituie o fâşie de pământ cu lăţimea de 20 m şi lungimea de 186,16 (lungimea sectorului de tunel nr. 2), or, instanța de fond corect a stipulat **în hotărârea emisă că, dacă într-o eventualitate, terenul aferent ar urma să fie atribuit unui bun imobil, apelantul/reclamant „BOGHIAN" S.R.L. nu a prezentat careva drepturi înregistrate în privinţa bunurilor imobile amplasate pe terenul în litigiu.**

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 21 iulie 2021, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Boghian" s-a considerat inadmisibil.

https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=62722

Reieșind din forța obligatorie a actelor judecătorești irevocabile menționate supra, în ce privește prezenta cauză, instanța de apel apreciază acțiunea reclamantei ca fiind una neîntemeiată, iar pe cale de consecință hotărîrea instanței de fond prin care acțiunea sa admis - ca fiind una greșită. În mod prioritar, contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din 05.03.2014 nu reprezintă doar un simplu act de voință manifestată discreționar de autoritatea publică, ci constituie acțiunile acesteia îndreptate spre executarea unei obligații instituite prin hotărâre judecătorească – respectiv hotărârea Curții de Apel ***** din 23.11.2010, menținută prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 22.06.2011, acte judecătorești prin care Consiliul Municipal ***** a fost obligat să emită decizia de vânzare a terenului de 0,886 ha către *****.

Punctul 1 din contract precizează expres că acesta a fost întocmit în baza Deciziei Curții Supreme de Justiție din 22 iunie 2011. Această mențiune transformă contractul dintr-un simplu act de gestiune a proprietății publice într-un **act de executare a unei obligații** impuse de instanță.

Primăria și Consiliul Municipal nu a acționat discreționar, ci au fost **obligate** să emită decizia de atribuire și să semneze contractul sub sancțiunea neexecutării hotărârilor judecătorești.

Conform art. 120 din Constituția RM și art. 16 din Codul de Procedură Civilă, respectarea și executarea hotărârilor judecătorești definitive este obligatorie pentru toate autoritățile publice și persoanele juridice. Astfel, nulitatea unui act emis în vederea executării unei decizii irevocabile a instanței nu poate fi constatată fără a încălca principiul autorității de lucru judecat și securitatea raporturilor juridice.

Prin invocarea punctului 1 din contract, Completul judiciar subliniază că atacarea contractului echivalează cu o tentativă indirectă de a anula efectele unei hotărâri judecătorești irevocabile, deoarece contractul este consecința directă a deciziei Curții Supreme de Justiție, nulitatea acestuia nu poate fi constatată atâta timp cât hotărârea judecătorească ce a stat la baza lui este în vigoare și produce efecte. Constatarea nulității unui astfel de contract ar însemna, indirect, anularea efectelor unei hotărâri judecătorești irevocabile, ceea ce este inadmisibil într-un stat de drept.

Totodată, referința la hotărârea din 2010 a Curții de Apel și decizia din 2011 a CSJ demonstrează că dreptul lui ***** asupra terenului de 0,886 ha a fost supus controlului judiciar în mai multe rânduri.

SRL „Boghian” a încercat anterior să intervină prin cereri de revizuire împotriva acestor titluri judiciare, dar acestea au fost respinse ca inadmisibile.

Prin urmare, punctul 1 din contract „ancorează” dreptul de proprietate al lui ***** într-un proces legal încheiat, protejat de principiul autorității de lucru judecat.

Mai mult, în timp ce ***** și-a adjudecat dreptul de proprietate inclusive în cadrul proceselor judiciare analizate mai sus în 2010-2011, SRL „Boghian” nu avea la acea dată drepturi înregistrate în registrul bunurilor imobile care să poată fi opuse terților sau autorităților. Înregistrarea dreptului lui ***** la 17.03.2014, în baza acestui contract fundamentat judiciar, îi conferă acestuia protecția deplină a dreptului privind inviolabilitatea proprietății.

Completul judiciar reiterează că, pretențiile SRL „Boghian” asupra terenului sunt lipsite de suport legal, deoarece societatea nu și-a înregistrat niciodată dreptul de proprietate asupra segmentelor de tunel invocate în Registrul bunurilor imobile.

Potrivit art. 321 alin. (2) din Codul Civil și Legii cadastrului nr. 1543/1998, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește și devine opozabil terților doar la data înscrierii în registru. Mai mult, s-a constatat că nici vânzătorul inițial, *****, nu deținea un drept de proprietate înregistrat asupra acestor bunuri la momentul tranzacțiilor din 2007. Prin urmare, în absența înscrierii în Registrul bunurilor imobile, care este documentul de bază ce confirmă veridicitatea drepturilor patrimoniale, reclamanta nu poate invoca un drept de proprietate protejat prin lege împotriva unui titular care deține înregistrat dreptul în mod legal.

După cum rezultă din actele judecătorești detaliate supra, instanțele au reținut că relațiile juridice ale lui ***** cu privire la imobilul din *****3/1 datează din anul 1996, fiind mult anterioare contractelor invocate de reclamantă. La momentul achiziționării segmentelor de tunel în 2007, SRL „Boghian” a luat cunoștință de faptul că acestea se aflau în subteranul unui teren aflat deja în posesia sau proprietatea altor persoane și și-a asumat expres sarcina de a soluționa ulterior problemele privind atribuirea terenului aferent și înregistrarea cadastrală. Faptul că reclamanta nu a reușit să-și legalizeze dreptul, iar cererile sale de revizuire sau acțiunile reconvenționale anterioare au fost respinse ca inadmisibile sau neîntemeiate, confirmă că pretenția actuală este o tentativă de a repune în discuție aspecte deja soluționate irevocabil de către justiție.

Cu referire la argumentul instanței de fond privind existența unui drept de proprietate al SRL „Boghian” protejat asupra segmentelor de tunel și prioritatea la privatizarea terenului aferent, instanța de apel subliniază că acest drept nu poate fi opus autorităților publice sau terților de bună-credință în lipsa publicității imobiliare.

Deși prima instanță a invocat „sensul autonom al bunului” conform jurisprudenței CtEDO, neînregistrarea dreptului de proprietate al SRL „Boghian” în Registrul bunurilor imobile atrage sancțiunea inopozabilității. Autoritatea publică nu poate fi sancționată pentru pretinsa ignorare a unui bun și

a dreptului de proprietate asupra acestuia - care nu figura în evidențele cadastrale la momentul luării deciziilor administrative.

Spre deosebire de concluzia instanței de fond, instanța de apel reiterează că emiterea deciziei Consiliului Municipal și încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 05.03.2014 nu au constituit doar acte de voință arbitrară, ci reprezintă acțiuni îndreptate spre **executarea unor hotărâri judecătorești definitive**. Iar conform art. 120 din Constituție și art. 16 din Codul de procedură civilă, respectarea și executarea hotărârilor judecătorești sunt obligatorii, acestea prevalând asupra unor pretinse pretenții de proprietate neoficializate.

Totodată instanța de apel subliniază că, la data achiziției (18 septembrie 2007), segmentele de tunel se aflau deja în subteranul unui teren cu un regim juridic stabilit în favoarea altor persoane. SRL „Boghian" s-a familiarizat cu caracteristicile obiectului și a acceptat expres sarcina de a soluționa ulterior chestiunea terenului, asumându-și riscul că acesta ar putea fi atribuit titularilor drepturilor de suprafață.

În ce privește trimiterea SRL „Boghian" la hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun.***** din 21 septembrie 2012, Completul judiciar va sublinia următoarele:

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun.***** din 21 septembrie 2012, a fost admisă cererea de chemare în judecată a SRL „Boghean" împotriva Agenţiei Proprietăţii Publice şi ***** cu privire la restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului, instanța dispunînd:

„ A înregistra în Registrul bunurilor imobile începând cu data de 18 decembrie 1991 în baza ordinului Ministerului Radioindustriei Uniunii Sovietice numărul 1152 din 24 decembrie 1990 și certificatului de înregistrare a Uzinei „Compecs" din 18 decembrie 1991 dreptul de proprietate al statului Republica Moldova asupra bunului imobil „Tunel pentru comunicare" cu specificarea că dreptul de folosință a fost atribuită Uzinei „Compecs".

A înregistra în Registrul bunurilor imobile începând cu data de 13 iunie 2000 în baza actului de primire predare a întreprinderii nr.14089-***** din 13 iunie 2000 și adeverinței de privatizare nr.*****din 26 iulie 2002 dreptul de proprietate al ***** asupra imobilului „Tunel pentru comunicare".

A înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „Boghian" asupra sectorului de tunel numărul 2 – parte a Tunelului pentru comunicare al ***** amplasat la adresa M. Sadoveanu nr. 42/7 municipiul ***** în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007 încheiat între ***** și SRL „Boghian".

A înregistra în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SRL „Boghian" asupra sectorului de tunel numărul 1 – parte a Tunelului pentru comunicare al ***** amplasat la adresa M.Sadoveanu nr. 42/7 în baza

contractului de vânzare cumpărare nr. ***** din 18 septembrie 2007 încheiat între ***** și SRL „Boghian”.

Hotărîrea menționată a intrat în vigoare la data de 11.10.2012. (f.d.56-66, Vol.II)

Totodată se reține că, prin încheierea Judecătoriei Buiucani,mun. ***** din 14 februarie 2013 au fost respinse ca inadmisibile cererile de revizuire depuse de către ÎS „Cadastru” şi CAV „Sigur-Asigur” SA împotriva hotărîrii Judecătoriei Buiucani mun.***** din 21 septembrie 2012. Iar prin decizia Curţii de Apel ***** din 22 aprilie 2013 a fost admis recursul declarat de către CAV „Sigur-Asigur” SA, s-a casat încheierea Judecătoriei Buiucani mun.***** din 14 februarie 2013. S-a admis cererea de revizuire depusă de CAV „Sigur-Asigur” SA, **casată hotărîrea Judecătoriei Buiucani mun.***** din 21 septembrie 2012 şi remisă cauza spre rejudecare la Judecătoria Buiucani mun.*****.** (f.d.67-74, Vol.II)

La fel se reține că, prin încheierea Curţii de Apel ***** din 02 octombrie 2013 a fost respinsă cererea de revizuire depusă de către SRL „Boghian” ca inadmisibilă.

La 11 octombrie 2013 SRL „Boghian” a depus recurs împotriva încheierii Curţii de Apel ***** din 02 octombrie 2013, solicitînd admiterea recursului, casarea încheierii Curţii de Apel ***** din 02 octombrie 2013 şi decizia Curţii de Apel ***** din 22 aprilie 2013, remiterea cauzei la rejudecare cu implicarea în proces a SRL „Boghian”.

Prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 20 noiembrie 2013, a fost respins recursul declarat de către SRL „Boghian”, fiind menținută încheierea Curţii de Apel ***** din 02 octombrie 2013, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a SRL „Boghean” împotriva Agenţiei Proprietăţii Publice şi *****cu privire la restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului.

Prin hotărîrea Judecătoria *****, sediul Centru din 09 octombrie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Boghian” împotriva Agenției Proprietății Publice și *****, intervenienți accesorii CAV „Sigur-Asigur” SA; IP Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru; SRL „Flormin-com”; Primăria mun.*****; Consiliul municipal *****; *****; Marian Margareta și Marian Vladimir privind restabilirea situației anterioare, dispunerea înregistrării dreptului de proprietate, constatarea faptelor și nulității refuzului.(
https://jc.instante.justice.md/ro/pigd_integration/pdf/NmFmYjc2NWYtZDg5My00NWRkLTljMjQtMDU1ZDZiOTJjM2Ey)

Cauza menționată de află la moment spre examinare pe rolul Curții de Apel Centru.

Prin urmare, hotărârea Judecătoriei Buiucani din 21 septembrie 2012 nu poate fi invocată pentru admiterea acțiunii SRL „Boghian”. Or, această hotărâre a fost casată. Deși inițial a fost favorabilă SRL „Boghian”, dispunând înregistrarea dreptului de proprietate asupra sectoarelor de tunel, cursul ulterior al procesului a anulat aceste efecte. Prin decizia Curții de Apel ***** din 22 aprilie 2013, a fost admisă cererea de revizuire depusă de CAV „Sigur-Asigur” SA.

Această decizie a casat hotărârea Judecătoriei Buiucani din 21 septembrie 2012 și a trimis cauza spre rejudecare.

Recursul SRL „Boghian” împotriva acestei decizii a fost respins de Curtea Supremă de Justiție la 20 noiembrie 2013.

În urma rejudecării cauzei, la data de 9 octombrie 2023, Judecătoria ***** (sediul Centru) a emis o nouă hotărâre prin care a respins cererea de chemare în judecată a SRL „Boghian” împotriva APP și *****.

În prezent, această cauză se află spre examinare pe rolul Curții de Apel Centru. Prin urmare, nu există o hotărâre irevocabilă care să ateste drepturile invocate de reclamantă în baza acestui dosar.

Astfel, contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din 2014 rămâne un act legal de executare a unor hotărâri judecătorești irevocabile anterioare (din 2010 și 2011), iar pretențiile reclamantei nu pot prevala în lipsa înregistrării dreptului în Registrul bunurilor imobile, fapt ce atrage inopozabilitatea acestora față de autorități și terți.

Reinterând, analizând și temeiurile invocate de partea reclamantă prin prisma normelor dreptului civil referitoare la nulitatea actelor juridice, completul judiciar reține următoarele.

Potrivit reglementării Codului civil (în redacția aplicabilă la data încheierii contractului), nulitatea absolută intervine în cazul încălcării unor norme imperative instituite pentru ocrotirea interesului public, fiind caracterizată prin imprescriptibilitate și posibilitatea invocării de către orice persoană interesată sau din oficiu de către instanță. În schimb, nulitatea relativă intervine în cazul încălcării unor norme instituite pentru protecția unui interes privat, fiind supusă termenului de prescripție și putând fi invocată exclusiv de persoana ocrotită de norma încălcată.

În speță, prin acțiunea înaintată partea reclamanta a invocat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05.03.2014, întemeiată pe pretinsa încălcare a normelor imperative privind regimul juridic al terenurilor aferente construcțiilor, precum și nulitatea relativă, întemeiată pe existența unei interdicții judiciare de înstrăinare.

Analizând argumentele în cauză sub aspectul nulității absolute, completul judiciar reține că aceasta presupune existența unei încălcări grave a ordinii

publice sau a unei norme imperative esențiale, care să afecteze validitatea actului juridic ab initio. Or, în prezenta cauză, contractul contestat a fost încheiat:

- întru executarea unei hotărâri judecătorești irevocabile, prin care autoritatea publică a fost obligată să dispună vânzarea terenului;
- în temeiul unui act administrativ individual valabil (decizia Consiliului municipal ***** nr. 6/35-1 din 27.06.2013), care nu a fost anulat pe cale judiciară;
- cu respectarea formei și condițiilor legale privind înstrăinarea bunurilor imobile.

În aceste condiții, nu se poate reține existența unei încălcări a unei norme imperative care să atragă nulitatea absolută a contractului, or actul juridic nu a fost încheiat cu eludarea legii, ci dimpotrivă, în executarea acesteia, inclusiv a unei hotărâri judecătorești obligatorii. Mai mult, invocarea nulității absolute nu poate conduce, pe cale indirectă, la înlăturarea efectelor unor acte juridice sau hotărâri judecătorești irevocabile, întrucât aceasta ar contraveni principiului securității raporturilor juridice și autorității de lucru judecat.

Sub aspectul nulității relative, reclamanta a invocat încălcarea unei interdicții de înstrăinare stabilite prin încheiere judecătorească. Or, nulitatea relativă presupune, pe lângă existența unei cauze de nulitate, și dovedirea unui interes privat lezat, precum și invocarea acesteia în termenul prevăzut de lege.

Din materialele cauzei nu rezultă că reclamanta ar fi titularul dreptului ocrotit prin norma pretins încălcată, în condițiile în care dreptul său asupra bunului nu a fost consolidat juridic prin înregistrare cadastrală și nici recunoscut definitiv în sensul pretins. Totodată, nu se confirmă că interdicția invocată ar fi avut ca efect opozabilitatea față de terți de bună-credință în condițiile legii.

În plus, chiar și în ipoteza existenței unei neregularități, aceasta nu poate afecta validitatea actului juridic încheiat în executarea unei hotărâri judecătorești irevocabile, întrucât autoritatea publică nu dispunea de o marjă de apreciere, fiind obligată să execute dispozițiile instanței.

Prin urmare, completul judiciar concluzionează că la caz nu sunt întrunite nici condițiile legale pentru constatarea nulității absolute sau relative a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05.03.2014. Pentru aceste motive, pe cale de consecință Completul judiciar o dată în plus concluzionează că instanța de fond a aplicat eronat normele dreptului material privind nulitatea actelor juridice, iar soluția de admitere a acțiunii nu poate fi menținută.***Cu privire la incidența art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului;***Astfel, Completul judiciar analizând raportul juridic litigios inclusiv prin prisma standardelor de protecție a dreptului de proprietate consacrate de art. 1 din

Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, va reține următoarele.

Potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, noțiunea de „bun” are un sens autonom și include nu doar drepturile de proprietate existente, dar și interesele patrimoniale sau „speranțele legitime” de a obține un avantaj patrimonial. Totodată, pentru a beneficia de protecția convențională, pretinsul drept trebuie să aibă o bază suficientă în dreptul intern și să fie consolidat juridic.

În speță, SRL „Boghian” invocă existența unui drept de proprietate asupra construcțiilor (sectoarelor de tunel) și, implicit, asupra terenului aferent. Or, din analiza materialelor cauzei și a cadrului normativ intern oferită mai sus, rezultă că acest drept nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, condiție esențială pentru dobândirea și opozabilitatea dreptului real asupra bunurilor imobile, conform art. 321 Cod civil și Legii cadastrului bunurilor imobile.

Mai mult, prin hotărâri judecătorești irevocabile anterioare s-a statuat asupra caracterului neîntemeiat al pretențiilor privind recunoașterea dreptului asupra bunului și atribuirea terenului aferent, fiind reținut inclusiv caracterul accesoriu al construcțiilor față de terenul aparținând altei persoane. În aceste condiții, situația juridică a reclamantei nu poate fi calificată drept un „bun actual” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1, ci cel mult o simplă speranță de a obține un drept, care nu beneficiază de protecția convențională în lipsa unei baze juridice suficiente și consolidate.

În contrapondere, dreptul de proprietate al lui ***** asupra terenului litigios a fost dobândit în temeiul unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, executate prin emiterea actului administrativ corespunzător și materializate prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 05.03.2014, ulterior fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile. Prin urmare, acesta constituie un drept de proprietate cert, actual și efectiv, protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că orice ingerință în dreptul de proprietate trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească un scop legitim și să respecte un just echilibru între interesul general și protecția drepturilor individuale. Or, anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat întru executarea unor hotărâri judecătorești irevocabile, în lipsa anulării actelor juridice primare, ar constitui o ingerință neprevăzută de lege și disproporționată, susceptibilă de a afecta însăși substanța dreptului de proprietate al titularului.

Totodată, completul judiciar reține că principiul securității raporturilor juridice, dezvoltat în jurisprudența Curții Europene (inclusiv în cauzele privind Republica Moldova), impune respectarea caracterului definitiv al hotărârilor judecătorești. Repunerea în discuție, pe cale indirectă, a efectelor unor hotărâri

irevocabile, fără utilizarea căilor extraordinare prevăzute de lege, contravine acestui principiu și afectează stabilitatea raporturilor juridice.

Pe cale de consecință, intervenția instanței de fond, prin constatarea nulității contractului nr. *****din 05.03.2014, în lipsa desființării actelor juridice care au stat la baza încheierii acestuia și cu ignorarea autorității de lucru judecat, apare ca fiind contrară exigențelor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, întrucât generează o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate al apelantului.

Prin urmare, soluția de respingere a acțiunii este conformă atât normelor dreptului intern, cât și standardelor de protecție a dreptului de proprietate consacrate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În lumina celor expuse supra, Completul judiciar conchide a admite apelurile declarate de *****, Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal *****, va casa hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 17 octombrie 2024, și va emite o decizie nouă potrivit căreia, acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Boghian” împotriva Primăriei municipiului *****, Consiliului municipal ***** și împotriva lui *****, persoană terță ÎS „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind constatarea nulității contractului, se va respinge ca neîntemeiată.

Cercetând cu maximă diligență materialul probator prezentat în raport cu starea de fapt reținută la caz, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru notează că dosarul nu conţine vre-un element susceptibil să o facă să ajungă la o altă concluzie în prezenta cauză.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin (1) lit. c) Cod administrativ, art. 389-390 CPC, Completul de Contencios Administrativ din cadrul Colegiului Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ al Curţii de Apel Centru

D E C I D E :

Apelurile declarate de *****, Primăria municipiului ***** și Consiliul municipal *****, ***se admit***.

Se casează hotărîrea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 17 octombrie 2024, ***și se emite o decizie nouă potrivit căreia***:

Acțiunea în contencios administrativ depusă de SRL „Boghian” împotriva Primăriei municipiului *****, Consiliului municipal ***** și împotriva lui *****, persoană terță ÎS „Cadastrul Bunurilor Imobile” privind constatarea nulității contractului, ***se respinge ca neîntemeiată***.

Decizia este executorie de la emitere, însă poate fi contestată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Președintele completului,

Judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii Ghedrovici Nicolae

Bostan Angela