Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul Central (judecător: Romanaș A.)
dosarul nr.2ac-157/2024

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

DECIZIE

29 mai 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele ședinței Grosu Stanislav
Judecătorii: Țihonschi Alina și Holban Radu
Grefier: Inna Oineagra

examinând în ședință publică, cererea de apel depusă de avocatul Diana Munteanu în interesele SRL „Tehnica” împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 08.08.2023,

pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Tehnica” împotriva Consiliului r-l Orhei cu privire la încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t :

Pretenţiile reclamantului:

La data de 31.10.2022, avocatul Diana Munteanu în interesele SRL „Tehnica” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului r-l Orhei cu privire la încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, potrivit contractului de constituire a dreptului de superficie încheiat la data de 20 decembrie 2013, între Consiliul raional Orhei și SRL „Tehnica” a fost constituit cu titlu oneros dreptul de superficie asupra sectorului de teren, modul de folosință pentru construcții, cu suprafața de 0,6385 ha, cu nr. cadastral *****situat în *****.

Dreptul de superficie a fost constituit în scopul edificării unui complex de construcții cu menire sportivă, conform proiectelor elaborate de Consiliul raional Orhei, sarcina construcției bunului imobil menționat mai sus fiind pusă în seama superficiarului SRL „Tehnica”.

pe terenul cu suprafața de 0,6385 ha, cu nr. cadastral *****situat în *****, superficiarul SRL ”Tehnica” în baza autorizației de construcție nr. 6 din 20 ianuarie 2014, a executat lucrările de construcție a Complexului Sportiv, edificând pe terenul cu nr. cadastral *****, trei imobile, după cum urmează:

- Construcție de sport, cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 1346,4 m.p.;
- Construcție de sport, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 51,5 m.p.;
- Construcție de sport, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 82,6 m.p.;

Potrivit pct. 8 al contractului de constituire a dreptului de superficie, încheiat la data de 20 decembrie 2013, după executarea lucrărilor, superficiarul SRL „Tehnica” obține dreptul de cumpărare a sectorului de teren modul de folosință pentru construcții, cu suprafața de 0,6385 ha, cu nr. cadastral *****, situat în *****, la prețul normativ al pământului prevăzut de Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 „Privind prețul normativ al pământului”.

În condițiile în care, SRL „Tehnica” nu deține dreptul de proprietate supra terenului cu nr. cadastral *****, situat în *****, pe care sunt amplasate construcțiile cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.01, *****.02 și *****.03, îi sunt create impedimente în exercitarea dreptului de folosință și exploatare, potrivit destinației construcțiilor, aducându-se în acest sens grave atingeri dreptului de proprietate deținut de SRL „Tehnica” asupra bunurilor imobile menționate mai sus.

De mai multe ori, reclamantul a solicitat pârâtului Consiliul raional Orhei să vândă terenul pe care sunt amplasate construcțiile edificate, cereri la care nu a primit răspuns reclamantul, circumstanță echivalentă cu refuzul pârâtului de a vinde terenul.

Potrivit raportului de evaluare efectuat de Camera de Comerț și Industrie, filiala Orhei la data de 19 octombrie 2022, valoarea de piață a complexului sportiv amplasat în *****, 9 constituie 11 801 000,00 lei, după cum urmează:

- Construcție de sport, cu nr. cadastral *****.01 cu suprafața de 1346,4 m.p. – 6338 000 lei;
- Construcție de sport, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 51,5 m.p. – 132 000 lei;
- Construcție de sport, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 82,6 m.p. – 5331 000 lei;

A făcut trimitere la prevederile clauzei contractuale numărul 12 lit. b) înserată în contractul de superficie, proprietarul sectorului de teren este dator să achite Superficiarului o despăgubire corespunzătoare pentru construcțiile efectuate, ce va acoperi 4/5 din valoarea de piață a construcțiilor legal edificate, or valoarea de piață a construcțiilor edificate de reclamantul SRL „Tehnica” pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în ***** 9 ce aparține cu drept de proprietate pârâtului Consiliului raional Orhei constituie 11 801 000,00 lei, iar 4/5 din valoarea de piață constituie 9 440 080,00 lei.

Reclamantul a solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul pârâtului Consiliului raional Orhei în beneficiul reclamantului SRL „Tehnica” suma de 9 440 080,00 lei și încasarea din contul pârâtului Consiliul raional Orhei în beneficiul reclamantului SRL „Tehnica” a cheltuielilor de judecată suportate de reclamant în legătură cu intentarea prezentului litigiu.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 08.08.2023, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

La data de 10.08.2023, avocatul Diana Munteanu în interesele SRL „Tehnica”, în termenul prevăzut de lege, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 08.08.2023.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

După cum a fost indicat mai sus, apelanta SRL „Tehnica” a depus cerere de apel la 10.08.2023, contestând hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central), dispozitivul căreia a fost pronunțat la 08.08.2023. Astfel, Colegiul atestă și constată, că apelurile au fost declarate în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului, apelanta SRL „Tehnica” a invocat faptul că hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 10.08.2023 este ilegală şi pasibilă de a fi casată de instanţa de apel.

Faptul că bunurile imobile construite de reclamantul SRL „Tehnica” pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în ***** sunt legal edificate se constată prin existenta certificatului de urbanism, autorizaţiei de construcţie, procesul verbal la terminarea lucrărilor şi procesul verbal de recepţie finală, semnat în modul corespunzător de comisia de recepţie finală, inclusiv reprezentantul SRL „Tehnica” dar şi Consiliul raional Orhei.

Partea apelantă consideră eronată poziţia instanţei de fond, emisă cu interpretarea defectuoasă a cadrului legal pertinent speţei în cauză.

În context, relevă că potrivit clauzei contractuale înserate în contractul de constituire a dreptului de superficie încheiat la data de 20 decembrie 2013 între Consiliul raional Orhei si SRL „Tehnica” în pct. 12 lit. a) construcţiile edificate pe acest sector de teren se transmit cu drept de proprietate proprietarului acestuia. Prevederile acestui punct nu se aplică în cazul realizării punctului 11 lit. a) şi b) a prezentului contract.

În condiţiile clauzei înserate în pct. 11, lit. a) stingerea dreptului de superficie are loc la expirarea termenului fixat în pct. 3 al contractului.

Potrivit pct. 3 din contract, dreptul de superficie se constituie pe un termen de 2 ani.

Potrivit pct. 12, lit. b) din contractul de constituire a dreptului de superficie, proprietarul sectorului de teren este dator să achite Superficiarului o despăgubire corespunzătoare pentru construcţiile efectuate, ce va acoperi 4/5 din valoarea de piaţă a construcţiilor legal edificate.

Astfel, atrage atenţia instanţei de apel asupra faptului că prevederile contractuale nu indică expres că despăgubirea urmează a fi achitată doar în cazul în care superficiarul va executa integral construcția bunurilor imobile indicate în contract, dar nemijlocit este specificat că despăgubirea se va achita pentru construcţiile efectuate, iar suma despăgubirii va acoperi 4/5 din valoarea de piaţă a construcţiilor legal edificate, or bunurile imobile construite de apelantul SRL „Tehnica”, au statut de bunuri legal edificate, deoarece bunurile imobile construite de apelantul SRL „Tehnica” au statut de bunuri legal edificate.

Iar la materialele cauzei civile a fost anexat procesul verbal de recepţie finală a construcţiilor emis în luna aprilie 2017, semnat inclusiv şi de partea pârâtă Consiliul raional Orhei.

Menționează că potrivit regulamentului de recepţie a construcţiilor şi instalaţiilor aferente, recepţia constituie o componentă a sistemului calităţii în construcţii şi este actul prin care comisia de recepţie declară că acceptă şi preia lucrarea definitivată de

construcţie şi instalaţiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, şi că aceasta poate fi dată în folosinţă.

Potrivit actului menţionat, în rezultatul inspectării bunului imobil, în urma identificării bunului imobil, s-a constatat construcția pe terenul cu nr. cadastral *****a următoarelor imobile:

- Construcţie de sport, cu nr. cadastral *****.01, cu sup-ta de 1346,4 m.p, autorizată;
- Construcţie de sport, cu nr. cadastral *****.02, cu sup-ta de 51.5 m.p, autorizată;
- Construcţie de sport, cu nr. cadastral *****.03, cu sup-ta de 82.6 m.p, autorizată.

Comisia de recepţie finală a decis recepţionarea lucrărilor de construcţie la bunurile imobile menţionate mai sus.

Or, faptul că bunurile imobile construite de apelanta SRL „Tehnica” au fost autorizate şi finalizate se confirmă şi prin actul de constatare nr. 4846 din 24.02.2017 emis de Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, filiala întreprinderea de Stat Cadastru.

Constată că nici o prevederile cadrului legal ce reglementează instituţia superficiei şi nici o clauză contractuală din contractul de constituire a dreptului de superficie încheiat la data de 20 decembrie 2013 între Consiliul raional Orhei si SRL „Tehnica”, nu prevede faptul că achitarea despăgubirilor în beneficiul superficiarului va fi efectuată doar după executarea integrală a obligației contractuale şi anume finisarea construcţiei bunului imobil.

Or, apelantul face trimitere la prevederile pct. 12 lit. e) din contractul de constituire a dreptului de superficie care indică o singură situaţie care poate scuti partea intimată de obligaţia de achitare a despăgubirii către superficiar şi anume cazul în care până la expirarea termenului de superficie, proprietarul va prelungi superficiarului pe durată previzibilă la exploatarea bunurilor imobile construite.

Susține că hotărârea primei instanţe nu prezumă caracterul legal al unui proces echitabil şi public, nu prezumă respectarea deplină a drepturilor şi intereselor legitime personale garantate de Constituţie cât şi legislaţia naţională şi internaţională la care Republica Moldova a aderat şi a ratificat şi care prezumă respectarea întocmai a normelor dreptului procedural la examinarea cauzelor, ce denotă în esenţă ilegalitatea actului juridic de dispoziţie contestat, inclusiv denotă exercitarea actului justiţiei cu încălcarea normelor dreptului naţional şi internaţional în vigoare.

În cadrul ședinței de examinarea cauzei din 15.05.2025, apelanta SRL „Tehnica” prin intermediul avocatului Diana Munteanu a pledat pentru admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 08.08.2023 și emiterea unei hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

Suplimentar a explicat instanței că a fost adresat de către instanța de apel întrebarea de ce aceste două construcții finalizate și supuse recepției finale nu au fost înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile, astfel răspunsul este, pentru înregistrarea imobilelor este nevoie de acordul expres al proprietarului terenului, ceea ce la moment nu există. Prin urmare, nici nu pot exploata aceste construcții, nici să le înregistreze.

Reprezentantul apelantului SRL „Tehnica”, administratorul Scorpan Valeriu, a solicitat instanței de apel admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii

Judecătoriei Orhei, sediul Central din 08.08.2023 și emiterea unei hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

A explicat suplimentar instanței de judecată că, Bazinul este cu indice 03, suprafața de 829 m. Nu a reușit să finalizeze construcțiile în 2 ani pentru că a expirat autorizația de construcție și nu au putut-o prelungi.

Referitor la celelalte două construcții, relevă că nu le poate înregistra, nici el singur nu dorește să mai procure terenul, dorește doar să i se restituie investițiile.

Reprezentantul intimatului Consiliul r-l Orhei, Bătrîncea Mihail a pledat pentru respingerea cererii de apel depuse și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 08.08.2023.

În susținerea poziției sale, intimatul a menționat că Consiliile nu vor să-și asume riscul de a aloca așa sume mari, de aceea lasă pe seama instanței de a decide.

Complexul sportiv se află în posesia SRL „Tehnica”.

Consiliul nu poate înstrăina bunul, deoarece terenul de sub complex este grevat conform contractului de superficie până când nu este stinsă pretenția față de superficiar. Totodată nu a fost solicitare de a vinde terenul.

Consiliul are o poziție pasivă de a recupera cheltuielile care sunt pretinse că le-a executat și cheltuit apelantul.

Din motivul că a existat o decizie a consiliului prin care s-a anunțat concurs cu privire la anunțarea investitorului de a ridica un complex sportiv, acestea constituie mai multe obiecte care trebuiau ridicate pe terenul respectiv. Era un contract investițional la care a participat SRL „Tehnica”. Este adevărat că construcțiile care urmau a fi edificate, nu au fost într-un final edificate, ci doar parțial, un cort de tenis și au pornit o altă construcție cu denumirea generică „Bazin”. Evident că nu sunt date în exploatare, dar sunt înregistrate și consiliul raional le pot valorifica de drept.

Construcțiile care trebuiau să se edifice, fiind la număr 6-7, nu au fost edificate în totalitate, s-a construit unul și al doilea a început a se construi.

Poziția consiliului se rezumă la ceea că este prevăzut în contract de a se construi un complex, după care este recepționat și achitat de consiliu. Consiliul la început nu a binevoit să accepte înregistrarea pe părți a construcțiilor care urmau a fi construite. În contract scrie că se ridică un complex integru, dat în exploatare și înregistrat se consideră finalizat.

Solicitarea rezidă în vânzarea terenului.

Complexul nu ocupă întreaga suprafață de 0,63 ha.

Superficia este instituită pe toată suprafața terenului pe o perioadă de 2 ani.

Au existat cereri din partea SRL „Tehnica” cu privire la vânzarea terenului de către consiliul, însă acesta nu poate fi vândut pentru că nu a fost obiect al contractului de vânzare a terenului, acesta fiind grevat cu superficie.

Consiliul raional nu administrează, nu activează și nu desfășoară activități.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul

urmează a fi admis iar hotărârea casată parțial cu emiterea unei noi hotărâri din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. 1 Cod de procedură civilă, hotărârea 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 hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

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

În cadrul examinării cauzei, Colegiul Civil a constatat că potrivit Deciziei Consiliului raional Orhei nr. 2/9 din 07 iunie 2013, ”Cu privire la atragerea investițiilor pentru extinderea Complexului Sportiv de pe str. Scrisului Latin nr. 9, din orașul Orhei, RM” în baza dreptului de superficie, părțile - Consiliul Raional Orhei, reprezentat de Președintele raionului Ștefîrță Ion, denumit ”Proprietar” și SRL ”Tehnica” reprezentată de administratorul Scorpan Valeriu, denumit „Superficiar” au convenit la încheierea Contractului de constituire a dreptului de superficie (f.d. 64).

Potrivit contractului de constituire a dreptului de superficie între părțile sus-menționate cu nr. 8272 din 20 decembrie 2013 au fost stabilite următoarele condiții: Potrivit pct. 1 din Contract, proprietarul în temeiul concursului investițional „privind atragerea investițiilor pentru extinderea Complexului Sportiv de pe strada Scrisului Latin nr. 9 din orașul Orhei RM” a constituit cu titlu oneros un drept de superficie asupra „Sectorului de teren” modul de folosință pentru construcții, cu suprafața de 0,6385 ha, înscris în Registrul Bunurilor imobile, ținut de OCT Orhei nr. cadastral *****, proprietate publică a raionului Orhei, situat în or. Orhei, str. Scrisului Latin nr. 9, Republica Moldova. (Planul terenului – Anexa nr. 1) în favoarea „Superficiarului” în scopul edificării exploatării construcțiilor specificate în p.2 al prezentului contract. Valoarea bunului imobil, conform Certificatului privind valoarea normativă a bunului imobil nr. 32513, eliberat de OCT Orhei la data de 14 decembrie 2013, constituia 655417 lei.

Conform pct. 2 din contractul nominalizat, este stabilit că sectorul de teren – pentru construcții indicat mai sus, aparține „proprietarului” cu titlu de proprietate în baza Deciziei Consiliului raional Orhei nr.4/17 din 08 decembrie 2011, înscris în Registrul bunurilor imobile 6401/13/32513, eliberat de OCT Orhei la data de 14 decembrie 2013.

Conform pct. 3 din Contract, dreptul de superficie se constituie pe un termen de 2 ani, scopul edificării unui Complex de Construcții cu Menire Sportivă, conform Proiectelor elaborate de Consiliul raional Orhei care va fi formată din: Bazin acvatic de 25 m.p., conform standardelor; hotel de 40 locuri; 2 terenuri pentru tenis de cort; sală sportivă polivalentă; complexul de saune; centru de reabilitare.

Iar potrivit pct. 4, „superficiarul” s-a obligat să construiască Complexul de bunuri specificate în p.3 al prezentului contract în termen de 24 luni din momentul transmiterii în baza Actului de predare-primire proiectului de documentație tehnico - normativă.

Potrivit autorizației de construire nr. 6 din 20 ianuarie 2014, eliberată de Primăria or. Orhei pentru SRL „Tehnica”, prima a autorizat executarea lucrărilor de construcție a Complexului sportiv în ***** (f. d. 15).

Prin dispoziția președintelui raionului Orhei nr. 042 din 15 februarie 2016 și prin dispoziția nr. 138-d din 02 decembrie 2016, a fost instituit grupul de lucru pentru verificarea volumelor lucrărilor efectuate de către SRL „Tehnica” în baza contractului de constituire a dreptului de superficie (f. d. 73, 74).

La data de 09 august 2021, SRL „Tehnica” a înregistrat la Consiliul Raional Orhei cerere, solicitând vânzarea terenului sau achitarea sumei de 4/5 din costul bunurilor imobile: construcție sport – nr. cadastral *****.01, valoarea obiectului fiind de 6 409 000,00 lei; construcție sport cu nr. cadastral *****.02 – valoarea obiectului 67 000,00 lei și construcție sport cu nr. cadastral *****.03 valoarea obiectului de 3 983 000,00 lei (f. d. 19).

La data de 16 septembrie 2022, SRL „Tehnica” a mai adresat către Consiliul raional Orhei cerere prin care a venit cu propunerea soluționării litigiului pe cale amiabilă, inclusiv prin semnarea unei tranzacții prin care părțile vor preveni un proces de judecată (f. d. 20).

SRL „Tehnica” a înaintat o cerere Camerei de Comerț și Industrie executarea unui Raport de evaluare. La data de 19 octombrie 2022, de către filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a RM a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 0371164 asupra bunului imobil – Complex sportiv din *****.

Potrivit raportului de evaluare, au fost identificate trei construcții de sport– nr. cadastral *****.01 finalizată și exploatată după destinație; construcție sport – nr. cadastral *****.02, finalizată și exploatată după destinație; și construcție sport – nr. cadastral *****.03 nefinalizată.

Totodată a fost determinată valoarea de piață a imobilului la suma de 11 801 000,00 lei (f. d. 24-36).

La data de 21 octombrie 2022, SRL „Tehnica” a depus către Consiliul raional Orhei cerere prealabilă prin intermediul căruia a solicitat achitarea sumei de 4/5 din costul de piață al bunurilor imobile, construite de superficiarul SRL „Tehnica” pe terenul cu nr. cadastral *****situat în *****, ce aparține cu drept de proprietate Consiliului raional Orhei, ce constituie 9 440 080,00 lei, în termen de 5 zile (f. d. 22).

La data de 31.10.2022, avocatul Diana Munteanu în interesele SRL „Tehnica” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului r-l Orhei cu privire la încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată, solicitând încasarea din contul pârâtului Consiliului raional Orhei în beneficiul reclamantului SRL „Tehnica” suma de 9 440 080,00 lei și încasarea din contul pârâtului Consiliul raional Orhei în beneficiul reclamantului SRL „Tehnica” a cheltuielilor de judecată suportate de reclamant în legătură cu intentarea prezentului litigiu.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Central) din 08.08.2023, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut incidența prevederilor art. 602 alin. (1) Codul Civil (în redacția de până la 01.03.2019) care stabilește că, „În cazul în care nu execută obligaţia, debitorul este ţinut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedeşte că neexecutarea obligaţiei nu-i este imputabilă”.

Făcând trimitere la prevederile pct. 3 din Contractul de constituire a superficiei din 20 decembrie 2013, potrivit căruia dreptul de superficie a fost constituit pe un termen de 2 ani, instanța a concluzionat că SRL „Tehnica” urma să edifice în termenul indicat un Complex de Construcții cu Menire Sportivă – bazin acvatic de 25 m.p., hotel de 40 locuri; 2 terenuri pentru tenis de cort; sală sportivă polivalentă; complet de saune și centru de reabilitare, SRL „Tehnica”, edificând doar două construcții cu destinație sportivă dintre care, 01 construcție de sport cu suprafața la sol de 1346,4 m.p., 02 construcție de sport cu suprafața la sol de 51,5 m.p. și 03 construcție de sport cu suprafața la sol de 829,6 m.p. care este una nefinalizată. În această ordine de idei, instanța de fond a constatat că SRL „Tehnica” a admis o încălcare a Contractului de constituire a superficiei, ne edificând în volum total și în perioada de timp prevăzută, complexul sportiv cu toate părțile componente, convenite la încheierea contactului de superficie.

Prin urmare, instanța de fond, respingând acțiunea civilă, a considerat că Consiliul raional Orhei nu urmează să-i restituie prejudiciul material suportat la edificarea bunurilor imobile în virtutea pct. 12 lit. b) din Contract, or prevederile acestei clauze ar fi relevante situației când superficiarul - SRL „Tehnica” avea să-și onoreze pe deplin obligațiile asumate prin Contractul de constituire a dreptului de superficie.

Colegiul Civil reține că concluziile instanței de fond sunt incorecte, raportate la speța în cauză acestea denotă un caracter eronat, fiind emise în contrar cu legea pertinentă și normele înserate în contractul de superficie ce guvernează cadrul juridic dedus judecății, or concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, iar situația creată servește un exemplu incorect în consolidarea practicii judiciare, or potrivit art. 130 alin. (1) Cod Procedură Civilă RM, „Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege”.

Potrivit prevederilor art.373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

Prin urmare, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

De altfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanței judecătorești î-i revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sunt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Conform art.5 alin. (1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Subsecvent, Colegiul învederează că aplicabile speței în cauză vor fi aplicate prevederile art. 7 din Codul civil, în redacția din 01 martie 2019, în coroborare cu Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil RM nr. 1125-XV din 13.06.2002, or litigiul urmează a fi soluționat prin prisma normelor Codului civil, în vigoare la data încheierii contractului (în redacția de până la 01 martie 2019).

Litigiului dedus judecății îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, în condițiile în care raportul juridic între părțile litigioase a luat naștere până la data intrării în vigoare a noii legi.

Potrivit art. 8 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), (1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 9 alin. (1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Conform prevederilor art. 195 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligațiilor civile.

Potrivit art. 196 Cod Civil al RM (în redacția din 11.06.2002) (1) Actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege. (2) Actului juridic unilateral se aplică în modul corespunzător dispoziţiile privind obligaţiile şi contractele dacă aceasta nu contravine legii sau caracterului unilateral al actului juridic. **(3) Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.** (4) Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

Potrivit art. 666 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), (1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 667 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), (1) Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui

individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege.

În conformitate cu prevederile art. 668 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), (1) Contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.

Conform art. 443 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), (1) Superficie este dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcții, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. (2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale. (3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie. (4) Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel. (5) Construcția este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie. (6) Dreptul de superficie nu poate fi constituit sub condiţie rezolutorie. (7) Dreptul de superficie nu poate fi limitat la o parte din construcţie.

Potrivit articolului 444 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), (1) Dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terţilor din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile. (2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. (3) Dreptul de superficie nu poate fi limitat printr-o condiţie suspensivă.

Conform art. 449 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), Dreptul de superficie se stinge: a) la expirarea termenului; b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane; c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Articolul 451 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019) stabilea că, (1) La stingerea dreptului de superficie, construcţia aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia. (2) **Proprietarul terenului trebuie să plătească superficiarului o despăgubire corespunzătoare pentru construcţie. Despăgubirea nu este corespunzătoare dacă nu acoperă cel puţin două treimi din valoarea de piaţă a construcţiei**. (3) Proprietarul terenului se poate elibera de plata despăgubirii dacă prelungeşte dreptul superficiarului, înaintea expirării acestui drept, pe durata previzibilă de exploatare a construcţiei. În cazul în care refuză prelungirea, superficiarul pierde dreptul la despăgubire. (4) Superficiarul nu are dreptul, la stingerea dreptului de superficie, să ridice construcţia sau părţi ale ei.

Potrivit art. 452 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), (1) **Superficiarul are dreptul de retenţie a construcţiei până la plata despăgubirii.** (2) Pretenţia în despăgubire este garantată cu teren în loc de superficie şi cu rangul acesteia. (3) Dacă

dreptul de superficie la stingerea acesteia mai este grevat cu o ipotecă, creditorii ipotecari au un drept de gaj asupra despăgubirii.

Revenind la libertatea contractuală a părților, Colegiul învederează că prevederile contractuale din contractul de superficie încheiat la data de 20 decembrie 2013 între Consiliul raional Orhei și SRL „Tehnica" înserate în pct. 12 lit. a), construcțiile edificate pe acest sector de teren se transmit cu drept de proprietate proprietarului acestuia. Prevederile acestui punct nu se aplică în cazul realizării punctului 11 lit. a) și b) a prezentului contract.

Potrivit pct. 11 lit. a) din contractul menționat, stingerea dreptului de superficie are loc la expirarea termenului fixat în pct. 3 al contractului. Potrivit pct. 3 al contractului, dreptul de superficie este constituit pe un termen de 2 ani.

Potrivit pct. 12, lit. b) din contractul de constituire a dreptului de superficie, proprietarul sectorului de teren este dator să achite superficiarului o despăgubire corespunzătoarea pentru construcțiile efectuate ce va acoperi 4/5 din valoarea de piață a construcțiilor legal edificate.

Într-adevăr, după cum invocă apelantul, în prevederile contractuale nu este indicat expres achitarea unei despăgubiri în cazul în care superficiarul va executa integral construcția bunurilor imobile indicate în contract or, deși SRL „Tehnica" nu a executat integral contractul de superficie, acesta a suportat cheltuieli de edificare a celor două construcții, iar neachitarea sumelor de bani prevăzute pentru acestea ar constitui pentru Consiliul raional Orhei o îmbogățire nejustificată.

În acest sens, Colegiul atrage atenția asupra procesului-verbal de recepție finală a construcțiilor nr.8 care a fost emis în luna 15 iunie 2017, fiind semnat inclusiv de Consiliul raional Orhei (f.d. 66).

În atare ordine de idei, nicio prevedere legală sau contractuală din contractul de constituire a dreptului de superficie din 20 decembrie 2013, nu prevede faptul că achitarea despăgubirilor în beneficiul superficiarului va fi efectuată doar după executarea integrală a obligației contractuale de finisare a construcției bunurilor imobile ce urmau a fi edificate pe teritoriu.

Or, doar prevederile contractuale înserate în pct. 12 lit. e) din contractul de constituire a dreptului de superficie indică situația în care poate scuti Consiliului r-l Orhei de obligația de achitare a despăgubirii către superficiar și anume cazul în care, până la expirarea termenului de superficie, proprietarul va prelungi superficiarului pe durată previzibilă la exploatarea bunurilor imobile construite.

La caz, Colegiul consideră că prevederile art. 602 alin. (1) Cod Civil (în redacția până la 01.03.2019) nu sunt aplicabile speței în cauză, or la caz, SRL „Tehnica", contrar prevederilor stabilite în art. 602 alin. (1) Cod Civil a executat obligațiile contractuale însă în volum redus, iar Consiliului r-l Orhei a recepționat lucrările efectuate potrivit procesului-verbal, fiind de acord astfel cu volumul lucrărilor efectuate.

După cum a fost enunțat, conform clauzei 12 lit. b), dacă vânzarea nu are loc, proprietarul terenului este obligat să achite despăgubiri egale cu 4/5 din valoarea construcțiilor legal edificate. Această clauză este expresă și clară, reflectând acordul părților asupra consecințelor nerespectării obligației de vânzare.

SRL „Tehnica” deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor în litigiu, dar nu poate valorifica acest drept din cauza refuzului autorității publice de a vinde terenul (neexecutarea obligației contractuale), ceea ce echivalează cu o atingere gravă a substanței dreptului de proprietate, or deși SRL „Tehnica” nu a fost privat de construcții, faptul că nu poate folosi bunurile în scopul pentru care au fost edificate (din cauza lipsei terenului) afectează substanța dreptului de proprietate**,** ceea ce reprezintă o ingerință nejustificată.

La caz refuzul Consiliul raional Orhei — de a executa obligația contractuală de vânzare a terenului cu nr. cadastral *****, situat în ***** nr. 9, pe care se află edificate construcțiile aparținând reclamantului SRL „Tehnica”, reprezintă o ingerință nejustificată și disproporționată în dreptul de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului

Potrivit contractului de constituire a dreptului de superficie încheiat la data de 20.12.2013, reclamantul nu doar că a obținut un drept legal de a edifica construcții, dar și un drept clar și expres de a dobândi terenul ulterior, la prețul normativ prevăzut de Legea nr. 1308/1997. Acest drept constituie o speranță legitimă protejată de jurisprudența CEDO, speranță care a fost încălcată prin refuzul tacit al autorității.

Refuzul nejustificat de a vinde terenul a condus la limitarea gravă a posibilității de folosință și exploatare a construcțiilor edificate, afectând astfel însăși substanța dreptului de proprietate al reclamantului asupra acestor bunuri.

În acest sens, Curtea Europeană a statuat în cauza *Sporrong și Lönnroth c. Suediei*, 1982, că limitarea de durată și severă a folosinței unui bun, chiar și fără o privare formală de proprietate, constituie o ingerință în dreptul garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1.

Mai mult, în cauza *Beyeler c. Italia*, 2000, CEDO a afirmat obligația statului de a păstra un echilibru just între interesul general și protejarea drepturilor individuale. În speță, acest echilibru a fost rupt în mod vădit, întrucât reclamantul este împiedicat să valorifice o investiție substanțială în valoare de 11 801 000 lei, fără a primi nici dreptul de proprietate asupra terenului, nici compensație echitabilă, contrar prevederilor contractului și a clauzei 12 lit. b).

Având în vedere faptul că SRL „Tehnica” a executat parțial contractul de superficie încheiat cu Consiliului r-l Orhei, obligațiile legale incumbă Consiliului restituirea despăgubirilor corespunzător pentru construcțiile efectuate, iar potrivit clauzelor contractuale, această despăgubire va acoperi 4/5 din valoarea de piață.

Având în vedere raportul de evaluare nr. 0371164 din 19.10.2022, valoarea de piață a complexului sportiv edificat amplasat în ***** nr. cadastrale *****.01, *****.02, *****.03 constituie suma de 11 801 000,00 lei, iar 4/5 din această valoare reprezintă 9 440 080,00 lei, sumă ce urmează a fi încasată din contul Consiliului r-l Orhei în beneficiul SRL „Tehnica”.

Subsecvent, odată ce a fost admisă acțiunea înaintată de către SRL „Tehnica”, colegiul Civil consideră oportun încasarea cheltuielilor de judecată suportate de ultima.

Astfel, potrivit art.82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform prevederilor art.94, alin.(1) CPC, cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată între părţi, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă partial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art. 3 lit. a) Legea taxei de stat pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial, cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod contestabil, urmează a fi achitată suma în mărime de 3% din valoarea acțiunii sau din suma încasată, dar nu mai puțin de 150 lei și nu mai mult de 25 000,00 lei de la persoanele fizice și nu mi puțin de 270 lei și nu mai mult de 50 000,00 lei de la persoanele juridice, iar potrivit art. 3 lit. j) a legii taxei de stat, pentru cererile de apel împotriva hotărârilor instanțelor judecătorești se achită 75% din taxa ce urmează a fi plătită la depunerea cererii de chemare în judecată sau alte cereri (plângeri), iar în cazul litigiilor cu caracter patrimonial – 75 % din taxa calculată din suma contestată.

Conform ordinului de plată nr. 3532 din 28.10.2022, SRL „Tehnica” a efectuat achitarea taxei de stat în mărime de 50 000,00 lei pentru depunerea cererii de chemare în judecată (f.d. 2).

Conform ordinului de plată nr. 3429 din 26.12.2023 și nr. 3436 din 28.12.2023, SRL „Tehnica” a efectuat achitarea taxei de stat în mărime de 37 500,00 lei pentru depunerea cererii de apel (f.d. 137; 138).

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră oportun încasarea din contul Consiliul raional Orhei în beneficiul SRL „Tehnica”, taxa de stat achitată în instanța de fond și apel în sumă totală de 87 500,00 lei.

În conformitate cu art.385 lit.c) CPC, Colegiul civil,-

D E C I D E :

Cererea de apel depusă de avocatul Diana Munteanu în interesele SRL „Tehnica”, se admite.

Se casează integral hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 08.08.2023, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Tehnica” împotriva Consiliului r-l Orhei cu privire la încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată, cu emiterea unei hotărâri noi după cum urmează:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Tehnica” împotriva Consiliului r-l Orhei cu privire la încasarea sumei şi a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Consiliul raional Orhei, cod fiscal 1007601005523 în beneficiul SRL „Tehnica”, cod fiscal 1003606010261, sediul mun. Orhei str. Chișinăului 14, suma de 9 440 080 (nouă milioane patru sute patruzecii mii optzeci,00) lei.

Se încasează de la Consiliul raional Orhei, cod fiscal 1007601005523 în beneficiul SRL „Tehnica”, cod fiscal 1003606010261, sediul mun. Orhei str. Chișinăului 14, cheltuieli de judecată suportate în instanța de fond în sumă de 50 000 (cincizeci mii, 00) lei și în instanța de apel în suma de 37 500 (treizeci și șapte mii cinci sute, 00)lei.

Decizia este definitivă dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecător Grosu Stanislav

Judecătorii: Țihonschi Alina Holban Radu