Prima instanță: Judecătoria Criuleni (sediul Dubăsari), judecător Nicolae Chirilov

Dosarul nr. 2rc-71/24
(2-24002153-02-2rc-16022024)

D E C I Z I E

28 martie 2024 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele completului Anatol Pahopol
Judecători Dorin Dulghieru și Ruxanda Pulbere

examinând fără participarea părților, recursul declarat de către Primăria s. Molovata,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către „AGROLIDA" S.R.L. împotriva Primăria s. Molovata, Consiliul local al satului Molovata, r-ul Dubăsari, I.P. "Agenția Serviciile Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, intervenient accesoriu Ciauș Andrei, administrator și lichidator autorizat, cu privire la radierea înscrisurilor dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile, dispunerea înregistrării/intabulării, dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, recunoașterea dreptul/faptul proprietății construcțiilor, recunoașterea dreptului de posesie și folosință și a constitui/ recunoaște dreptul de superficie,

împotriva încheierii Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024, prin care s-a admis cererea înaintată de către „AGROLIDA" S.R.L. cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii,-

a c o n s t a t a t:

Poziția instanței de fond:

1. „AGROLIDA" S.R.L. a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Primăria s. Molovata, Consiliul local al satului Molovata r-ul Dubăsari, I.P. "Agenția Serviciile Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, intervenient accesoriu Ciauș Andrei, administrator și lichidator autorizat, cu privire la radierea înscrisurilor dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile, dispunerea înregistrării/intabulării, dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, recunoașterea dreptul/faptul proprietății construcțiilor, recunoașterea dreptului de posesie și folosință și a constitui/ recunoaște dreptul de superficie.
2. În motivarea acțiunii a indicat că Întreprinderea Piscicolă „Pridnestrovsc" a fost înfiinţată de către Stat în temeiul Dispoziţiei nr,179-p din *****.03.1963 a Sovetului de miniştri al RSS Moldoveneşti şi conform Procesului verbal nr.21 din 25.101966 al Comitetului executiv al raionului Orhei s-a atribuit 200 ha în posesie şi folosinţă veşnică la Î.S. „Pridnestrovsc" . Întreprinderea menţionată a activat cu succes până în perioada anilor

2003, apoi a intrat în incapacitate de plată şi potrivit Hotărârii Curţii de Apel din 08.12.2003 s-a dispus începerea procesului de insolvabilitate. A menţionat faptul că Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare al Republicii Moldova, prin scrisoarea adresată Prim Ministrului R.M. din 09.08.2004 la nr. 04-790/4157, în componența unui grup de lucru lărgit la care a participat şi Mudrea Valeriu în calitatea sa de potenţial investitor a constatat şi a susţinut de toate persoanele implicate oportunitatea şi necesitatea revitalizării Întreprinderii Piscicole „Pridnestrovsc" şi s-a dat undă verde de a se expune la licitaţie a patrimoniului întreprinderii şi ca condiţie obligatorie participanţilor la licitaţie va fi pusă menţinerea în continuare a activităţii de profil - piscicultură (creşterea peştelui şi a puietului de peşte la nivel industrial), inclusiv cu iniţierea procesului de procurare a terenului. Faptul dat este expus/menţionat direct în punctul 5 şi 6 a scrisorii supra.

3. „AGROLIDA" S.R.L., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1947 din 16.12.2004, autentificat notarial la data de 27.12.2004, este proprietar al bunurilor imobile situate pe adresa: Republica Moldova, *****, extravilan, formate din: construcţiile, care constă din: corp administrativ *****, cu suprafaţa totală de 911,80 m.p., frigider *****cu suprafaţa totală de 109,20 m.p., depozit *****, cu suprafaţa totală de 177,40 m.p., depozit ***** - cu suprafaţa totală de 3*****,00 m.p., staţie de pompare***** - cu suprafaţa totală de 50,60 m.p., staţie de pompare *****- cu suprafaţa totală de 191,36 m.p., anexa lit. ***** - cu suprafaţa totală de 41,30 m.p., amplasate pe un teren aferent cu suprafaţa de 206 ha, situat în extravilanul *****. Terenul indicat anterior a fost proprietate a statului, în posesia Întreprinderii Piscicole de Stat „Pridnestrovsc".
4. Prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.558 din 09.06.20*****, s-a transmis în fondul de rezervă al Primăriei s. Molovata, raionul Dubăsari, suprafața de 203,97 ha. de terenuri din folosinţa funciară a fostei gospodării piscicole Î.S. „Pridnestrovsc" fără modificarea destinației. Relevă că după emiterea Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr.558 din 09.06.20*****, au început ilegalităţile din partea Primăriei s. Molovata şi litigiile judiciare cu „AGROLIDA" S.R.L. și APL.
5. A solicitat reclamantul „AGROLIDA" S.R.L.: radierea înscrisurilor dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile ţinut de I.P. „Agenţia Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, a terenurilor cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha cu destinaţia agricolă şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, cu destinaţia specială, situat pe adresa: Republica Moldova, r-nul Dubăsari, s. Molovata, ca ilegal formate/delimitate; Dispunerea înregistrării/intabularii, dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile ţinut de I.P. „A.S.P." Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, a întreg Bunului Imobil situat pe adresa: Republica Moldova, r-nul Dubăsari, s. Molovata, ce este format din: teren cu modul de folosinţă destinaţie specială cu suprafaţa de - 204,23 hectare, cu părţile componente: construcțiile cu numerele cadastrale 01-07, amplasată pe acest teren, conform prevederilor Hotărîrii Guvernului Republicii Moldova nr.558 din 09.06.20*****, şi Actului de predare primire a terenurilor din 19.09.20***** şi a contractului de vânzare-cumpărare nr.1947 din 16.12.2004, autentificat de către notarul Şova Sorela; Recunoaşterea dreptului/faptului proprietăţii că construcţiile cu destinaţia - staţii de pompare indicate cu ***** cu S-50,6 m.p. cu numărul cadastral *****.*****; ***** 191,36 m.p. cu numărul cadastral *****.*****cu S-41,3 m.p. cu numărul cadastral **********dispun de părţile componente şi construcţii accesorii compuse din reţelele

subterane de alimentare cu apă tehnică, fîntîni - puţuri de distribuire - din beton armat şi 113 bazine şi heleşteie (construcţii hidrotehnice) destinate pentru creşterea, puietului de peşte, (obiecte de infrastructură tehnico-edilitară) care se întind/extind pe întreg terenul aferent acestora cu suprafaţa de 204,23 hectare, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, raionul Dubăsari, şi sunt părţi componente a staţiilor de pompare indicate şi sunt un complex integru/indivizibil de clădiri şi reţele inginereşt ce asigură cu apă întreg proces tehnologic de funcţionare; Recunoaşterea dreptului de posesie şi folosinţă a SRL „Agrolida", la terenul cu modul de folosință destinație specială cu suprafața de 204,23 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, raionul Dubăsari, care este stabilit prin Hotărârea Judecătoriei Dubăsari nr. 3-25/09 din 17.10.2009; Constituirea/recunoaşterea dreptul de superficie, pentru un termen de 99 de ani, în limitele hotarelor şi suprafeţei terenului cu S-204,23 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, raionul Dubăsari, în scopul grevării cu drept de superficie în folosul/beneficiul Superficiarilui - SRL „Agrolida", teren necesar pentru exploatarea şi deservirea imobilelor existente proprietate a acestuia.

6. Concomitent cu înaintarea acțiunii, reclamantul „AGROLIDA" S.R.L. a solicitat asigurarea acțiunii prin aplicarea aplicarea sechestrului şi interdicţie la înstrăinare/delimitare/transmitere în arendă/superficii, etc, a bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, pînă la pronunţarea unei hotărîri definitive şi irevocabile în cadrul cerinţelor indicate în prezenta cerere.
7. În susținerea cererii de asigurare acțiunii a invocat că la moment la Judecătoria Criuleni (sediul Central) sunt pe rol cauzele civile nr. 2-22137428-24-3-20092022 şi nr. 2-23*****7196-24-3- 20042023, „AGROLIDA" S.R.L. vs. Primăria s. Molovata, r. Dubăsari şi Consiliul local s. Molovata, iar în şedinţa din 18 dec embrie 2023 reprezentanţii-avocaţii Primăriei s. Molovata au cerut amânarea cauzelor pe un termen de 3 luni de zile, motivând ca la şedinţa preconizată a actualului Consiliu sunt preconizate alocări de finanţe băneşti pentru iniţierea procesului de delimitare a bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata. Consideră că o astfel de conduită doar va încuraja funcționarii APL să persiste în acțiunile lor ilegale şi să prejudicieze în continuare drepturile şi interesele „AGROLIDA" S.R.L..
8. A relevat că „AGROLIDA" S.R.L. reprezentată de către administratorul Mudrea Valeriu, a deplîns, printre altele o serie de acţiuni şi inacţiuni admise constant de către reprezentanţii APL care durează din anul 20***** și care în ansamblu au ca finalitate lezarea gravă a dreptului de proprietate a „AGROLIDA" S.R.L. asupra construcţiilor pe care le deţine cu titlu de proprietate, precum şi a dreptului de folosinţă (recunoscut prin act judecătoresc de dispoziţie cu caracter irevocabil) asupra terenurilor pe care sunt amplasate acestea.
9. A susținut că din conţinutul corespondenţei Primăriei s. Molovata este evident că factorii de decizie enunţaţi, au continuat să acţioneze contrar obligaţiilor ce le revin, dar şi în vederea lezării drepturilor şi intereselor legitime ale „AGROLIDA" S.R.L., din motiv că ultima a pus în discuţie legalitatea acţiunilor lor.

10. A considerat că neaplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii ar crea dificultăţi judecătoreşti sau ar face imposibilă executarea unei hotărâri judecătoreşti în caz de admitere a acţiunii.
11. Prin încheierea Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024 s-a admis cererea cu privire la asigurarea acțiunii depusă în cadrul procesului civil intentat la cererea de chemare în judecată „AGROLIDA" S.R.L. împotriva Primăria s. Molovata, Consiliul local al satului Molovata r-ul Dubăsari, I.P. "Agenția Serviciile Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, intervenient accesoriu Ciauș Andrei, administrator și lichidator autorizat, cu privire la radierea înscrisurilor dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile, dispunerea înregistrării/intabulării, dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, recunoașterea dreptul/faptul proprietății construcțiilor, recunoașterea dreptului de posesie și folosință și a constitui/ recunoaște dreptul de superficie și s-a aplicat sechestrul asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, situate pe adresa: Republica Moldova, raionul Dubăsari, satul Molovata.
12. Pentru a da o astfel de soluție instanța de fond a indicat că caracterul de raţionalitate şi temeinicie a cerinţelor precum și prevenirea unui prejudiciu despre aplicarea măsurilor de asigurare este întrunit.
13. Astfel, a concluzionat că neluarea măsurilor de asigurare a acţiunii ar crea dificultăţi judecătorești sau ar face imposibilă executarea hotărârii judecătoreşti.

Solicitarea recurentului:

14. La 9 februarie 2024 Primăria s. Molovata a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024, solicitând casarea integrală a acesteia și adoptarea unei noi decizii de respingere a cererii de asigurare a acțiunii.

Argumentele părților:

15. În motivarea recursului, Primăria s. Molovata a indicat că încheierea judecătorească excede limita pretențiilor din acțiunea civilă. Or, potrivit acțiunii civile se solicită revendicarea dreptului de superficie, iar acesta este un drept real limitat.
16. Astfel, contrar normelor procesuale, prima instanță a grevat și dreptul de proprietate, drept nerevendicat de reclamant.
17. La 25 martie 2024, „AGROLIDA" S.R.L. a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de recurs, cu menținerea încheierii Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024.
18. În motivarea referinței, pe lângă cele invocate în cererea de chemare de judecată, a menționat că instanţa corect a aplicat sechestru asupra bunurilor imobile numere cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) suprafaţa 15,4983 ha şi ***** (număr cadastral vechi *****) suprafaţa 188,5911 ha, din s. Molovata, extravilan, până la adoptarea pe marginea litigiului în cauză a unei hotărâri definitive.
19. A considerat pur declarative argumentele indicate de recurent potrivit cărora încheierea Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024 este pasibilă casării și că aceasta extinde limita pretențiilor din acțiunea civilă.

20. A relevat că prin acțiunile sale pârâtul Primăria Molovata intenționează să instituie situații de a crea imposibilitatea executării unei eventuale hotărâri judecătorești de admitere a acțiunii.
21. La 25 martie 2024, Primăria s. Molovata a depus supliment la cererea de recurs, prin care a solicitat admiterea cererii, casarea încheierii Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024 și respingerea ca neîntemeiată a cererii de aplicare a măsurii de asigurare.
22. În motivarea acesteia a indicat că argumentarea primei instanţe este vădit neîntemeiată, or la caz nu există careva riscuri de înstrăinare a terenurilor în litigiu, pe parcursul examinării cauzei.
23. În acest sens, a indicat că ambele terenuri aflate în litigiu, de principiu nu vor putea fi vândute, deoarece primul teren cu numărul cadastral ***** cu suprafaţa de 15,4983 ha, este terenul pe care sunt amplasate construcţiile reclamantului cu numerele cadastrale *****.*****
24. A menționat că legislaţia în vigoare nu permite vînzarea sau arendarea terenului altor persoane decît proprietarului construcţiilor amplasate pe acest teren, or potrivit art. 7 din Regulamentul cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului Nr. 1428 din 16-12-2008, cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren.
25. A explicat că pe al doilea teren cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 188,9511 ha, nu sunt amplasate careva construcţii, însă în Registrul bunurilor imobile, este notată grevarea dreptului de proprietate cu folosinţă şi arendă, în favoarea reclamantului „AGROLIDA” SRL. Acest aspect exclude posibilitatea legală de înstrăinare a terenului până la radierea grevărilor respective.
26. În acest sens, dreptul reclamantului de arendă, respectiv de folosinţă asupra terenului s-a născut în temeiul Hotărârii Curţii de Apel nr. 3-450/08 din 11.04.2008 și contractul de arendă nr. 31 din 22.02.2013.
27. A atras atenția că dreptul de folosință asupra unui teren este limitat în timp. La caz, prin contractul de arendă din 22.02.2013, s-a acordat reclamantului un termen de 5 ani pentru folosirea terenului. Astfel, la momentul actual, dreptul reclamantului la folosirea terenurilor a expirat.
28. În acest sens, are relevanță art. 23 pct. 7) din Codul funciar, care stabilește că dreptul asupra terenului se stinge în cazul expirării termenului pentru care a fost dat în folosință terenul.
29. De asemenea, conform art. 1291 alin. (1) din Codul Civil, termenul arendei se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an şi mai mare de 30 de ani.
30. Consideră că, ținând cont de situația litigioasă, Primăria s. Molovata are dreptul legitim de a solicita restituirea de la reclamant a terenului cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 188,9511 ha, pe care nu sunt amplasate careva construcții, rectificarea registrului bunurilor imobile, prin radierea grevărilor cu privire la dreptul de folosinţă şi arendă a reclamantului asupra terenului.
31. A susținut că încheierea primei instanțe de aplicare a sechestrului asupra terenurilor contravine cu motivele prin care şi-a argumentat această soluţie. Or, în condiţiile în care,

instanţa s-a bazat pe existenţa riscului de înstrăinare a terenurilor în litigiu, atunci soluţia firească ar fi fost dispunerea interdicției de înstrăinare, dar nu sechestru.

32. Potrivit art. 1572 Cod civil, sechestrul poate fi instituit şi de către instanţa de judecată. În acest caz, el este supus regulilor stabilite de Codul de procedură civilă, precum şi de prezentul capitol, în măsura în care nu sînt incompatibile.
33. La momentul actual, Codul de procedură civilă nu prevede vreo normă care ar diferenția sechestrul instituit de instanţa de judecată de cel convențional reglementat de Codul civil.
34. Astfel, conform art. 1567 Cod civil, sechestrul convențional este depozitul în baza căruia persoanele remit un bun mobil sau imobil în litigiu unui terţ, care se obligă să-l restituie, după terminarea procesului, celui care are drept asupra lui.
35. Potrivit Codul civil noţiunea de „sechestru" este abordată în esenţă ca fiind un depozit, însă cu unele completări, şi anume, că acesta spre deosebire de depozit poate fi instituit şi de instanţa de judecată (art.1572 Cod civil) şi că acesta poate fi instituit şi asupra bunurilor imobile (art. 1567, 1537 Cod civil).
36. Din cele expuse, rezultă că prin instituirea sechestrului un anumit bun este transmis în posesia unei persoane pentru o anumită perioadă de soluţionare a unui litigiu asupra bunului respectiv. Astfel, odată ce prima instanţă a intenţionat să instituie o interdicţie de înstrăinare a terenului, atunci instituirea sechestrului reprezintă o decizie necorespunzătoare şi nefirească conceptului de sechestru.
37. Conform art. 174 alin. (1) din CPC, la cererea participanţilor la proces, judecătorul sau instanţa dispune în aceeaşi zi aplicarea sau neaplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului până la etapa în care hotărîrea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii ar face imposibilă executarea hotărîrii judecătoreşti.
38. Din sensul normei procedurale rezultă că asigurarea acţiunii se admite în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii ar crea dificultăţi judecătoreşti sau ar face imposibilă executarea hotărîrii judecătoreşti.
39. Totodată, conform pct. 5 din Hotărârea plenului CSJ cu privire la aplicarea de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei ce reglementează asigurarea acţiunii la judecarea cauzelor civile nr. 32 din 24.10.2003, măsurile de asigurare enumerate în art. 175 CPC nu sînt exhaustive şi judecătorul sau instanţa poate aplica, după caz, şi alte măsuri de asigurare a acţiunii care să corespundă scopurilor specificate la art. 174 CPC.
40. Conform pct. 32 din Hotărîrea plenului CSJ la pronunţarea încheierii privind aplicarea măsurilor de asigurare sau neaplicarea acestora, instanţele vor verifica: raţionalitatea şi temeinicia cerinţelor solicitantului despre aplicarea măsurilor de asigurare; probabilitatea cauzării unui prejudiciu solicitantului în cazul neaplicării măsurilor asigurătorii; dacă există periculum in mora (pericol de dispariţie, degradare, înstrăinare, risipire a bunului sau proastă administrare); asigurarea unui echilibru între interesele părţilor cointeresate; preîntîmpinarea atingerii intereselor publice sau a intereselor unor terţi în cazul aplicării măsurilor de asigurare; în ce măsură modalitatea de asigurare a acţiunii solicitate e în corelaţie cu obiectul acţiunii înaintate şi dacă aceasta va asigura realizarea de facto a scopului măsurilor de asigurare.
41. A susținut că urmează de elucidat caracteristicile raportului juridic, în temeiul căruia reclamanta a depus prezenta acţiune în justiţie. Or, cerinţele nr. 4, 5 şi 6 din cererea de

chemare în judecată, sunt pretenţii care urmează a fi examinate în ordinea contenciosului administrativ. Solicitarea principală a reclamantului este constituirea dreptului de superficie asupra terenului litigios cu suprafaţa de 204,23 ha. Iar cerinţele cu privire la recunoaşterea faptului că construcţiile reclamantului sunt parte integrantă a terenului şi recunoaşterea dreptului de posesie şi folosinţă asupra terenului reprezintă cerinţe subsecvente solicitării instituirii dreptului de superficie.

42. În acest sens, trebuie de reţinut că pentru a obţine un drept de superficie, precum şi altor drepturi reale asupra unor terenuri proprietate publică, potrivit legislaţiei este necesar obţinerea acordului proprietarului terenului. La caz, este necesară adoptarea unei decizii de către Consiliul s. Molovata, în baza căreia Primarul s. Molovata va încheia contractul de superficie.
43. Conform art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28-12-2006 privind administraţia publică locală, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); decide în privinţa actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, precum şi privind serviciile publice de interes local, în condiţiile legii; decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;
44. Conform art. 9 din Legea Nr. 121 din 04-*****-2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, (1) Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale. (2) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa autorităţii administraţiei publice locale sînt: h) deciderea asupra dării în locaţiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor şi a altor bunuri proprietate a unităţii administrativ-teritoriale;
45. Prin urmare, reclamantul trebuia să depună la Consiliul s. Molovata o cerere cu privire la instituirea superficiei şi în caz de refuz să depună o acţiune în contencios administrativ în instanţa de judecată, prin care să solicite obligarea consiliului local să adopte decizia respectivă.
46. Astfel, chiar dacă reclamantul nu a solicitat în mod expres obligarea autorităţii publice locale să emită decizia cu privire la instituirea superficiei, în esenţă aceasta este o solicitare care urmează a fi examinată în ordinea contenciosului administrativ. Or, executarea unei eventuale hotărîri de admitere a acţiunii va necesita adoptarea deciziei de către Consiliul s. Molovata, precum şi încheierea contractului, care va presupune obligatoriu necesitatea determinării condiţiilor de transmitere a dreptului de superficie.
47. Conform art. 2 alin. (1) din Codul administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.
48. Conform art. 6 din Codul administrativ, (1) Procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea şi emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condiţiilor,

pregătirea şi încheierea unui contract administrativ sau examinarea condiţiilor, pregătirea şi întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică. (2) Emiterea unui act administrativ individual, încheierea unui contract administrativ sau întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică sînt părţi ale procedurii administrative.

49. Conform art. 20 din Codul 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.
50. Astfel, a considerat recurentul că prima instanţă în mod ilegal a reţinut spre examinare acţiunea reclamantului în ordine civilă, cauza urmând a fi transmisă spre examinare judecătorului specializat în contencios administrativ.
51. A evidenţiat faptul că Codul administrativ nu prevede posibilitatea aplicării sechestrului în calitate de măsură de asigurare, fiind prevăzute aşa mecanisme legale ca suspendarea actului administrativ şi ordonanța provizorie. Menționează că dacă prima instanţă ar fi apreciat corect obiectul prezentului litigiu, atunci cauza urma a fi examinată în ordinea contenciosului administrativ, prin urmare nu ar fi fost posibilă de principiu aplicarea sechestrului.

Termenul de declarare a recursului:

52. În conformitate cu art. 423 alin.(1) Cod de procedură civilă *" încheierea dată în primă instanţă poate fi atacată cu recurs, separat de hotărîre, de către părţi şi de ceilalţi participanţi la proces în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi, precum şi în cazurile în care încheierea face imposibilă desfăşurarea de mai departe a procesului. Ea se examinează în recurs conform regulilor stabilite de prezentul capitol".*
53. Potrivit art. 424 alin. (1) Cod de procedură civilă *" Curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii".*
54. Potrivit art. 425 Cod de procedură civilă *" termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii".*
55. Colegiul civil observă că din actele cauzei nu urmează momentul comunicării încheierii Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024 Primăriei s. Molovata.
56. Astfel, recursul declarat de Primăria s. Molovata la 9 februarie 2024 se consideră declarat în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

57. Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău conchide recursul întemeiat și pasibil de a fi admis cu casarea încheierii instanței de fond, reieșind din următoarele motive.
58. În conformitate cu art. 426 alin.(3) Cod de procedură civilă *"recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 2 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor".*

59. În baza art.427 lit. c) Cod de procedură civilă *”instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, soluționând prin decizie problema respectivă”.*
60. Potrivit art. 174 Cod de procedură civilă *”la cererea participanţilor la proces, judecătorul sau instanţa dispune în aceeaşi zi aplicarea sau neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului pînă la etapa în care hotărârea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acţiunii ar face imposibilă executarea hotărârii judecătorești.”*
61. În temeiul art. 175 alin.(1) lit. a) Cod de procedură civilă *”în vederea asigurării acţiunii, judecătorul sau instanţa este în drept să pună sechestru pe bunurile sau pe sumele de bani ale pârâtului, inclusiv pe cele care se află la alte persoane ”.*
62. Potrivit cu art.176 alin.(2) Cod de procedură civilă, *”sechestrarea bunurilor se efectuează în limita valorii revendicărilor din acţiune”.*
63. În conformitate cu art. 177 alin. (1) Cod de procedură civilă *”în cererea de asigurare a acțiunii se indică motivele și circumstanțele pentru care se solicită asigurarea acțiunii”.*
64. În acest context Colegiul notează că asigurarea acțiunii civile constă dintr-o totalitate de măsuri silite temporare, dispuse de către judecător sau instanța de judecată la solicitarea părții interesate, menite să garanteze executarea efectivă a unei hotărâri judecătorești definitive și aceste măsuri au următoarele particularități: sunt urgente; au un caracter temporar; au drept scop apărarea drepturilor patrimoniale ale solicitantului; urmează să fie în concordanță cu obiectul acțiunii.
65. Indiferent de forma aplicabilă, măsura asiguratorie ține de substanța obiectului acțiunii, judecătorul urmând să o dispună doar în cazul în care, în mod plauzibil, se afirmă un risc al unei eventuale imposibilități de executare, sarcina probațiunii întru aplicarea măsurii de asigurare fiind pusă pe seama solicitantului, care urmează să prezinte probe pertinente și să justifice necesitatea asigurării acesteia, iar aprecierea pericolului ținut de substanța obiectului acțiunii este la latitudinea instanței de judecată.
66. Astfel, Colegiul subliniază că pentru a dispune aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii este necesar ca judecătorul sau instanța de judecată să stabilească, în baza probelor și argumentelor prezentate de reclamant, că neluarea unor astfel de măsuri ar putea face imposibilă executarea hotărârii judecătorești.
67. În această ordine de idei, Colegiul reține că stabilirea oricărei restricții față de pârât, prin măsurile de asigurare a acțiunii, se permite doar în cazuri excepționale, în baza unor temei expres prevăzute de Codul de procedură civilă.
68. Colegiul relevă că la pronunțarea încheierii privind aplicarea măsurilor de asigurare sau neaplicarea acestora, judecătorul urmează să verifice: raționalitatea și temeinicia cerințelor solicitantului despre aplicarea măsurilor de asigurare; probabilitatea cauzării unui prejudiciu solicitantului în cazul neaplicării măsurilor de asigurare; dacă există pericolul in mora (pericol de dispariție, degradare, înstrăinare, risipire a bunului sau proastă administrare); asigurarea unui echilibru între părțile cointeresate; preîntâmpinarea atingerii intereselor publice sau a intereselor unor terți în cazul aplicării măsurilor de asigurare; în ce măsură modalitatea de asigurare a acțiunii solicitate este în corelație cu obiectul acțiunii înaintate și dacă aceasta va asigura realizarea de facto a scopului măsurilor de asigurare.

69. În același timp, asigurarea acțiunii trebuie să corespundă scopului legitim şi să fie proporțională, adică ingerințele în drepturile pârâtului trebuie să fie echilibrate într-o măsură rezonabilă de protecția anticipată a drepturilor reclamantului. Depăşirea scopului asigurării acţiunii va echivala cu o încălcare gravă a drepturilor părţii opuse în cadrul procesului civil.
70. Astfel, Colegiul notează următoarele. Obiectul litigiului dedus judecăţii îl constituie: radierea înscrisurilor dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile ţinut de I.P. „Agenţia Servicii Publice" Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, a terenurilor cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha cu destinaţia agricolă şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, cu destinaţia specială, situat pe adresa: Republica Moldova, r-nul Dubăsari, s. Molovata, ca ilegal formate/delimitate; Dispunerea înregistrarării/intabularii, dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile ţinut de I.P. „A.S.P." Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, a întreg Bunului Imobil situat pe adresa: Republica Moldova, r-nul Dubăsari, s. Molovata, ce este format din: teren cu modul de folosinţă destinaţie specială cu suprafaţa de - 204,23 hectare, cu părţile componente: construcțiile cu numerele cadastrale 01-07, amplasată pe acest teren, conform prevederilor Hotărîrii Guvernului Republicii Moldova nr.558 din 09.06.20*****, şi Actului de predare primire a terenurilor din 19.09.20***** şi a contractului de vânzare-cumpărare nr.1947 din 16.12.2004, autentificat de către notarul Şova Sorela; Recunoaşterea dreptului/faptului proprietăţii că construcţiile cu destinaţia - staţii de pompare indicate cu ***** cu S-50,6 m.p. cu numărul cadastral *****.*****; ***** 191,36 m.p. cu numărul cadastral *****.*****cu S-41,3 m.p. cu numărul cadastral **********dispun de părţile componente şi construcţii accesorii compuse din reţelele subterane de alimentare cu apă tehnică, fîntîni - puţuri de distribuire - din beton armat şi 113 bazine şi heleşteie (construcţii hidrotehnice) destinate pentru creşterea, puietului de peşte, (obiecte de infrastructură tehnico-edilitară) care se întind/extind pe întreg terenul aferent acestora cu suprafaţa de 204,23 hectare, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, raionul Dubăsari, şi sunt părţi componente a staţiilor de pompare indicate şi sunt un complex integru/indivizibil de clădiri şi reţele inginereşt ce asigură cu apă întreg proces tehnologic de funcţionare; Recunoaşterea dreptului de posesie şi folosinţă a SRL „Agrolida", la terenul cu modul de folosință destinație specială cu suprafața de 204,23 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, raionul Dubăsari, care este stabilit prin Hotărârea Judecătoriei Dubăsari nr. 3-25/09 din 17.10.2009; Constituirea/recunoaşterea dreptul de superficie, pentru un termen de 99 de ani, în limitele hotarelor şi suprafeţei terenului cu S-204,23 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, raionul Dubăsari, în scopul grevării cu drept de superficie în folosul/beneficiul Superficiarilui - SRL „Agrolida", teren necesar pentru exploatarea şi deservirea imobilelor existente proprietate a acestuia.
71. Prin cererea de asigurare reclamanta „AGROLIDA" S.R.L. a solicitat aplicarea măsurii de asigurare a acțiunii sub formă de sechestru şi interdicţie la înstrăinare/delimitare/transmitere în arendă/superficii, etc, asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, situat pe adresa: Republica Moldova satul Molovata, motivând în esență că măsura de asigurare va

conserva situaţia până la examinarea în fond a acţiunii, asigurând reclamantei „AGROLIDA” S.R.L. dreptul la executarea unei eventuale hotărâri judecătoreşti de admitere a acţiunii înaintate.

72. Colegiul subliniază că legislația în vigoare atenționează asupra faptului că necesitatea aplicării măsurilor de asigurare este dictată de posibilitatea executării unei eventuali hotărâri.
73. În acest sens, Colegiul, având în vedere că, asigurarea acțiunii civile este o măsură prevăzută de lege, care poate fi dispusă doar în vederea realizării scopului pentru care a fost concepută, evitarea riscului de neexecutare a unei eventuale hotărâri emise în favoarea reclamantei, consideră că instanța de fond eronat a apreciat că în speță, reclamanta „AGROLIDA” S.R.L. a confirmat faptul că neaplicarea măsurilor de asigurare va crea dificultăți judecătorești sau va fi imposibilă executarea hotărârii judecătorești, precum și cauzarea unui prejudiciu și a aplicat sechestrul asupra bunurilor imobile cu numerele cadastrale ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha şi ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, situate pe adresa: Republica Moldova, raionul Dubăsari, satul Molovata.
74. Art. 7 al Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea şi locațiunea/arenda terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea şi locaţiunea/arenda terenurilor aferente *”Cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren. În cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaş al terenului aferent poate acţiona numai această întreprindere. Acţionarii (participanţii) întreprinderii nu pot acţiona în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaş în nume propriu.”*
75. Astfel, potrivit materialelor cauzei se atestă că pe teritoriul bunul imobil cu numărul cadastral ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 15,4983 ha situat pe adresa: Republica Moldova, raionul Dubăsari, satul Molovata, sunt amplasate construcțiile „AGROLIDA” S.R.L., iar în asemenea circumstanțe nu se atestă riscul de neexecutare a unei eventuale hotărâri emise în favoarea reclamantei.
76. Cu referire la bunul imobil cu numărul cadastral ***** (număr cadastral vechi *****) cu suprafaţa de 188,5911 ha, situat pe adresa: Republica Moldova, raionul Dubăsari, satul Molovata, Colegiul reține că potrivit materialelor cauzei se atestă că, în Registrul bunurilor imobile este notată grevarea dreptului de proprietate cu folosință și arendă în favoarea „AGROLIDA” S.R.L.
77. Prin urmare, în situația din speță scopul măsurilor de asigurare – de a conserva o anumită situație legală sau de fapt pentru a proteja drepturile părții interesate, poate fi atins fără intervenţia instanţei de judecată.
78. Mai mult că potrivit art. 175 alin. (4) Cod de procedură civilă nici sechestrul aplicat în privinţa unui drept înregistrat într-un registru de publicitate prevăzut de lege nu împiedică titularul dreptului să încheie acte juridice de dispoziție cu privire la drept.
79. În același timp, Colegiul civil, luând în considerație că măsurile de asigurare urmează a fi proporționale, adică ingerințele în drepturile pârâtului trebuie să fie echilibrate într-o măsură rezonabilă de protecția anticipată a drepturilor reclamantului, consideră că dispunerea asigurării la caz ar însemna favorizarea reclamantului în situația în care

obiectul acțiunii nu este unul incontestabil și cert, iar temeinicia acțiunii urmează a fi soluționată.

80. În acest sens, Colegiul reține ca întemeiat argumentul recurentului cu privire la faptul că instanța ierarhic inferioară a omis să argumenteze necesitatea instituirii măsurilor de asigurare prin prisma aprecierii pericolului eventualei imposibilități de executare ținut de substanța obiectului acțiunii.
81. În situația descrisă și constatată, Colegiul conchide că recursul înaintat de către declarat de către Primăria s. Molovata este unul întemeiat, acesta urmând a fi admis, iar actul judecătoresc contestat anulat, cu soluționarea prin decizie a cererii înaintate, cu respingerea acesteia.
82. În conformitate cu art. 427 lit. c) și art. 428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Chișinău,-

d e c i d e :

Se admite cererea de recurs declarată de către Primăria s. Molovata.

Se casează încheierea Judecătoriei Criuleni (sediul Dubăsari) din 24 ianuarie 2024 privind admiterea cererii cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către „AGROLIDA” S.R.L. împotriva Primăria s. Molovata, Consiliul local al satului Molovata, r-ul Dubăsari, I.P. “Agenția Serviciile Publice” Serviciul Cadastral Teritorial Dubăsari, intervenient accesoriu Ciauș Andrei, administrator și lichidator autorizat, cu privire la radierea înscrisurilor dreptului de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile, dispunerea înregistrării/intabulării, dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile, recunoașterea dreptul/faptul proprietății construcțiilor, recunoașterea dreptului de posesie și folosință și a constitui/ recunoaște dreptul de superficie și, soluționând prin decizie problema respectivă, se adoptă o nouă soluție prin care:

Se respinge cererea înaintată de către „AGROLIDA” S.R.L. cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă din momentul adoptării.

Președintele completului Anatol Pahopol

Judecătorii Dorin Dulghieru

Ruxanda Pulbere