Dosarul nr. 2c-1710/2021 (2-17202755-12-2c-17102017)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Pronunțată public la 07 martie 2025 în mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Constantin Roșca
Grefier Anastasia Roman, Dorin Toma,
Ionela Ceborciu și Svetlana Pogorlovschi

cu participarea reprezentantului reclamantei SRL „Boghian", administratorul Lupea Petru, precum și a reprezentantului pârâtei SA „Sigur-Asigur", avocatul Malai Vitalie, împuternicit în baza mandatului avocațial cu seria MA nr. 2234125 din 10.05.2022, precum și în lipsa reprezentanților pârâților SRL „A-Casa" (anterior SRL „Flormin-Com") și SRL „Rufi-Expres", și a reprezentanților intervenienților accesorii IP „Agenția Servicii Publice" și Consiliul și Primăria mun. Chișinău, în privința cărora procedura de citare legală a fost respectată,

în sediul instanței, în ședință publică, desfășurată în limba română, în procedură contencioasă a judecat pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Boghian" împotriva SRL „A-Casa" (anterior SRL „Flormin-Com") și SRL „RufiExpres", intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice", Consiliul și Primăria mun. Chișinău privire la constatarea ilegalității înregistrării a bunului imobil, constatarea extinderii ilegale a bunului imobil, constatarea nulității absolute a divizării bunului imobil, constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea restabilirii bunurilor,

c o n s t a t ă :

La 5 mai 2014, S.R.L. „Boghian" a depus cerere de chemare în judecată către C.A. „Sigur-Asigur" S.A., S.R.L. „Rufi-Expres", Î.S. „Cadastru", Consiliul mun. Chișinău, Primăria mun. Chișinău, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și S.A. „Agat" privind constatarea nulității planului terenului aferent anexat de S.R.L. „Rufi-Expres" la cererea de privatizare a terenului aferent cu suprafața de *****amplasat în *****în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul care este amplasat sectorul Tunelului pentru comunicare (*****), dinspre *****începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. *****ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres" și sectorul menționat al tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina „Compex", în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul pe care este amplasat sectorul tunelului pentru comunicare (*****) dinspre teritoriul S.A. „Agat",

începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. 3 ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina Compex”; constatarea nulități contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 150-d din 12 august 1999, încheiat între Primăria mun. Chișinău și S.R.L. „Rufi-Expres” în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul care este amplasat sectorul Tunelului pentru comunicare (*****), dinspre *****începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. *****ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul menționat al tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina „Compex”, în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul pe care este amplasat sectorul tunelului pentru comunicare (*****) dinspre teritoriul S.A. „Agat”, începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. 3 ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina Compex”; constatarea nulității înregistrării dreptului de proprietate al S.R.L. „Rufi-Expres” asupra terenului cu nr. cadastral*****în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul care este amplasat sectorul Tunelului pentru comunicare (*****), dinspre *****începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. *****ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul menționat al tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina „Compex”, în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul pe care este amplasat sectorul tunelului pentru comunicare (*****) dinspre teritoriul S.A. „Agat”, începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. 3 ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina Compex”; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. OH/371035, încheiat între S.R.L. „Rufi-Expres” și S.R.L. „Sigur-Asigur”, referitor la imobilul cu numărul cadastral*****în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul care este amplasat sectorul Tunelului pentru comunicare (*****), dinspre *****începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. *****ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul menționat al tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina „Compex”, în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul pe care este amplasat sectorul tunelului pentru comunicare (*****) dinspre teritoriul S.A. „Agat”, începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. 3 ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina Compex”; constatarea nulității formării bunurilor imobile cu numerele cadastrale **********de către S.R.L. „Sigur-Asigur” prin divizarea bunului imobil cu numărul cadastral***** stabilirea hotarelor între terenurile aferente Blocului de producere nr. *****proprietar S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul de tunel nr. 2, proprietar S.R.L. „Boghian”, ca fiind identificate pe axa egal depărtată dintre pereții exteriori ale imobilelor învecinate pentru sectorul de tunel dinspre *****și pentru sectorul de tunel nr. 1 pe axa egal depărtată dintre pereții exteriori ale imobilelor învecinate dinspre teritoriul

S.A. „Agat”; obligarea Î.S. „Cadastru” să opereze rectificările necesare în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu hotărârea instanței ce va fi adoptată în prezenta cauză.

În motivare, reclamanta S.R.L. „Boghian” indică că la 21 noiembrie 1986, Sovietul Miniștrilor RSS Moldovenești a primit hotărârea de a atribui ПО „Счетмаш” terenuri de pământ cu suprafața totală de 832,67 ha pentru construcția unui complex de obiecte a uzinei de computatoare din Chișinău, cu obligarea Consiliului raional Criuleni, Consiliului orășenesc Chișinău și a Institutului de stat de amenajare a terenurilor de a perfecta documentele cu drept de folosință a terenului atribuit. În temeiul hotărârii respective, Direcția arhitectură și urbanism Chișinău, la 16 noiembrie 1986, a perfectat „Архитектурно-планировочное задание по проектированию nr. 7498 Кишиневского завода ПЭВМ”, care este inclusă în componența materialelor proiectului tehnic cu nr. inv. 109932.

Indică că ulterior, proiectarea și construcția Completului „Uzina de computatoare din Chișinău” a fost gestionată de „Дирекция строящегося завода персональных ЭВМ”. Conform proiectului elaborat, a fost determinată tranșa de construcție PK-89, care constituia un șir de obiective, pentru care erau determinate faze concrete de construcție. În acest document, este inclus și tunelul pentru comunicare, fapt atestat de proiectul nr. 93398, costul construcției tunelului fiind apreciat la 3761,34 mii ruble, conform registrului de devize a tranșei de construcție pentru anul 1989. Faptul construcției tunelului și executării proiectului este confirmat prin două fotografii panoramice efectuate la etapa construcției obiectului în anii 1988-1989; scrisoarea nr. 9/688 din 1 noiembrie 1989 și scrisoarea nr. 06/829 din 4 august 1989.

La 24 decembrie 1990, Ministerul Radioindustriei Uniunii Sovietice a emis ordinul nr. 1152, prin care a dispus constituirea uzinei „Compecs” pe baza suprafețelor parțial construite pentru edificarea uzinei de computatoare din Chișinău, în temeiul căruia la 29 ianuarie 1991, a fost emis ordinul nr. 33 care a determinat măsurile necesare privind funcționarea uzinei „Compecs”, care, conform certificatului de înregistrare a fost înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la 18 decembrie 1991. În iunie 1992, a fost întocmit actul de îndeplinire a unor lucrări la tunelul pentru comunicare, acest act reflectând ultima etapă activă a construcției tunelului pentru comunicare, după care construcția a fost stopată, la un grad de finalizare de 80 %.

Dat fiind faptul că Uzina „Compecs” întâmpina dificultăți financiare, a urmat separarea unor active prin constituirea S.A. „Agat”, întreprindere ce urma să activeze și care ulterior a fost inclusă în programul de privatizare, iar uzina „Compecs”, căreia i-au rămas toate datoriile creditoare, a fost dispusă spre lichidare, prin ordinul nr. 108 al Ministerului Industriei din 10 decembrie 1994, lăsându-se uzinei bunuri care urmau să fie comercializate pentru stingerea datoriilor. Procesul de lichidare a uzinei a fost destul de eficient, deoarece, prin comercializarea unor bunuri, datoriile uzinei au fost achitate integral. Bunurile rămase după stingerea datoriilor uzinei „Compecs” au fost transmise

prin act de primire-predare întreprinderii nr. 14089-08 din 13 iunie 2000, către S.A. „Agat”, în acest act, sub pct. 4, fiind indicată anexa privind construcțiile nefinalizate cu costul total de 2450000 lei, în care este inclus blocul nr. 1, blocul nr. 8 și tunelul pentru comunicare.

Transmiterea bunurilor respective atestă faptul că proprietarul acestor bunuri, statul prin intermediul Departamentului de Privatizare și Administrare a Proprietății de Stat, exercitându-și dreptul de proprietate a dispus de bunurile respective, transmițându-le în capitalul social al S.A. „Agat”. În această situație, obiectele rămase după lichidarea uzinei „Compecs”, inclusiv tunelul pentru comunicare, urmau să fie înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Ulterior, ca rezultat al privatizării acțiunilor statului din S.A. „Agat”, întru garantarea dreptului de proprietate, la solicitarea S.A. „Agat”, a eliberat societății adeverința de privatizare nr. 44/03 din 26 iulie 2002, în conținutul căreia au fost enumerate bunurile imobile incluse în capitalul social al S.A. „Agat”, tunelul de comunicare, fiind inclus în această listă în tabela nr. 2, cu numărul de ordine 24.

Arată reclamanta că adeverința de privatizare, conform Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 688, servește temei pentru introducerea modificărilor și completărilor în documentele de constituire a societății pe acțiuni, înstrăinarea bunurilor fără a cere permisul autorității administrației publice și înregistrarea drepturilor la organul cadastral. Prin scrisoarea nr. 239 din 30 martie 2005, Direcția generală arhitectură și urbanism a notificat S.A. „Agat” că tunelul pentru comunicare, care este proprietatea S.A. „Agat” în baza adeverinței de privatizare nr. 44/03 din 26 iulie 2001, i se atribuie adresa poștală or. *****

Menționează că la 18 septembrie 2007, S.A. „Agat” a vândut S.R.L. „Boghian”, prin două contracte, două sectoare de tunel din cadrul tunelului pentru comunicare, și anume: sectorul de tunel nr. 2, cu dimensiunile de *****m liniari și lățimea de *****, cu înălțimea subsolului de *****, cu edificii de intrare și ventilare la nivelul primului etaj; sectorul de tunel nr. 1, ce reprezintă în plan o construcție în formă unghiulară, una din laturi, constituind în lungime ***** liniari și altă latură constituind în lungime ***** liniari, lățimea sectorului, fiind la ambele laturi *****, cu înălțimea subsolului de *****, cu edificii de intrare și ventilare la nivelul primului etaj.

Susține că la 19 noiembrie 2007, S.R.L. „Boghian” a efectuat prospecțiunea topografică a terenului pe care sunt amplasate sectoarele de tunel nr. 1 și nr. 2, identificând amplasarea acestora pe teren în coraport cu alte obiecte. Ulterior, la 14 iunie 2012, reclamanta a actualizat planul construcțiilor, precizând dimensiunile atât pe exteriorul construcțiilor, cât și pe interiorul acestora.

Respectiv, insistă că dreptul de proprietate al S.A. „Agat” asupra imobilului „tunel pentru comunicare” a apărut în momentul primirii imobilului dat, acest drept fiind valabil și fără înscriere în Registrul bunurilor imobile, conform art. 37^1 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Relatează că pentru a obține înregistrarea dreptului de proprietate asupra sectoarelor de tunel în Registrul bunurilor imobile, S.R.L. „Boghian” a depus cerere de chemare în judecată, iar, prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 septembrie 2012, s-a dispus înregistrarea succesivității drepturilor de proprietate asupra tunelului pentru comunicare și sectorului de tunel nr. 1 și nr. 2, ultimul în lanț, fiind S.R.L. „Boghian”. Ulterior, la cererea S.R.L. „Sigur-Asigur”, pe motiv că acesta nu a fost implicat în proces, cauza a fost trimită la rejudecare în prima instanță.

În opinia reclamantei, este evident că dreptul de proprietate asupra tunelului pentru comunicare îl deține S.A. „Agat”, cu excepția sectorului de tunel nr. 1 și nr. 2, dreptul de proprietate asupra cărora îl exercită S.R.L. „Boghian” în baza contractelor de vânzare-cumpărare perfectate între părți la 18 septembrie 2007.

Concomitent, indică că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/17-4 din 10 noiembrie 1990, a fost acceptată vânzarea de către S.R.L. „Rufi-Expres” în calitate de teren aferent pentru exploatarea blocului de producere, a unui lot de pământ cu suprafața de 4,67 ha. În temeiul acestei decizii, autoritatea publică locală a încheiat cu S.R.L. „Rufi-Expres” contractul de vânzare-cumpărare al terenului aferent nr. 150-d din 12 august 1999, în care, în baza borderoului de calcul al prețului de vânzare-cumpărare al terenului aferent din 2 decembrie 1999, a fost stabilit prețul de vânzare în mărime de 674971,0 lei, calculat exclusiv reieșind din prețul normativ pentru o unitate de gral-hectar, bonitatea medie de 65 grade, suprafața terenului *****coeficientul de amenajare 0,8 % și coeficientul de înlesnire 0,3.

Consideră că S.R.L. „Sigur-Asigur” și S.R.L. „Rufi-Expres” cu rea-credință invocă că în baza contractului nr. 150-d din 12 august 1999, ar fi cumpărat terenul aferent cu toate bunurile încorporate în acest teren, or, aceste afirmații contravin prevederilor art. 3 alin. (3) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Invocă că din schema terenului prezentată pentru obținerea acordului la privatizarea terenului aferent, S.R.L. „Rufi-Expres” nu a indicat careva bunuri imobile, respectiv, la acel moment, Departamentul de privatizare nu a avut motive să respingă cererea și ca rezultat a permis privatizarea terenului, inclusiv și terenul pe care se constată existența unei părți a tunelului, aceste acțiuni ale S.R.L. „Rufi-Expres”, fiind dolosive și de rea-credință.

Arată că contractul de vânzare-cumpărare nr. 4/17-4 din 10 noiembrie 1999, conține următoarele prevederi – dacă la finalizarea lucrărilor de cadastru și geodezie suprafața terenului aferent se va dovedi a fi mai mare sau mai mică decât suprafața indicată în contract, prețul de vânzare a terenului se va majora sau se va micșora în modul corespunzător. Reclamanta opinează că dacă S.R.L. „Rufi-Expres” ar fi fost de bună-credință, aceasta urma să efectueze lucrările cadastrale și în baza ridicării topografice a terenului, ar fi identificat faptul că terenul solicitat spre privatizare se extinde deasupra terenului pentru comunicare, care este un bun străin. În rezultatul constatărilor respective

pe teren, S.R.L. „Rufi-Expres” urma să-și corecteze cererea privind solicitarea terenului aferent, cu excluderea din lotul respectiv a terenului aferent pe care este amplasat tunelul pentru comunicare. De altfel, menționată că la contractul nr. 150-d din 12 august 1999, lipsește avizul privind statutul juridic în care inevitabil ar fi fost menționat că porțiunea de teren aferent tunelului nu poate constitui obiect al vânzării pentru cumpărătorul S.R.L. „Rufi-Expres”, iar, S.R.L. Rufi-Expres” era obligată să efectueze lucrările cadastrale, pentru a determina cu exactitate care este bunul imobil cumpărat.

Insistă că înregistrarea terenului aferent cu nr. cadastral*****este lovită de nulitate absolută, or, S.R.L. „Rufi-Expres” a admis mai multe încălcări ale legislației în vigoare la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului respectiv. Totodată, consideră că este lovită de nulitate absolută și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale**********și ***** formate de S.R.L. „Sigur-Asigur” prin divizarea bunului imobil cu numărul cadastral ***** or, S.R.L. „Sigur-Asigur” a încălcat prevederile art. 18 alin. (2) și art. 20 din Legea cadastrului bunurilor imobile, prevederile Codului Civil și cele ale Instrucției cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.

Afirmă că se fac vinovați de înregistrarea ilegală a terenului aferent solicitat atât S.R.L. „Rufi-Expres” care era obligat să efectueze lucrările cadastrale, dar nu le-a efectuat, cât și OCT Chișinău, care era obligat să verifice dacă au fost efectuate lucrările cadastrale și dacă conținutul acestora corespunde situației pe teren, dar nu a făcut acest lucru. Registratorul OCT Chișinău avea obligația de a respinge cererea depusă de S.R.L. „Rufi-Expres” din motivele indicate la art. 31 alin. (1) lit. d) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Reclamanta opinează că este nulă de drept, în temeiul art. 50, 86 Cod Civil în redacția anului 1964, art. 217, 220 Codul Civil în redacția în vigoare din 2003, înregistrarea terenului aferent din *****mun. Chișinău, după S.R.L. „Rufi-Expres” în varianta în care a fost efectuată, în virtutea faptului că înregistrarea a fost perfectată cu încălcarea normelor imperative ale art. art. art. 14, 16, 18, 25, 31 și 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile, art. 3 alin. (3) și art. 9 din Legea nr. 1308/1997, precum și pct. 10 și 29 din Regulamentul cu privire la vânzare-cumpărarea terenurilor aferente a pământului. Insistă că odată ce este lovită de nulitate absolută înregistrarea bunului imobil, este lovită de nulitate absolută și titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.*****pe numele S.R.L. „Rufi-Expres”, înregistrat la 18 februarie 2000 de Consiliul municipal Chișinău, perfectat în baza înregistrării imobilului respectiv în Registrul bunurilor imobile. La fel, sunt lovite de nulitate absolută actele adoptate și perfectate cu încălcarea normelor imperative, ordinii publice și bunelor moravuri: planul terenului aferent anexat la decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 4/17-4 din 10 noiembrie 1999; contractul de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 150-d din 12 august 1999; contractul de vânzare-cumpărare nr. OH/371035, în partea fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul care este amplasat sectorul Tunelului pentru comunicare

(*****), dinspre *****începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. 3, ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul menționat al tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina „Compex”, în privința fâșiei de teren ce se contrapune peste terenul pe care este amplasat sectorul tunelului pentru comunicare (*****) dinspre teritoriul S.A. „Agat”, începând de la axa egal depărtată a terenului dintre blocul nr. 3 ce constituie proprietatea S.R.L. „Rufi-Expres” și sectorul tunelului pentru comunicare aflat în proprietatea statului, gestionat de uzina Compex”.

Remarcă că S.R.L. „Sigur-Asigur” în calitate de cumpărător al terenului de la S.R.L. „Rufi-Expres” nu poate fi considerat drept un dobânditor de bună-credință, fapt fiind faptul că la cumpărarea terenului, era obligat în baza legii, să verifice bunul pe care l-a procurat și, în acest caz, inevitabil ar fi constatat existența tunelului pentru comunicații, care nu constituie obiect al tranzacției și asupra căruia S.R.L. „Rufi-Expres” nu avea nici un drept.

Consideră că este neîntemeiată, dolosivă și contravine bunelor moravuri intenția S.R.L. „Sigur-Asigur” de a-i fi recunoscut dreptul de proprietate asupra terenului sau asupra sectorului de tunel nr. 2, prin invocarea faptului că aceasta ar fi întemeiată pe norma de la art. 317 Cod Civil. Mai mult, însuși S.R.L. „Sigur-Asigur” a recunoscut că nu deține nici un drept asupra tunelului amplasat pe fâșia de teren dolosiv inclusă de S.R.L. „Rufi-Expres” în lotul de teren privatizat pe *****1, mun. Chișinău. Or, prin scrisoarea nr. 170 din 19 noiembrie 2007, S.R.L. „Sigur-Asigur” comunică că în contractul de vânzare-cumpărare de către S.R.L. „Sigur-Asigur” de la S.R.L. „Rufi-Expres” a terenului cu suprafața de. *****existența acestui tunel nu este indicată, nici un fel de grevări sau restricții referitoare la tunel nu se menționează. Despre faptul că acest tunel aparține altcuiva, S.R.L. „Sigur-Asigur” nu a fost informată și OCT a înregistrat terenul ce-i aparține fără vreo specificare în acest sens.

Reclamanta relatează că în calitate de cumpărător al terenului aferent tunelului pentru comunicare a putut fi doar S.A. „Agat”, care deține drepturi asupra tunelului, sau S.R.L. „Boghian” care deține drepturi asupra sectorului de tunel nr. 2.

Invocă că sunt nefondate argumentele precum că tunelul nu este un bun independent, care ar putea fi înregistrat în registrul bunurilor imobile, or, acestea contravin prevederile art. 292 Cod Civil, mai mult, tunelul pentru comunicare nu a fost niciodată bun accesoriu blocului de producție nr. 3, iar proprietarii acestui bloc de producție și ai tunelului, sunt persoane diferite.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 decembrie 2017, s-a încetat procesul civil intentat la acțiunea depusă de S.R.L. „Boghian” în partea pretențiilor privind: constatarea nulității absolute a înregistrării terenului amplasat pe*****mun. Chișinău, nr. cadastral*****în partea ce se referă la porțiunile de teren suprapuse peste terenurile pe care sunt amplasate bunurile imobile învecinate sectorului de tunel nr. 1 și sectorului de tunel nr. 2 din*****mun. Chișinău, măsurate de la jumătatea distanțelor dintre imobile; constatarea nulității absolute a contractului de

vânzare-cumpărare nr. OH/371035 încheiat între S.R.L. „Rufi-Expres” și C.A. „Sigur-Asigur” S.R.L., referitor la imobilul amplasat în *****nr. cadastral*****în partea ce se referă la porțiunile de teren suprapuse peste terenurile pe care sunt amplasate bunurile imobile învecinate sectorului de tunel nr. 1 și sectorului de tunel nr. 2 din*****mun. Chișinău, măsurate de la jumătatea distanțelor dintre imobile; constatarea nulității absolute a înregistrării bunurilor imobile cu numerele cadastrale *****și ***** nou formate de către C.A. „Sigur-Asigur” S.R.L., prin divizarea bunului imobil*****în partea ce se referă la porțiunile de teren suprapuse peste terenurile pe care sunt amplasate bunurile imobile învecinate sectorului de tunel nr. 1 și sectorului de tunel nr. 2 din *****mun. Chișinău, măsurate de la jumătatea distanțelor dintre imobile.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 martie 2018, s-a respins recursul declarat de S.R.L. „Boghian” și s-a menținut încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 decembrie 2017.

La 6 februarie 2021, S.R.L. „Boghian” a depus cerere de concretizare a pretențiilor prin care a formulat cerințe față de C.A. „Sigur-Asigur” S.A., S.R.L. „Flormin-Com”, S.R.L. „Rufi-Expres”, intervenienți accesorii Agenția Servicii Publice, Consiliul și Primăria mun. Chișinău, solicitând constatarea nerespectării de către S.R.L. „Rufi-Expres” a clauzei pct. 5 din contractul nr. 150-d din 18 septembrie 1999; constatarea că C.A. „Sigur-Asigur” S.R.L., procurând de la S.R.L. „Rufi-Expres” terenul cu nr. cadastral*****nu a efectuat corectarea înregistrării terenului cu nr. cadastral***** declararea nulității divizării în alte noi terenuri a terenului cu nr. cadastral***** constatarea încălcării dreptului de proprietate al S.R.L. „Boghian” asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2 din*****mun. Chișinău; impunerea CAV „Sigur-Asigur” S.A. și S.R.L. „Flormin-Com” de a restabili sectoarele de tunel nr. 1 și nr. 2 la starea inițială.

Ulterior, reclamanta și-a concretizat pretențiile, solicitând constatarea ilegalității înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral*****fără respectarea prevederilor clauzei din pct. 5 al contractului; constatarea faptului că CAV „Sigur-Asigur” S.A., procurând în 2005 de la S.R.L. „Rufi-Expres” terenul cu nr. cadastral*****nu a efectuat corectarea înregistrării în registrul bunurilor imobile; constatarea nulității absolute a divizării de către CAV „Sigur-Asigur” S.R.L. a terenului inițial cu nr. cadastral*****în alte noi terenuri cu nr. cadastrale**********; constatarea încălcării dreptului de proprietate al S.R.L. „Boghian” asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2 din*****mun. Chișinău; impunerea CAV „Sigur-Asigur” S.A. și S.R.L. „Flormin-Com” de a restabili sectoarele de tunel nr. 1 și nr. 2 la starea inițială.

Agenția Servicii Publice a depus referință pe marginea acțiunii formulate de S.R.L. „Boghian”, prin intermediul căreia și-a manifestat dezacordul cu revendicările înaintate, menționând că dreptul de proprietate asupra terenului din *****mun. Chișinău, cu nr. cadastral*****a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile la 17 ianuarie 2000, pe numele S.R.L. „Rufi-Expres”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4161 din

28 decembrie 1999, la care a fost anexat planul lotului întocmit de serviciile abilitate ale administrației publice locale cu suprafața de 4,67 ha.

Invocă că începând cu 28 decembrie 2005, terenul a fost înregistrat cu drept de proprietate după C.A. „Sigur-Asigur" S.A., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3891 din 27 decembrie 2005.

Arată că la data înregistrării inițiale a dreptului de proprietate, legislația nu reglementa în mod expres regulile de întocmire a planului bunului imobil necesar pentru înregistrare, Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planului cadastral și geometric, fiind aprobată abia la 7 mai 2003.

Relatează că dreptul de proprietate asupra terenului din *****mun. Chișinău, nr. cadastral*****a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 17 ianuarie 2000, pe numele C.A. „Sigur-Asigur" S.A., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4891 din 27 decembrie 2005. Potrivit datelor din cadrul bunurilor imobile, terenurile cu nr. cadastrale *****și *****, înregistrate în registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate după C.A. „Sigur-Asigur" S.A., au fost formate în urma separării din terenurile cu nr. cadastrale *****și*****înregistrate anterior pe numele aceleiași societăți în timpul contractelor de vânzare-cumpărare.

În urma examinării documentelor îndosariate la dosarul cadastral al bunurilor imobile, s-a constatat că decizia cu privire la formare, emisă de proprietarul bunului imobil la 23 ianuarie 2019, a fost depusă spre înregistrare la registratorul din domeniul cadastrului, proiectul de formare, fiind coordonat cu serviciile competente ale administrației publice locale. Proiectele de formare prin separare din terenurile cu nr. cadastrale *****și*****a terenurilor cu nr. cadastrale *****și *****, au fost elaborate în 2019, în corespundere cu Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile. La formarea terenurilor, s-a prezentat certificatul de urbanism informativ, elaborat de serviciile specializate ale administrației publice locale și a fost avizat de arhitectul-șef. A fost întocmit de executantul lucrării actul de stabilire în teren a hotarelor și elaborat planul geometric al bunului imobil nou format. Lucrarea cadastrală a fost recepționată de către Agenția Servicii Publice în conformitate cu prevederile art. 15 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Susține că în caz de existență a unor obiecții la înregistrarea dreptului de proprietate, solicitantul a fost în drept să conteste în termenul prevăzut de legislația care reglementează procedura de contencios administrativ, de 30 de zile, fie să pornească acțiune în rectificare față de titularul dreptului înregistrat în procedură contencioasă, în condițiile art. 504 Cod Civil, drept care se consideră a fi perimat, deoarece, nu a fost exercitat în termenul prevăzut de lege.

Afirmă că sectoarele de tunel la care face referire în cererea solicitantului au fost procurate la 18 septembrie 2007, obiectul contractului constituind în sector de teren cu

edificiu de ventilare, care este o parte din tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, nefiind identificată nici suprafața, nici numărul cadastral sau adresa exactă.

Menționează că la solicitarea S.R.L. „Boghian” de a înregistra dreptul de proprietate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 18 septembrie 2007, s-a refuzat prin decizia registratorului OCT Chișinău din 4 aprilie 2016, menținută prin decizia registratorului din cadrul Î.S. „Cadastru” din 6 mai 2016, deciziile fiind până în prezent în vigoare, legalitatea acestora nefiind contestată în modul stabilit de lege.

Agenția Servicii Publice subliniază că nu este în drept să opereze rectificări în registrul bunurilor imobile, legate de excluderea din suprafețele bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****și*****a porțiunii de teren suprapuse pe tunelul nr. 1 și nr. 2 din str. M. Sadoveanu 41/7, mun. Chișinău. Or, pentru a fi posibilă excluderea din suprafețele terenurilor, suprapuse peste tunelul 1 și 2, sunt necesare lucrări de formare a bunurilor imobile prin separare în conformitate cu prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile.

Consideră că cerința privind excluderea suprafețelor de teren amplasate peste tunelul nr. 1 și sectorul de teren nr. 2 din*****mun. Chișinău, este neîntemeiat înaintată către Agenția Servicii Publice, deoarece, excede competența acesteia, prin prisma art. 11 din Legea cadastrului bunurilor imobile. Această cerință poate fi înaintată doar către titularul dreptului C.A. „Sigur-Asigur” S.R.L.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei SRL „Boghian”, administratorul Lupea Petru a susținut acțiunea în modul în care a fost formulată.

În ședința de judecată, reprezentantului pârâtei SA „Sigur-Asigur”, avocatul Malai Vitalie, a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată nu s-au prezentat reprezentanții pârâților SRL „A-Casa” (anterior SRL „Flormin-Com”) și SRL „Rufi-Expres”, și reprezentanții intervenienților accesorii IP „Agenția Servicii Publice” și Consiliul și Primăria mun. Chișinău, în privința cărora procedura de citare legală a fost respectată, motiv, pentru care, instanța de judecată a considerat posibilă examinarea prezentei cauze în absența acestora din urmă.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, administrând probatoriul cauzei în raport cu pretențiile înaintate și obiecțiile formulate, instanța de judecată consideră că acțiunea depusă de S.R.L. „Boghian” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Înscrisurile administrate la dosarul cauzei și cercetate nemijlocit în ședințele de judecată atestă că la 21 noiembrie 1986, de către Sovietul Miniştrilor al RSS Moldoveneşti a fost luată hotărârea de a atribui ПО „Счетмаш” (comandatarul construcţiei uzinei de computatoare) terenuri de pământ cu suprafaţa totală de 835.54 ha pentru construcţia unui complex de obiecte a uzinei de computatoare din Chişinău, cu obligarea Consiliului raional Criuleni, Consiliului orăşenesc Chişinău şi Institutului de stat de amenajare a terenurilor de a perfecta documentele cu dreptul de folosinţă a terenului atribuit, (vol. I, f. d. 25).

În temeiul hotărârii nominalizate, Direcţia de Arhitectură şi Urbanism Chişinău, la data de 16 noiembrie 1986 a perfectat „Архитектурно-планировочное задание nr.7498 no проектированию Кишиневского завода ПЭВМ”, care este inclusă în componenţa materialelor proiectului tehnic cu nr. inventariere 109932, (vol. I, f. d. 26-28).

Conform proiectului elaborat pentru construcţia complexului de obiective ale uzinei, a fost determinată tranşa de construcţie ПК-89 („Пусковой комплекс”), care constituia un şir de obiective, pentru care erau determinate faze concrete de construcţie, în acest şir de obiecte, fiind inclus şi tunelul de comunicaţii, fapt atestat de proiectul cu nr. inventariere 93398, (vol. I, f. d. 29-34).

Prin ordinul Ministerului Radioindustriei URSS nr. 1152 din 24 decembrie 1990, s-a constituit Î.S. Uzina „COMPECS” pe baza suprafeţelor parţial construite pentru edificarea uzinei de computatoare din Chişinău, (vol. I, f. d. 38).

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/17-4 din 10 noiembrie 1999 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectelor privatizate și private”, s-a acceptat vânzarea terenurilor aferente obiectivelor privatizate, private, precum și construcțiilor nefinalizate cumpărătorilor indicați în anexa nr. 1 în limitele suprafețelor indicate în planurile anexate (anexele nr. 2.1-2.27), cu achitare trimestrială, în rate, a prețului terenurilor pe un termen de până la 10 ani, (vol. I, f. d. 41).

Potrivit extrasului din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/17-4 din 10 noiembrie 1999 „Cu privire la privatizarea terenurilor aferente obiectelor privatizate și private”, se constată că la pct. 9 din anexa nr. 1 la decizia, este indicat cumpărătorul S.R.L. „Rufi-Express”, terenul cu suprafața de *****amplasat pe **********(vol. I, f.d. 42).

În temeiul contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 4161 din 28 decembrie 1999, Firma „Rufi-Express” S.R.L. a cumpărat de la Primăria municipiului Chișinău, terenul aferent al obiectivului privatizat situat pe **********cu suprafața totală de *****(vol. I, f.d. 44-47).

Firma „Rufi-Express” S.R.L. și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului cu numărul cadastral*****la data de 17 ianuarie 2000.

Din actul de primire-predare a întreprinderii nr. 1489-08 din 13 iunie 2000, se constată că bunurile Î.S. Uzina „COMPECS” au fost transmise către S.A. „Agat”.

Conform actului menţionat, la momentul primirii-predării întreprinderii, au existat construcţii nefinalizate cu costul total de 2450000 MDL, în care este inclus blocul nr. 1, blocul nr.8 şi tunelul de comunicaţii, (vol. I, f. d. 48-50).

Potrivit adeverinţei de privatizare nr.44/03 din 26 iulie 2002, S.A. „Agat” i-au fost transmise de la .S. Uzina „COMPECS” fonduri fixe, conform actelor de primire-predare nr. 1489-08 din 13 iunie 2000, 02 mai 1997 și 30 mai 1997, cu includerea lor în capitalul social în baza deciziilor aprobate de adunarea generală a acţionarilor S.A. „Agat” din 18 aprilie 2001, fiind indicat în tabelul nr.2, rândul 24 şi tunelul pentru comunicare.

La data de 24 mai 2005, S.A. „Agat” s-a adresat către Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru cu un demers de soluţionare a problemei privind înregistrarea tunelului pentru comunicaţii, demers, care a fost lăsat fără răspuns.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007, S.A. „Agat” a vândut către S.R.L. „Boghian” - sectorul de tunel nr.1 cu edificiu de ventilare, care este parte din Tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate în regiunea intersecției *****și și *****mun. Chișinău, (vol. I, f. d. 61-62).

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 80 din 18 septembrie 2007, S.A. „Agat” a vândut către S.R.L. „Boghian” - sectorul de tunel nr.2 cu edificiu de acces și ventilare, care este parte din Tunelul de comunicare, construcție nefinalizată, aflată în proprietatea vânzătorului, amplasat conform schemei anexate în regiunea intersecției *****și *****mun. Chișinău, (vol. I, f. d. 63-65).

În temeiul acordului din 9 ianuarie 2012, încheiat între S.A. „Agat”, în calitate de „cedent” și S.R.L. „Boghian”, în calitate de „cesionar”, cedentul a transmis cesionarului toate drepturile reale de care dispune, ce au referință la sectoarele de tunel nr.1 și nr.2, identificate prin schemele de amplasare anexate la contractele nr. 79 și 80 de vânzare-cumpărare a bunurilor încheiate de părți la 18 septembrie 2007, conform adeverinței de privatizare nr.44/03 din 26 iulie 2002, obiect amplasat în mun. Chișinău, *****transmis din bunurile uzinei „Compecs” (aflate în proces de lichidare) către S.A. „Agat” de către proprietarul Republica Moldova, în persoana Departamentului de Privatizare și Administrare a Proprietății de Stat, de comun cu Ministerul Industriei și Energeticii, prin Actul de primire-predare (autentificat) a întreprinderii nr.1489-08 din 13 iunie 2000.

Concomitent, înscrisurile cauzei atestă că la 13 noiembrie 2007, S.R.L. „Boghian” a depus la Oficiul cadastral teritorial Chișinău o cerere, prin care a solicitat înregistrarea „Sectorului de tunel nr. 2”, situat în regiunea intersecției *****și traseul *****sector de tunel nefinalizat, cumpărat de la S.A. „Agat” în baza contractului încheiat la 18 septembrie 2007 și a actului de primire-predare din aceeași dată, însă, registratorul a refuzat să primească cererea, din motiv că lipseau documente privind identificarea acestui sector de tunel.

Prin cererea din 9 ianuarie 2008, S.R.L. „Boghian” și-a manifestat dezacordul cu refuzul registratorului de înregistrate a dreptului de proprietate asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2, (vol. I, f. d. 68).

Prin răspunsul Agenției Funciare și Cadastru nr. 36-04/196 din 6 februarie 2008, cererea depusă de S.R.L. „Boghian” a fost respinsă, cu motivația că S.R.L. „Boghian” a cumpărat bunurile de la o persoană juridică care nu avea dreptul de proprietate asupra bunurilor vândute și nu-l putea vinde, (vol. I, f. d. 69).

Este cert și faptul că prin raportul de expertiză nr.370 din 18 februarie 2009, întocmit de către Centrul Naţional de Expertize Judiciare s-a constatat că datele ce prevăd mărimile fixe de încadrare a tunelului nr.2 pe terenul de pământ - proprietate a C.A.V. „Sigur-Asigur” S.A. pot fi stabilite în urma efectuării ridicării topografice cu indicarea hotarelor terenurilor (liniilor roşii) cu măsurările efectuate la momentul actual, lucru ce ţine de competenţa OCT Chişinău. Din conţinutul aceluiaşi raport rezultă că în urma cercetărilor vizuale la faţa locului a fost stabilit că tunelul de comunicaţii prezintă o construcţie capitală în un nivel (subteran) 9 m lăţime şi 4 m înălţime, cu edificii de ventilare cu diferit grad de finalizare, iar, luând în consideraţie faptul că tunelul este parţial deteriorat (parţial lipsesc plăci prefabricate monolit), iar starea tehnică a unui şir de elemente constructive este nesatisfăcătoare, gradul de uzură se recomandă de a lua 40 %, (vol. I, f. d. 76).

Instanța reține că anterior, S.A. „Sigur-Asigur” a depus în Judecătoria Ciocana mun. Chișinău o cerere de chemare în judecară împotriva S.A. „Agat”, S.R.L. „Boghian”, intervenienți accesorii Primăria municipiului Chișinău, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Agenția Proprietății Publice, „Rufi-Expres” S.R.L., notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007, încheiat între S.A. „Agat” și „Boghian” S.R.L., cu revendicarea bunului sectorul de tunel nr. 2 proprietarului CAV „Sigur-Asigur” S.A.

La fel, S.R.L. „Boghian” și S.A. „Agat” au depus cerere reconvențională și de coparticipare formulată împotriva CAV „Sigur-Asigur” S.A., intervenienți accesorii Primăria municipiului Chișinău, Oficiul Cadastral Teritorial municipiul Chișinău, Agenția Proprietății Publice, S.R.L. „Rufi-Expres”, notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice de înregistrare și divizare a imobilului numărul*****ca fiind efectuate cu încălcarea normelor imperative stabilite de lege, recunoașterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 2 și sectorului de tunel nr.

1 în Registrul cadastral de stat după S.R.L. „Boghian”, cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu S.A. „Agat” S.A.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 15 octombrie 2015, s-a respins cererea de chemare de judecată depusă de CAV „Sigur-Asigur” S.A. împotriva „Agat” S.A., „Boghian” S.R.L., intervenienți accesorii Primăria municipiului Chișinău, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Agenția Proprietății Publice, „Rufi-Expres” S.R.L., notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 79 din 18 septembrie 2007, încheiat între „Agat” S.A și „Boghian” S.R.L., cu revendicarea bunului sectorul de tunel nr. 2 proprietarului CAV „Sigur-Asigur” S.A.; s-a respins cererea reconvențională și de coparticipare înaintată de „Boghian” S.R.L., „Agat” S.A. împotriva CAV „Sigur-Asigur” S.A., intervenienți accesorii Primăria municipiului Chișinău, Oficiul Cadastral Teritorial municipiul Chișinău, Agenția Proprietății Publice, „Rufi Expres” S.R.L., notarul privat Tatiana Ungureanu cu privire la recunoașterea nulității actelor juridice de înregistrare și divizare a imobilului numărul*****ca fiind efectuate cu încălcarea normelor imperative stabilite de lege, recunoașterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 2 și sectorului de tunel nr. 1 în Registrul cadastral de stat după „Boghian” S.R.L., cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu „Agat” S.A.; s-a dispus anularea măsurilor de asigurare, aplicate prin încheierea din 28 ianuarie 2008 a Judecătoriei Economice de Circumscripție și prin încheierea din 17 decembrie 2013 a Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău, (vol. II, f.d. 35-49).

Prin decizia Curții de apel Chișinău din 5 aprilie 2016, s-au respins cererile de apel declarate de S.R.L. „Boghian” și S.A. „Agat” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 15 octombrie 2015, (vol. II, f. d. 51-62).

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 septembrie 2019, recursul declarat de S.R.L. „Boghian” a fost declarat inadmisibil, (vol. II, f. d. 67-82).

Este cert și faptul că în temeiul cererilor formulate de C.A.V. „Sigur-Asigur” S.A., terenul cu nr. cadastral*****a fost divizat în alte noi terenuri, cu nr. cadastrale**********, acesta fiind înregistrate în registrul bunurilor imobile.

În cadrul prezentului proces, S.R.L. „Boghian” a solicitat instanței de judecată constatarea ilegalității înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral*****fără respectarea prevederilor clauzei din pct. 5 al contractului; constatarea faptului că CAV „Sigur-Asigur” S.A., procurând în 2005 de la S.R.L. „Rufi-Expres” terenul cu nr. cadastral*****nu a efectuat corectarea înregistrării în registrul bunurilor imobile; constatarea nulității absolute a divizării de către CAV „Sigur-Asigur” S.R.L. a terenului inițial cu nr. cadastral*****în alte noi terenuri cu nr. cadastrale**********; constatarea încălcării dreptului de proprietate al S.R.L. „Boghian” asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2 din*****mun. Chișinău; impunerea CAV „Sigur-Asigur” S.A. și S.R.L. „Flormin-Com” de a restabili sectoarele de tunel nr. 1 și nr. 2 la starea inițială.

Analizând pretențiile formulate de reclamantă, în coraport cu probatoriul administrat la dosarul cauzei și argumentele expuse de părți în ședințele de judecată, instanța de judecată constată că acțiunea depusă de S.R.L. „Boghian” este neîntemeiată, fiind pasibilă respingerii, pentru următoarele considerente.

În acest sens, instanța de judecată enunță că potrivit art. 22 din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare dintre S.R.L. „Boghian” și S.A. „Agat”), 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. Registrul bunurilor imobile conţine înscrisuri 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. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse. Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum şi scoaterea vreunui document din dosarul cadastral sînt interzise. Registrul bunurilor imobile se ţine în mod manual pe fişiere de hîrtie şi computerizat pe fişiere electronice. Dacă datele din registrul ţinut şi manual, şi computerizat nu corespund, datele din registrul ţinut manual se consideră autentice. Fişierele de hîrtie ale registrului bunurilor imobile pot fi inserate în dosarul cadastral al bunului imobil sau ţinute separat, în modul stabilit de Agenţie.

Potrivit art. 28 alin. (1) lit. b) din Legea cadastrului bunurilor imobile (în redacția în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare dintre S.R.L. „Boghian” și S.A. „Agat”), înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: [...] b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor.

Conform art. 216 Cod Civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

Conform art. 217 Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate. Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.

Instanța de judecată enunță că legiuitorul național a stabilit cu valoare de principiu că o acțiune cu privire la constatarea nulității poate fi depusă doar pentru a constata nulitatea actelor juridice.

În speță, se constată că prin cererea de concretizare depusă de S.R.L. „Boghian” s-a solicitat *inter alia* constatarea ilegalității înregistrării în Registrul bunurilor imobile a

terenului cu nr. cadastral*****fără respectarea prevederilor clauzei din pct. 5 al contractului; precum și constatarea faptului că CAV „Sigur-Asigur” S.A., procurând în 2005 de la S.R.L. „Rufi-Expres” terenul cu nr. cadastral*****nu a efectuat corectarea înregistrării în registrul bunurilor imobile; constatarea nulității absolute a divizării de către CAV „Sigur-Asigur” S.R.L. a terenului inițial cu nr. cadastral*****în alte noi terenuri cu nr. cadastrale**********.

Actele cauzei confirmă că dreptul de proprietate asupra terenului din *****mun. Chișinău, nr. cadastral*****a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 17 ianuarie 2000, pe numele C.A. „Sigur-Asigur” S.A., în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4891 din 27 decembrie 2005.

Potrivit datelor din cadastrul bunurilor imobile, terenurile cu nr. cadastrale *****și *****, înregistrate în registrul bunurilor imobile cu drept de proprietate după C.A. „Sigur-Asigur” S.A., au fost formate în urma separării din terenurile cu nr. cadastrale *****și*****înregistrate anterior pe numele aceleiași societăți în timpul contractelor de vânzare-cumpărare.

Concomitent, se reține că decizia cu privire la formare, emisă de proprietarul bunului imobil la 23 ianuarie 2019, a fost depusă spre înregistrare la registratorul din domeniul cadastrului, proiectul de formare, fiind coordonat cu serviciile competente ale administrației publice locale.

Proiectele de formare prin separare din terenurile cu nr. cadastrale *****și*****a terenurilor cu nr. cadastrale *****și *****, au fost elaborate în 2019, în corespundere cu Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, iar, la formarea terenurilor, titularul dreptului de proprietate a prezentat certificatul de urbanism informativ, elaborat de serviciile specializate ale administrației publice locale și a fost avizat de arhitectul-șef.

Astfel, raportând circumstanțele de fapt ale speței la cadrul normativ citat, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei pretențiilor formulate de S.R.L. „Boghian” cu privire la constatarea ilegalității înregistrării în Registrul bunurilor imobile a terenului cu nr. cadastral*****fără respectarea prevederilor clauzei din pct. 5 al contractului; constatarea faptului că CAV „Sigur-Asigur” S.A., procurând în 2005 de la S.R.L. „Rufi-Expres” terenul cu nr. cadastral*****nu a efectuat corectarea înregistrării în registrul bunurilor imobile; constatarea nulității absolute a divizării de către CAV „Sigur-Asigur” S.R.L. a terenului inițial cu nr. cadastral*****în alte noi terenuri cu nr. cadastrale**********.

Or, este cert că dreptul de proprietate al C.A.V. „Sigur-Asigur” S.R.L. asupra lotului de teren cu numărul cadastral*****a fost înregistrat cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, nefiind admise derogări de la procedurile stabilite de Legea cadastrului bunurilor imobile și Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Prin acțiunea depusă, reclamanta a pretins că la înregistrarea dreptului de proprietate după C.A.V. „Sigur-Asigur” S.A. asupra terenului cu nr. cadastral*****au fost admise derogări de la clauzele contractului în temeiul căruia societatea pe acțiuni respectivă a dobîndit dreptul de proprietate asupra terenului, însă, aceste argumente au un caracter declarativ și nefondat.

În acest sens, instanța precizează că contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Firma „Rufi-Express” S.R.L. și C.A.V. „Sigur-Asigur” S.R.L. a fost încheiat cu respectarea prevederilor legale, în conținutul contractului fiind identificat cu exactitate obiectul contractului, precum și au fost identificate actele juridice în baza cărora, vânzătorul a dobândit în proprietate terenul înstrăinat.

De altfel, instanța precizează că în condițiile în care S.R.L. „Boghian” nu este de acord cu decizia registratorului din cadrul oficiului cadastral teritorial Chișinău prin care a fost supus înregistrării dreptul de proprietate al C.A.V. „Sigur-Asigur” S.A. cu nr. cadastral*****aceasta era în drept să depună o acțiune în instanța de contencios administrativ, prin care să conteste această decizie. Or, în caz de existență a unor obiecții la înregistrarea dreptului de proprietate, solicitantul a fost în drept să conteste în termenul prevăzut de legislația care reglementează procedura de contencios administrativ, de 30 de zile, fie să pornească acțiune în rectificare față de titularul dreptului înregistrat în procedură contencioasă.

Instanța consideră că sunt nefondate argumentele S.R.L. „Boghian” care susține că dreptul de proprietate al C.A.V. „Sigur-Asigur” S.A. asupra terenului cu nr. cadastral*****nu putea fi înregistrat din considerentul că pe acest teren se aflau bunurile imobile proprietate a S.R.L. „Boghian”.

Cu referire la acest aspect, instanța de judecată reiterează că prin hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Ciocana municipiului Chișinău din 15 octombrie 2005, s-a constatat netemeinicia pretenției S.R.L. „Boghian” privind recunoașterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 1 și nr. 2 în Registrul cadastral de stat după „Boghian” S.R.L., cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu S.A. „Agat” S.A.

În partea de motivare a hotărârii respective s-a indicat că S.R.L. „Boghian” procurând în modul constatat, segmentele de tunel nr. 1 și nr. 2, care de fapt, la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar și-a asumat propriul risc de gestionare a bunului procurat prin metodele stabilite de lege, dar în strictă concordanță cu proprietarul terenului, urmând la situația de la momentul procurării segmentelor de tunel, să identifice soluțiile de acces la bunul procurat în asemenea circumstanțe și condiționat de factorii existenți.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 15 octombrie 2015, instanța de judecată s-a expus și asupra faptului că bunul procurat de S.R.L. „Boghian” este unul accesoriu față de terenul proprietate a altei persoane, astfel încât cerințele de recunoaștere a dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr. 1 și sectorului de tunel nr.

2 în registrul cadastral de stat după S.R.L. „Boghian”, cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu S.A. „Agat”, sunt cerințe neîntemeiate, drept urmare au fost respinse.

Instanța subliniază că procurând segmentele de tunel nr. 1 și nr. 2, care la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar, S.R.L. „Boghian” 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, din aceste considerente cerința formulată în sensul nulității clauzei contractuale este neîntemeiată, așa cum nu sunt întrunite condițiile ce referire la acțiunea de invocare a nulității absolute a actului juridic civil.

Aceste circumstanțe denotă în mod cert că prin prisma actelor judecătorești menționate, înregistrarea dreptului de proprietate privată în registrele de stat a bunurilor imobile, constituie o finalitate a procesului de obținere a dreptului de proprietate privată, proces în urma căruia, drepturile reclamantei S.R.L. „Boghian” nu au fost lezate sub nici o formă.

Instanța de judecată reține că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată, sânt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauzei civile la care participă aceleași persoane.

Argumentele reclamantei privind darea unei noi aprecieri unor circumstanțe, care au fost deja apreciate de instanțele judecătorești, nu pot fi reținute, deoarece în practica sa Curtea Europeană a Drepturilor Omului a stabilit că instanțele sunt obligate să țină cont de constatările de fapt din procedurile judiciare anterioare, repunerea în discuție a situației soluționate definitive prin alte hotărâri, constituind o încălcare a art. 6 par. 1 din Convenție.

În jurisprudența sa, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat cu mai multe ocazii (a se vedea *inter alia* cauzele *Driha contra României, Beian contra României*) că principiul securității juridice constituie unul dintre elementele fundamentale ale societății, iar, incertitudinea jurisprudențială este de natură să reducă încrederea justițiabililor în sistemul judiciar și contravine acestui principiu.

Corespunzător, având în vedere concluziile expuse într-o hotărâre judecătorească definitivă, argumentele invocate de reclamanta S.R.L. „Boghian” în susținerea poziției sale în acțiunea în speță, nu pot fi reținute de instanța de judecată, deoarece se referă la circumstanțe care au fost deja constatate și elucidate pe deplin la examinarea în alte instanțe judecătorești, având la bază cumulul de probe care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material, obținând puterea lucrului judecat. Iar, reaprecierea circumstanțelor decise printr-

un act judecătoresc irevocabil, ar reprezenta o încălcare a principiului securității raporturilor juridice, fapt care nu poate fi acceptat de instanța de judecată.

Mai mult, instanța precizează că reclamanta nu poate invoca pretenții față de modul înregistrării dreptului de proprietate al C.A. „Sigur-Asigur" S.A. asupra terenului cu nr. cadastral*****așa cum, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare dintre C.A.V. „Sigur-Asigur" S.A. și S.R.L. „Rufi-Express", S.R.L. „Boghian" nu deținea nici un drept asupra sectoarelor de tunel, contractele de vânzare-cumpărare nr. 79 și 80 fiind încheiate la 18 septembrie 2007, când dreptul de proprietate al C.A. „Sigur-Asigur" S.A. era deja înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Este de menționat că cumpărând segmentele de tunel nr. 1 şi nr. 2, care de fapt la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar, S.R.L. „Boghian" s-a 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, din aceste considerente, cerinţele cu privire la constatarea ilegalității înregistrării dreptului de proprietate al C.A. „Sigur-Asigur" S.A. asupra terenului cu nr. cadastral*****și cu privire la constatarea ilegalității divizării bunului imobil, sunt nefondate și urmează a fi respinse.

Instanța înlătură și argumentele reclamantei care a pretins că divizarea terenului cu nr. cadastral*****s-ar fi produs cu încălcări, așa cum, argumentele reclamantei se fundamentează în exclusivitate pe faptul că S.R.L. „Boghian" ar deține cu drept de proprietate două tuneluri, amplasate pe terenul divizat, iar, prin aceasta i-ar fi fost lezat dreptul de proprietate, însă aceste argumente au un caracter declarativ, în condițiile în care, printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă s-a constatat că S.R.L. „Boghian" nu deține un drept de proprietate asupra sectoarelor de tunel cumpărate de la S.A. „Agat".

Cu aceleași considerente (lipsa înregistrării dreptului de proprietate al reclamantei asupra sectoarelor de tunel), instanța va respinge și pretenția reclamantei S.R.L. „Boghian" cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate al S.R.L. „Boghian" asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2 din*****mun. Chișinău.

Instanța consideră că este neîntemeiată și pretenția reclamantei cu privire la impunerea CAV „Sigur-Asigur" S.A. și S.R.L. „Flormin-Com" de a restabili sectoarele de tunel nr. 1 și nr. 2 la starea inițială, de vreme ce S.R.L. „Boghian" nu a făcut dovada faptului că deține cu drept de proprietate aceste bunuri imobile.

Sub acest aspect, instanța reiterează că potrivit art. 321 alin. (2) Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Din sensul normei legale enunțate se desprinde că legiuitorul național a stabilit că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile, se dobândește din momentul înregistrării

în registrul bunurilor imobile și, doar acest drept, este protejat de Constituție și cadrul normativ inferior acesteia.

În condițiile speței, este cert că S.R.L. „Boghian” nu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2, situație ce denotă că reclamanta nu poate invoca apărarea unui drept inexistent, fapt indicat inclusiv și în hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 15 octombrie 2015.

La acest capitol, sunt relevante dispozițiile art. 290 Cod civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare între S.R.L. „Boghian” și S.A. „Agat”), dreptul de proprietate şi alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariţia, modificarea şi încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat. înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informaţii despre toate drepturile şi grevările înregistrate asupra oricărui imobil. 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.

Potrivit art. 123 alin. (2) Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o pricină civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sânt obligatorii pentru instanţa care judecă pricina şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleaşi persoane.

Ținând cont de aceste dispoziții legale, instanța precizează că prin hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 15 octombrie 2015, 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 S.R.L. „Boghian”, or, tot în conţinutul hotărârii menționate, instanţa a conchis că reclamanta 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 situaţia de la momentul procurării segmentelor de tunel, să identifice soluţiile de acces la bunul procurat în asemenea circumstanţe şi condiţionat de factorii existenţi.

În aceste condiții, fiind constatat că pretențiile formulate de S.R.L. „Boghian” au un caracter declarativ și neîntemeiat, nefiind prezentate argumente de natură să combată situația de fapt din speță, confirmată prin hotărâri judecătorești irevocabile, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei acțiunii depuse de SRL „Boghian” împotriva SRL „A-Casa” (anterior SRL „Flormin-Com”) și SRL „RufiExpres”, intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice”, Consiliul și Primăria mun. Chișinău privire la constatarea ilegalității înregistrării a bunului imobil, constatarea extinderii ilegale a bunului imobil,

constatarea nulității absolute a divizării bunului imobil, constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea restabilirii bunurilor, care urmează a fi respinsă.

în conformitate cu art. art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată –

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge, ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Boghian" împotriva SRL „A-Casa" (anterior SRL „Flormin-Com") și SRL „RufiExpres", intervenienți accesorii IP „Agenția Servicii Publice", Consiliul și Primăria mun. Chișinău privire la constatarea ilegalității înregistrării a bunului imobil, constatarea extinderii ilegale a bunului imobil, constatarea nulității absolute a divizării bunului imobil, constatarea încălcării dreptului de proprietate, obligarea restabilirii bunurilor.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data adoptării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecătorul Constantin Roșca