Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Vîșcu Svetlana
Dosarul nr. 2a-2982/24 (2-13121678-02-2a-24072024)

D E C I Z I E

15 ianuarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul: Panov Ana
Judecătorii: Malîi Ala și Mămăligă Natalia
Grefier: Jumiga Tamara

examinând în şedinţă de judecată publică cererea de apel declarată de avocata Baltag Verginia în interesele lui Barduc Gheorghe împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Barduc Gheorghe împotriva SA „Tracom", intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Agenția Proprietății Publice și SC „Continental Grup" SRL, privind declararea ilegală a refuzului, recunoașterea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent,

a c o n s t a t a t :

Circumstanțele cauzei:

La 20 mai 2013, Barduc Gheorghe s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SA „Tracom" cu privire la declararea ilegal refuzul SA „Tracom" de a coordona planul cadastral și geometric al terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Barduc Gheorghe, cu suprafața de 0,2537 ha; recunoașterea dreptului de folosință a lui Barduc Gheorghe asupra terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2537 ha, și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a invocat că, în rezultatul licitației organizate la 17 februarie 2010 și în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, încheiat cu SA „Forjacom", la 5 martie 2010, Barduc

Gheorghe a cumpărat bunul imobil cu numărul cadastral ***** (depozit de păcură), amplasat pe str.*****, mun. *****.

Relevă că bunul imobil menționat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și respectiv Barduc Gheorghe a devenit proprietarul construcției.

Notează că în scopul delimitării terenului aferent construcției, cu numărul cadastral *****, deținute în proprietate, separării acestuia din terenul cu numărul cadastral *****, ce reprezintă proprietate publică a statului, dar transmis în folosință și gestiune SA „Tracom", conform hotărârii Guvernului nr. 440 din 16 iunie 2011, cît și întru individualizarea dreptului de folosință a lui Barduc Gheorghe asupra terenului aferent construcției ce-i aparține în proprietate și înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, la 30 iunie 2011, a solicitat de la SA „Tracom" coordonarea studiului de prefezabilitate, și la 6 septembrie 2011, a planului geometric al terenului aferent, însă în ambele cazuri a primit refuz, pe unul și același motiv că terenul aparține statului și directorul societății, nu este împuternicit să împartă pământul statului, și nu-l poate coordona. La fel, nici la solicitarea din 12 iulie 2011 nu a delegat vreun reprezentant pentru a participa în timpul efectuării de către Institutul „Ingeocad" a lucrărilor cadastrale.

Indică că prin scrisoarea din 25 februarie 2013, Barduc Gheorghe a solicitat din nou SA „Tracom" de a coordona hotarele terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, sau exprimarea disponibilității de a coordona planul de delimitare a terenului.

Relatează că prin răspunsul din 28 februarie 2013, SA „Tracom" și-a exprimat disponibilitatea de a coordona planul de delimitare a terenului aferent conform situației prezente și a împuternicit reprezentantul Valac Alla, de a examina și coordona, cu ieșirea pe teren la fața locului.

Comunică că, ieșind la fața locului reprezentantul SA „Tracom" a declarat că este de acord să coordoneze planul cu condiția că Barduc Gheorghe cedează o parte din teren de-a lungul estacadei din beton armat (rampei), alăturate rezervoarelor de păcură, destinată pentru descărcarea păcurei, lăsându-și un teren cu o suprafață mai mică și anume de aproximativ 1 700 m.p.

Evidențiază că, nu poate ceda acest teren deoarece acest fapt face imposibil accesul transportului la estacada din beton armat (rampă), alăturată rezervoarelor de păcură, înzestrată cu utilaj special și prevăzută pentru descărcarea păcurei, în rezultatul căreia se pierde totalmente posibilitatea exploatării depozitului conform destinației sale. Acest fapt a fost stipulat în procesul-verbal din 6 martie 2013, întocmit și semnat de reprezentanții împuterniciți ai SA "„Tracom", Valac Alla și Bordian Anatolie, pe de o parte, și Barduc Gheorghe, pe de altă parte.

Remarcă că granițele terenului aferent, solicitat de Barduc Gheorghe corespund întocmai cu gardul ce înconjoară depozitul de păcură la momentul procurării depozitului de către reclamant. Gardul se presupune că a fost instalat în

jurul depozitului la momentul construirii acestuia cu mulți ani în urmă și nu a fost modificat cel puțin ultimii vreo douăzeci de ani.

Punctează că nu este de acord cu acțiunile/inacțiunile SA „Tracom” și consideră refuzul de a coordona terenul aferent construcției, cu suprafața de 0,2537 ha, ca fiind ilegal și neîntemeiat.

A punctat că SA „Tracom”, fiind unul din vecinii terenului cu care se mărginește terenul aferent construcției cu numărul cadastral *****, aflată în proprietatea reclamantului, urmează să-și exprime acordul în privința hotarelor terenului aferent, prin coordonarea planului de delimitare a acestuia.

Subliniază că construcția și terenul aferent acesteia sunt bunuri complexe și nu pot exista separat, totodată terenul fiind destinat pentru servirea construcției și asigurarea funcționalității acesteia. În circumstanțele date este evident că terenul fiind un bun accesoriu și urmează situația juridică a bunului principal.

Relevă că în scopul respectării procedurii prevăzute de lege în vederea realizării dreptului său de formare a unui bun imobil separat ce constă din terenul aferent construcției proprietate privată, s-a adresat executantului de lucrări cadastrale și anume către Institutul Național de Cercetări și Proiectări în Domeniul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii, cu funcții teritoriale „URBANPROIECT” care a perfectat Studiul de prefezabilitate privind demararea terenului aferent imobilelor private a persoanei fizice, Barduc Gheorghe din teritoriul divizat din str. *****, mun.*****.

Relatează că în baza acestui studiu de prefezabilitate Î.S. Institutul „Ingeocad” de pe lângă Agenția Relații Funciare și Cadastru a perfectat Dosarul tehnic de executare a lucrărilor cadastrale privind formarea bunului imobil pentru persoana fizică Barduc Gheorghe Petru, amplasat în mun. *****, sectorul *****, str. *****, cu autentificarea dreptului deținătorului de teren.

Afirmă că, deținând studiul, proiectul de formare a bunului imobil și planul geometric al terenului aferent ce urmează a fi atribuit construcției reclamantului conform normativelor tehnice, s-a adresat către SA „Tracom” cu cerere de coordonare a planului dat pentru a forma bunul imobil independent - teren aferent construcției cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2537ha. Însă, SA „Tracom” a refuzat de a coordona planul de delimitare a terenului aferent construcției proprietate privată a lui Barduc Gheorghe, în conformitate cu studiile și proiectele întocmite de executantul de lucrări cadastrale, fără a invoca careva motive întemeiate.

Invocă, că prin inacțiunile sale SA „Tracom” atentează inadmisibil la drepturile sale privind realizarea dreptului său de folosință a terenului aferent construcției sale, în modul prevăzut de lege.

Susține că în împrejurările descrise și având în vedere refuzul ilegal al SA „Tracom” de a coordona planul terenului aferent construcției proprietate privată,

pârâtul îi creează obstacole în realizarea dreptului de proprietate asupra terenului menționat și anume împiedică înregistrarea în modul corespunzător a dreptului de folosință asupra terenului indicat, iar ca consecință a dreptului de cumpărare a acestuia de la stat.

Accentuează că refuzul ilegal al SA „Tracom" de a coordona planul terenului aferent reprezintă și o atentare inadmisibilă la dreptul de proprietate a reclamantului asupra terenului în litigiu, după cum și o atentare la dreptul lui Barduc Gheorghe de a administra, gestiona și a dispune liber, atât de construcția deținută în proprietate, cât și de terenul pe care aceasta este amplasată.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 martie 2022 au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău (f.d.45 vol. IV).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 7 iulie 2022 au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii din partea pârâtului Agenția Proprietății Publice și SC „Continental Grup" SRL (f.d.111 vol. IV).

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2024 a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Barduc Gheorghe împotriva SA „Tracom", intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Agenția Proprietății Publice și SC „Continental Grup" SRL, privind declararea ilegală a refuzului, recunoașterea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 9 februarie 2024, avocata Baltag Verginia în interesele lui Barduc Gheorghe a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Argumentele apelului:

În argumentarea cererii de apel, avocatul Barbaroș Dumitru în interesele apelantului Barduc Gheorghe a invocat că art. 17 alin. (1) din Legea nr. 354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, nu prevede obligația de a coordona studiul de prefezabilitate cu proprietarul terenului, dar prevede prezentarea unei cereri la care să se anexeze actele necesare formării bunului imobil, lucru care a fost făcut de către apelant.

Menționează că la actele cauzei se regăsește actul din 6 septembrie 2011, conform căruia administrației SA „Tracom" i-au fost prezentate spre coordonare planurile geometrice de stabilire a hotarelor terenurilor aferente imobilelor ce

aparțin întreprinderilor SA „Forjacom”, SA „Radiator” și persoanei fizice Barduc Gheorghe, perfectate de Institutul de geodezie, prospecțiuni tehnice și cadastru „INGEOCAD”, iar directorul SA „Tracom”, Țurcan Vasile, a refuzat motivând că nu este împuternicit să împartă terenul statului.

Notează că ulterior, la 6 martie 2013, a fost întocmit procesul-verbal la care au participat pe de o parte reprezentanții SA „Tracom”, Valac Alia și Bordian Anatolie, iar pe de altă parte Barduc Gheorghe.

Punctează că chiar dacă instanța de fond a motivat respingerea acțiunii prin faptul că studiul de prefezabilitate nu a fost coordonat cu proprietarul terenului sau gestionarul, deși legea nu prevede această obligație, din materialele cauzei rezultă că apelantul a prezentat totuși spre coordonare acestora planul, iar obiectul acțiunii constă în esență în contestarea răspunsului, prin care se refuză coordonarea acestui plan și respectiv formarea bunului imobil.

La fel, indică că conform punctului 1 din hotărârea Guvernului nr. 440 din 16 iunie 2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial „Tracom”, se transmite în folosință, cu titlu gratuit, SA „Tracom” pentru un termen de 30 ani, terenul cu suprafața de 32,2607 ha (număr cadastral *****), amplasat în mun. *****, str.*****, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „Tracom”. Respectiv, gestionar al terenului este SA „Tracom”, iar Barduc Gheorghe corect s-a adresat acesteia în vederea formării bunului imobil care să-i fie transmis în folosință în vederea gestionării bunului imobil ce îi aparține lui.

Invocă că instanța de fond a ajuns la concluzia că o parte din terenul solicitat spre folosință de Barduc Gheorghe se suprapune cu o parte din terenul transmis în arendă SRL „Continental Grup”, dar nu a luat în considerare faptul că a fost transmis în arendă deja după ce Barduc Gheorghe a solicitat transmiterea în folosință.

Menționează că apelantul nici nu solicită să-i fie înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului, dar solicită acordarea dreptului de folosință asupra terenului în vederea asigurării posibilității gestionării complexului industrial ce îi aparține cu drept de proprietate - respectiv și această concluzie este în contradicție cu circumstanțele cauzei.

La 27 noiembrie 2024, prin intermediul poștei electronice, avocatul Dogotari Danu în interesele SC „Continental Grup” SRL a depus referință asupra cererii de apel declarate de Barduc Gheorghe împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2024. A solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

Iar, la 3 decembrie 2024, prin intermediul poștei electronice, SA „Tracom” a depus referință asupra cererii de apel declarate de Barduc Gheorghe împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2024. A solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

Termenul de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțat la 25 ianuarie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 9 februarie 2024 (f.d. 214), Colegiul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Poziția părților în apel:

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantului Barduc Gheorghe, avocatul Barbaroș Dumitru, a susținut apelul și a solicitat admiterea acestuia, casarea hotărârii instanței de fond, și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Reprezentantul intimatei SA „Tracom", Bocancea Sergiu, și a intimatei SC „Continental Grup" SRL, avocatul Dogotari Danu, au solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentanții Consiliului municipal Chișinău, Primăriei municipiului Chișinău și a Agenției Proprietății Publice nu s-au prezentat, procedura de citare a fost respectată. Astfel, instanța de apel consideră posibilă examinarea cauzei în apel, în lipsa părților care nu s-au prezentat. Or, potrivit art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

Audiind explicațiile reprezentanților părților prezente, analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate a primei instanţe, din motivele ce succed.

În acord cu prevederile art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Conform art. 373 alin. (1), (2), (3) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă

pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.

Colegiul judiciar, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe în raport cu prevederile art. 238-241 din Codul de procedură civilă constată că, dispoziţiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanţa de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părţi, a constatat şi elucidate pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, concluziile instanţei de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag. 84,98).

Reține Colegiul că în prezenta cauză, la 20 mai 2013, Barduc Gheorghe s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SA „Tracom”, intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Agenția Proprietății Publice și SC „Continental Grup” SRL, cu privire la declararea ilegăților refuzului SA „Tracom” de a coordona planul cadastral și geometric al terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Barduc Gheorghe, cu suprafața de 0,2537 ha; recunoașterea dreptului de folosință a lui Barduc Gheorghe asupra terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0,2537 ha și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra netemeiniciei acțiunii depuse de Barduc Gheorghe.

Colegiul judiciar consideră corectă și legală soluția instanței de fond cu privire la netemeinicia acțiunii depuse de Barduc Gheorghe.

În conformitate cu prevederile art. 10 din Codul civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de aplanare a litigiului dintre părţi pînă la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract. Apărarea drepturilor civile pe cale administrativă se face doar în cazurile prevăzute

de lege. Hotărîrea emisă pe cale administrativă poate fi atacată în instanţă de judecată.

În virtutea dispoziţiilor art. 290 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate şi alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariţia, modificarea şi încetarea lor sânt supuse înregistrării de stat.

Conform prevederilor art. 296 alin. (1, 2) din Codul civil, bunurile care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public. Din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum şi bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivităţii fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinaţiei menţionate.

Articolul 3 lit. b) din Legea cu privire la formarea bunului imobil nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 statuează că formarea bunului imobil se iniţiază de către: titularii de drepturi reale şi de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului.

Iar, în corespundere cu prevederile art. 14 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor: a) se depune cererea de formare a bunului imobil; b) se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil; c) se elaborează proiectul de formare a bunului imobil; d) se întocmește planul cadastral sau geometric al bunului imobil format; e) se emite decizia de formare a bunului imobil; f) se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile.

În temeiul art. 17 alin. (1), (2) din Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004, pentru a obține permisiunea de formare a unui bun imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, persoana interesată depune o cerere la autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv. La cererea de formare a bunului imobil se anexează: acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului.

Conform art. 18 alin. (3) din legea enunțată, proiectul de formare a bunului imobil se coordonează cu serviciile competente ale autorităților administrației publice locale, în funcție de destinația bunului. În cazul stabilirii unor restricții sau cerințe speciale la folosirea bunului imobil, proiectul va fi coordonat cu organul abilitat, conform legislației.

Din actele și lucrările cauzei rezultă că, la 5 martie 2010, a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a obiectului la licitație între SA „Forjacom”, în calitate de vânzător, și Barduc Gheorghe, în calitate de cumpărător, care a

participat la licitația „cu strigare” ce a avut loc în mun. Chișinău, la 17 februarie 2010, și i s-a adjudecat setul nr.24 „complexul de bunuri ale gospodăriei de păcură (clădire, construcții, utilaj)” din care face parte bunul imobil cu numărul cadastral ***** și anume construcția cu destinația depozit cu suprafața total de 45,9 m.p., situată în mun. *****, sec.*****, str. ***** (f. d. 27-29 vol. I).

La fel, se reține că, la 19 februarie 2010, a fost întocmit actul de primire-predare a bunurilor din gestiunea depozitului de păcură cu numărul cadastral ***** (f.d.30 vol. I).

Tot, din actele cauzei rezultă cert că dreptul de proprietate a lui Barduc Gheorghe asupra bunului imobil numărul cadastral *****, cu suprafața de 45,9 m.p., situat în mun. *****, sec. *****, str. *****, a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, la 11 martie 2010, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile (vol. I, f. d. 25, vol. II, f. d. 183).

Concomitent, se atestă conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, că proprietar al bunului imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 32.2607 ha, din str. *****, mun. *****, este Republica Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, data înregistrării 20.02.2009 (vol. I f. d. 24; vol. II, f. d. 180-196).

Astfel, potrivit hotărârii Guvernului nr. 440 din 16 iunie 2011, către SA „Tracom” a fost transmis în folosinţă cu titlu gratuit, pentru un termen de 30 ani, terenul cu suprafaţa de 32,2607 ha, cu numărul cadastral *****, din str. *****, mun.*****, proprietate publică a statului, pentru crearea Parcului Industrial „Tracom”.

Referitor la pretenția cu privire la declararea ilegalității refuzului SA „Tracom” de a coordona planul cadastral și geometric al terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Barduc Gheorghe, cu suprafața de 0,2537 ha, Colegiul judiciar reține următoarele circumstanțe:

La cererea lui Barduc Gheorghe din 21 octombrie 2010, de către INCP „Urbanproiect” a fost elaborat Studiul de prefezabilitate privind demarcarea terenului aferent imobilelor private a persoanei fizice Barduc Gheorghe din teritoriul divizat SA Tracom din str. *****, mun. ***** (vol. I, f. d. 12-31).

La 30 iunie 2011, Barduc Gheorghe, în scopul delimitării terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, separării acestuia din terenul cu numărul cadastral *****, care reprezintă proprietate publică a statului, dar transmis în folosință și gestiune SA „Tracom”, individualizării dreptului de folosință a lui Barduc Gheorghe asupra terenului aferent construcției ce-i aparține în proprietate și înregistrarea acestuia în registrul bunurilor imobile, a solicitat SA „Tracom” coordonarea stadiului de prefezabilitate, iar ulterior la 6 septembrie 2011 al planului geometric a terenului aferent.

Aderent, se reține că la 27 aprilie 2012, în rezultatul desfășurării concursului pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru Parcul industrial „Tracom” din 6 aprilie 2012 și conform procesului - verbal nr.13 din 18 aprilie 2012 al ședinței Comisiei pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale, între SA „Tracom”, în calitate de întrepindere administratoare, pe de o parte, și SC „Continental Grup”, în calitate de rezident pe de altă parte, a fost încheiat contractul nr. 20 cu privire la desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul parcului industrial.

Iar, la 22 mai 2012, SA „Tracom” și SC „Continental Grup” au încheiat contractul cu nr. *****cu privire la transmiterea în locațiune cu plată a clădirii de producție lit. M-M cu numărul cadastral *****.21 cu suprafața totală de 501,3 m.p., amplasată în mun. *****, str. *****, și terenul aferent clădirii de producție cu suprafața de 1975 m.p. din suprafața terenului „Tracom”, cu numărul cadastral ***** (vol. I f. d. 80-83).

La 25 februarie 2013, Barduc Gheorghe a solicitat repetat SA „Tracom” de a coordona planul de delimitare a terenului conform schemei întocmite de ÎS INGEOCAD a construcției cu numărul cadastral ***** (vol. I f. d. 60).

Prin răspunsul nr. ***** din 28 februarie 2013 SA „Tracom” și-a exprimat disponibilitatea de a coordona planul de delimitare a terenului aferent conform situației prezente și a împuternicit reprezentantul Valac Alla cu examinarea și coordonarea cu ieșirea pe teren la fața locului (vol. I f. d. 61).

Conform procesului-verbal din 6 martie 2013, se confirmă dezacordul lui Barduc Gheorghe, precum că nu poate ceda terenul, deoarece acest fapt face imposibil accesul transportului la estacada din beton armat, alăturată rezervoarelor de păcură, înzestrată cu utilaj special și prevăzută pentru descărcarea păcurei, în rezultatul căreia se pierde posibilitatea exploatării depozitului conform destinației sale (vol. I, f. d. 62).

În consecutivitatea celor expuse, Colegiul judiciar constată că în speță nu a fost demonstrat ilegalitatea refuzului SA „Tracom” de a coordona planul cadastral și geometric al terenului aferent construcției cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Barduc Gheorghe, cu suprafața de 0,2537 ha. Or, după cum s-a indicat supra, cerința lui Barduc Gheorghe nu este susceptibilă de a fi executată în condițiile favorabile acestuia.

Așadar, instanța de fond temeinic a evidențiat că studiul de prefezabilitate nu a fost coordonat cu proprietarul terenului - Statul Republica Moldova și gestionarul SA „Tracom”, și nici nu a fost prezentat organelor administrației publice locale spre examinare pentru perfectarea documentelor privind dreptul de folosire a pământului, contrar prevederilor art.17 alin. (1) din Legea nr.354 din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

De altfel, prima instanță corect a punctat că o parte din terenul solicitat spre folosință de către Barduc Gheorghe se suprapune parțial cu terenul deținut în arendă de către SC „Continental Grup” SRL, în calitate de rezident al Parcului industrial, dar și faptul că Barduc Gheorghe, nefiind rezident al parcului industrial, nu poate desfășura o activitate economică în cadrul parcului, unicul mod de folosință a construcției deținute în proprietate, fiind în scopuri personale.

În această ordine de idei, Colegiul judiciar respinge ca nefondate alegațiile apelantului precum că prima instanță nu a luat în considerare faptul că terenul a fost transmis în arendă deja după ce Barduc Gheorghe a solicitat transmiterea în folosință, or aceste circumstanțe nu justifică atentarea la dreptul de folosință care aparține SC „Continental Grup” SRL în calitate de rezident al Parcului industrial.

Distinct de cele enunțate, prima instanță just a reținut ca fiind puterea lucrului judecat și anume că prin hotărârea Curţii de Apel Chişinău din 30 noiembrie 2012, a fost respinsă acțiunea lui Barduc Gheorghe cu privire la recunoaşterea ilegală a refuzului Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău din 28 noiembrie 2011 de a verifica şi recepţiona planul geometric de formare a bunului imobil conform solicitării nr.***** din 3 noiembrie 2011, obligarea ÎS „Cadastru” să efectueze verificarea şi recepţionarea planului geometric de formare a bunului imobil în baza terenului cu suprafaţa de 0,2537 ha, aferent clădirii şi construcţiilor din str. *****, mun. *****, ce îi aparţin cu drept de proprietate privată, precum şi încasarea cheltuielilor de judecată.

Finalmente, s-a stabilit indubitabil că Barduc Gheorghe nu este titular de drepturi reale sau patrimoniale faţă de lotul de pământ la care pretinde de a fi înregistrat ca teren aferent construcţiei ce-i aparţine din str. *****, mun. *****.

Astfel, prima instanță corect a concluzionat și asupra netemeiniciei pretențiilor privind recunoașterea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției și înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent.

Cu privire la acest aspect, Colegiul judiciar subliniază că apelantul nu a criticat textele de lege aplicate de instanța de fond. Mai mult, reclamantul/apelant nu a dat detalii concrete cu privire încălcările de drept material comise de instanța de fond. Or, expunerea unor alegații nu constituie un temei de ilegalitate a unui act judecătoresc.

Pe această cale, apelantul nu a oferit o alternativă la textele de lege, pe care s-a axat prima instanță, dar nici nu a furnizat o altă interpretare a acestor legi.

Astfel, în lumina împrejurărilor din speță, instanța de apel învederează că nu există niciun element care să indice că prima instanță nu a examinat elementele decisive ale cauzei (a se vedea deciziile de inadmisibilitate în cauzele Victor Harovschi vs Moldova, 18 noiembrie 2008; Fundația pentru Copii Speranța vs

Moldova, 17 octombrie 2017 sau Calancea și alții vs. Moldova, 6 februarie 2018, parag. 20, 34 – 35).

Mai mult, absența unor raționamente detaliate în hotărârea instanței inferioare nu constituie o încălcare a articolului 6 din Convenție, cât timp hotărârea este suficient de argumentată (a se vedea, de exemplu, Pagină 10 din 11 Feryadi Șahin vs Turcia, 13 septembrie 2011, parag. 22; Taşkaya vs Turcia, 13 februarie 2018, parag. 56).

În orice caz, completul de judecată observă că reclamantul/apelant a beneficiat de o procedură contradictorie în fața instanței ierarhic inferioare. De altfel, aceasta nu a reușit să convingă că instanța de fond, cât și instanța de apel că i-a fost limitat într-o măsură specifică dreptul de a-şi argumenta şi dovedi poziţia în proces sau de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă.

La fel, atât în prima instanță, cât și în instanța de apel, s-au examinat toate chestiunile de fapt și de drept invocate de părți și relevante litigiului (a se vedea, printre altele, A. Menarini Diagnostics S.R.L. vs Italia, 27 septembrie 2011, parag. 59; Akaki Tchaghiashvili vs Georgia, 2 septembrie 2014, parag. 34; Gohe și alții vs Franța, 3 iulie 2018, parag. 41 - 43).

Pe baza celor prezentate, completul de judecată constată că observațiile avansate de către Barduc Gheorghe nu dezvăluie nicio aparență a încălcării normelor de drept material sau procedural, dar nici a încălcării drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Prin urmare, raționamentele inserate în apel nu pot fi calificate ca esențiale și nu ar putea obliga instanța de apel să se caseze hotărârea judecătorească contestată.

În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate supra poartă un caracter declarativ și formal, constituie o reproducere a circumstanțelor enumerate în cererea de chemare în judecată, nefiind temei de casare a hotărârii contestate.

În consecinţă, Colegiul judiciar atestă că hotărârea contestată cu apel, a fost adoptată în limitele competenţei, reieşind din temeiurile şi obiectul acţiunii, cu aplicarea corectă a legii care guvernează raportul juridic litigios, iar în cadrul judecării pricinii au fost create condiţii obiective participanţilor la proces, întru realizarea drepturilor sale procedurale.

În acest sens, Colegiul civil relevă că argumentele invocate de apelant, în susținerea poziției lor, nu pot fi reținute de către instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanța de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept procedural şi susținute de normele de drept material.

Distinct de cele expuse şi având în vedere faptul că circumstanțele cauzei au fost constatate de către prima instanță şi nu este necesară verificarea suplimentară a

cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel și de a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru-

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de avocata Baltag Verginia în interesele lui Barduc Gheorghe.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 ianuarie 2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Barduc Gheorghe împotriva SA „Tracom", intervenienți accesorii Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău, Agenția Proprietății Publice și SC „Continental Grup" SRL, privind declararea ilegală a refuzului, recunoașterea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de folosință asupra terenului aferent.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Panov Ana

Judecătorii: Malîi Ala

Mămăligă Natalia