Dispozitivul hotărîrii pronunţat public la 17 februarie 2025

Cererea de redactare a hotărîrii motivate înregistrată la data de 04 martie 2025

Conform art. 236 alin. (6) CPC în cazurile prevăzute la alin.(5), completul de judecată va întocmi hotărîrea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărîrii, după caz.

Dosarul nr. 2c-2419/2021
Cererea nr. 2-18183194-12-2c-19082021

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

17 februarie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Georgeta Grozav
Grefier Ana Ciobanu
Cu participarea:
R/reclamantului – avocat Denis Grecu, mandat nr. *****din 11.11.2019
R/intervenient accesoriu SA „Avînt” – lichidator Nistor Rabuleac, legitimaţia nr. AA0068 din 01 mai 2015,

examinînd în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96” către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesorii Agenţia Servicii Publice, Agenţia Proprietăţii Publice, SA „Avînt, SA „Direcţia Lucrărilor Speciale în Construcţii” şi SRL „Aldena Prim” privind recunoaşterea dreptului de proprietate,

a constatat:

La 15 noiembrie 2019 SRL „Drum – 96” a înaintat cerere de chemare în judecată către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesorii Agenţia Servicii Publice şi Agenţia Proprietăţii Publice privind recunoaşterea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că SA „Drum – 96” deține în proprietate bunurile imobile de pe bd. Dacia, 65, mun. Chişinău, cu nr. cadastrale *****, amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****, fapt confirmat prin extrasul din Registrul

bunurilor imobile. Terenul cu nr. cadastral ***** pe care sînt amplasate bunurile imobile nominalizate, în prezent nu este privatizat şi aparţine Primăriei mun. Chişinău, fapt confirmat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 privind delimitarea terenurilor proprietate municipală din sect. Botanica.

SA „Drum – 96" a menţionat că, prin decizia ASP nr. 1003600089786 din 17 iulie 2019 s-a dispus inițierea procedurii de reorganizare a SA „Drum – 96" prin transformare în societate cu răspundere limitată. Aflîndu-se în proces de reorganizare, SA „Drum – 96" a efectuat inventarierea bunurilor imobile care îi aparţine şi se află pe terenul cu nr. cadastral *****, în scopul transmiterii ulterioare la balanţa persoanei juridice nou formate. Potrivit actului de constatare pe teren din 06 iunie 2019 s-a evidențiat că pe lîngă construcțiile trecute în Registrul bunurilor imobile, pe teren mai sînt amplasate 2 (două) construcții accesorii care nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile şi anume: construcția cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit I) – cu suprafața la sol 59.6 m.p., înregistrarea juridică lipsește, dar figurează în actul de estimare a valorilor imobiliare, poz. 4 din 13 mai 1993, aprobat prin ordinul 137 şi construcţia cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) cu suprafaţa la sol 6.8 m.p., reprezintă cu WC separat pe teritoriul SA „Drum – 96" (cu menţiunea că este unicul bloc sanitar de pe teritoriul SA „Drum – 96"). Astfel, în scopul înregistrării construcţiilor nominalizate în Registrul bunurilor imobile, la 27 septembrie 2019, SA „Drum – 96" a depus cerere la Agenţia Serviciilor Publice, însă prin decizia registratorului din aceiaşi dată, organul cadastral a refuzat satisfacerea cererii pe motiv de neprezentare a actelor care potrivit legislaţiei actuale, ar confirma incontestabil dreptul de proprietate al SA „Drum – 96" asupra construcţiilor cu nr. cadastrale *****.20 şi *****.23.

Reclamantul a indicat că construcţiile accesorii menţionate nu au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile şi au fost edificate pe terenul care la moment aparţine administraţiei publice locale – Primăria mun. Chişinău, acestea în realitate aparţin SA „Drum – 96" cu drept de proprietate, fiind construite de persoane juridice predecesoare SA „Drum – 96". Astfel, prin actul de recepţie finală a spaţiilor de depozite amplasate pe adresa mun. Chişinău, str. Munceşti, 780A, întocmit la 14 august 1979 se confirmă faptul că beneficiarul lucrărilor de construcţie efectuate a fost Direcţia „Mehdorstroi" a Asoiaţiei de Producere în Construcţie „Kolhozstroi" (predecesorul SA „Drum – 96") care a şi recepţionat imobilele respective reconstruite. Astfel, construcţiile nominalizate au fost edificate de către predecesorul SA „Drum – 96" din sursele proprii, avînd natura unor bunuri accesorii încorporate în bunul principal şi destinate funcţionării acestuia, acestea urmează situaţia juridică a bunului principal. La 27 iunie 1986 în baza dispoziţiei nr. 382 ARCSPC „Agropromstroi", Direcţia „Mehdorstroi" a Asociaţiei de Producere în Construcţie „Kolhozstroi" a fost transformată în Trustul intergospodăresc specializat

pentru construcţia drumurilor „Agrodostroi”. La 14 septembrie 1992 pe baza Trustului intergospodăresc specializat pentru construcţia drumurilor „Agrodostroi” a fost înfiinţat Trustul de arendă „Agrodostroi”, fapt confirmat prin pct. 1.1 din Statutul Trustului de arendă „Agrodostroi”. La 25 iulie 1996 a fost înregistrată SA „Drum – 96” cu număr de înregistrare 102066434, în urma reorganizării Trustului de Arendă „Agrodostroi”, avînd drept de succesor, fapt confirmat prin certificatul nr. 52 din 05 februarie 2010, eliberat de Camera Înregistrării de Stat. Astfel că toate bunurile imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** au fost construite de predecesorul SA „Drum – 96”, Direcţia „Mehdorstroi” care a avut calitatea de investitor (beneficiar) în construcţia imobilelor din str. Munceşti, 780A, mun. Chişinău (actualmente bd. Dacia, 65, mun. Chişinău).

SRL „Drum – 96” a solicitat recunoaşterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit. I) – cu suprafaţa la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) – cu suprafaţa la sol 6,8 m.p., amplasate în mun. Chişinău, bd. Dacia, 65.

În ședința de judecată Primăria mun. Chișinău a depus referință, iar în motivare a menționat că, cererea de chemare în judecată depusă de SA-„Drum-96” privind recunoașterea dreptului de proprietate după SA „Drum-96” asupra bunurilor imobile din mun. Chișinău, bd. Dacia, 65 și o consideră neîntemeiată, și pasibilă de a fi respinsă. Invocînd că, terenul cu numărul cadastral 0100126610 din mun. Chișinău. bd. Dacia. 6.5, aparține Consiliului municipal Chișinău în baza deciziei nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 „Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica” (care la moment nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile), terenul fiind proprietatea Statului. Anterior terenul nominalizat a fost atribuit pentru construcția bazei de construcție Direcției „Mexdorstroi” (predecesorul SA „Drum-96”) în baza deciziei Comitetului executiv Chișinău din 09 mai 1966, fapt confirmat prin protocolul nr.11 al ședinței comitetului executiv Chișinău.

Agenția Servicii Publice a depus referință la cererea de chemare în judecată depusă de SA „Drum-96” împotriva Primăriei mun. Chișinău privind recunoașterea dreptului de proprietate după SA „Drum-96” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit. I) – cu suprafaţa la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) – cu suprafaţa la sol 6,8 m.p., amplasate în mun. Chişinău, bd. Dacia, 65. În motivarea referinței a menționat că, ÎS „Cadastru” cît și filialele acestora, în calitate de organ împuternicit de stat în înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, fac parte din categoria de organe de administrație publică care nu pot avea în privința soluționării cauzei nominalizate interes juridic personal, respectiv, admiterea sau respingerea cerințelor nominalizate lăsă la latitudinea instanței de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 martie 2020, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96” către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesorii Agenţia Servicii Publice, Agenţia Proprietăţii Publice, privind recunoaşterea dreptului de proprietate. S-a recunoscut dreptul de proprietate după SRL „Drum – 96” IDNO *****3, asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit. I) – cu suprafaţa la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) – cu suprafaţa la sol 6,8 m.p., amplasate în mun. Chişinău, bd. Dacia, 65.

La 30 septembrie 2020, SA „Avînt” a depus cerere de revizuire asupra hotărârii nr. 2c-3854/2019 din 05 martie 2020. În motivarea acesteia a indicat că, SA „Avînt” se află în procedura de lichidare stabilită prin încheierea Curții de Apel, iar lichidator a fost desemnat Rabuleac Nistor. În registrul masei debitoare au fost incluse următoarele bunuri cu numere de inventariere: nr. 14 – îngrădire; 20 – construcție-depozit; 21 – construcție-stație de alimentare; 22 – construcție accesorie; 23 – construcție accesorie; 24 – construcție auxiliară – platformă asfaltată cu suprafața de 1,7751 ha. Toate construcțiile se află pe adresa mun. Chișinău, bd. Dacia 65, au fost determinate conform planului geometric din 04 iunie 2016, în care li s-a atribuit numerele cadastrale *****.20; *****.21; *****.22; *****.23.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 iulie 2021, s-a admis cererea de revizuire depusă de SA „Avânt” privind revizuirea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2c-3854/2019 din 05 martie 2020, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96” către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesorii Agenţia Servicii Publice şi Agenţia Proprietăţii Publice privind recunoaşterea dreptului de proprietate. S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2c-3854/2019 din 05 martie 2020, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96” către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesorii Agenţia Servicii Publice şi Agenţia Proprietăţii Publice privind recunoaşterea dreptului de proprietate. S-a reținut cauza pentru examinare în Judecătoria Chișinău (sediul Centru), în alt complet de judecată.

La data de 26 august 2021 judecătorul Georgeta Grozav, a depus declarație de abținere de la rejudecarea cauzei de după admiterea cererii de revizuire.

Conform fișei de repartizare, cererea de abținere a fost repartizată judecătorului Dragoș Crigan, în mod automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, la data de 01 septembrie 2021 (f.d. 105 vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 06 septembrie 2021 s-a respins declarația de abținere. Examinarea cauzei urmează a se desfășura în aceiași componență (f.d. 109 – 113 vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 07 septembrie 2021 s-au convocat părțile la proces, s-a fixat ședința de judecată cu citarea părților. S-a dispus atragerea în proces în calitate de intervenient accesoriu SA „Avînt” (f.d. 115 – 116 vol. I).

În cadrul examinării cauzei, instanța protocolar a dispus de a atrage în proces în calitate de intervenient accesoriu SRL „Aldena - Prim” (f.d. 173 vol. I).

Instanța de judecată în ședința de judecată din 23 martie 2023, protocolar a dispus de a atrage în proces în calitate de intervenient accesoriu SA „Direcția Lucrărilor Speciale în Construcții” (f.d. 224 vol. I).

La 14 mai 2024, Agenția Proprietăți Publice a depus referință la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96” (f.d. 38 – 39 vol. II). În motivare a indicat că, la 20 mai 1996, Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat a eliberat permisul nr. 967 privind reorganizarea întreprinderii de arendă Agrodorstroi Chișinău în „Drum - 96” SA. Capitalul social al SA „Drum - 96” constituia 163.442 lei, din care patrimoniul Republicii Moldova lipsește. În dosarul perfectat în procesul reorganizării întreprinderii de arendă „Agrodorstroi” Chișinău în „Drum - 96” SA, identificat în arhiva Agenției Proprietății Publice, nu se conțin careva documente care ar confirma dreptul de proprietate a SA „Drum - 96” asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 3120.610.20 (construcția lit. I) și nr. cadastral *****.23 (construcția lit. XV), amplasate în mun. Chișinău, bd. Dacia 65. Totodată, în actul de estimare a mijloacelor fixe la data evaluării patrimoniului aparatului central al trustului de arendă „Agrodorstroi” la 01 ianuarie 1996, figurează 2 construcții, fără a fi indicată suprafața, adresa și alte date identificație a acestora. Conform datelor din registrul Bunurilor Imobile, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****.20 și nr. cadastral *****.23 este înscris după SRL „Aldena Prim” din data de 23 martie 2021. Astfel, bunurile imobile cu nr. cadastrale *****.20 și nr. cadastral *****.23 nu aparțin cu drept de proprietate statului Republicii Moldova, și în cadrul litigiului vizat, nu îi sunt încălcate careva drepturi, și respectuos solicită examinarea litigiului în lipsa acestuia.

În ședința de judecată, avocatul Denis Grecu în interesele reclamantului a susținut cererea de chemare în judecată și suplimentar a invocat că, SA „Drum-96” este succesoare universală a Trustului de Arendă „Agrodorstroi”, care la rândul său era succesoare a Trustului „Agrodorstroi”, iar mai înainte a Direcției „Mehdorstroi” a întreprinderii Republicane „Moldagroconstrucția”, preluându-se toate drepturile patrimoniale asupra bunurile aparținute predecesorilor săi. SA „Avînt” a fost formată ca societate pe acțiuni în baza patrimoniului Întreprinderii de Arendă Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău, care era o subdiviziune regională a predecesorilor SA „Drum-96” și nu avea patrimoniul său, în afară de produsul de arendă. Toate bunurile gestionate de Coloana

Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău formau bilanțul comun al Trustului „Agrodorstroi”. În temeiul hotărârii Prezidiumului ARCS „Moldagroconstrucția”, nr. 97 din 14 septembrie 1992, s-a decis transmiterea în arendă Trustului de arendă „Agrodorstroi” a bunurilor care au aparținut ARCS „Moldagroconstrucția”, inclusiv fondurile fixe în valoare de 41716 mii, rub și mijloace circulante în suma de 89668 mii.rub., cu acordarea permisiunii arendașului de a le transmite în arendă unităților subordonate Trustului de arendă „Agrodorstroi” (Материалы по переводу на аренду ПДМК №1-14 в 1992 году по Тресту «Агродорстрой»: Постановление Президиума РИГА «Молдагроконструкция», №97 от 14 septembrie 1992). Astfel, pentru realizarea hotărârii nominalizate, între ARCS „Moldagroconstrucția”, în calitate de proprietar, și Trustul de arendă „Agrodorstroi”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă la 14 septembrie 1992, în baza căruia arendașul a primit bunurile, inclusiv fondurile fixe în valoare totală de 41716 mii.rub și mijloace circulante în suma totală de 89668 mii.rub (Материалы по переводу на аренду ПДМК №1-14 в 1992 году по Тресту Агродорстрой», Contract de arendă din 14.09.1992). În baza actului de transmitere în arendă a mijloacelor fixe, conform soldului acestora la situația din 01 iulie 1992, anexă la contractul de arendă din 14 septembrie 1992, Trustul de arendă „Agrodorstroi” a primit de la ARCS „Moldagroconstrucția”, pentru transmiterea ulterioară Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău (predecesorul al SA „Avînt”), mijloace fixe în suma de 6596 mii.rub. Concomitent, în aceeași zi (14 septembrie 1992) ARCS „Moldagroconstrucția” eliberează Trustului de arendă „Agrodorstroi” autorizație nr. 01-848, prin care permite arendașului transmiterea gratuită, comercializarea mijloacelor fixe unităților, care intră în componența Trustului de arendă „Agrodorstroi”.

Reclamantul a menționat că în scopul realizării hotărârii Prezidiumului ARCS „Moldagroconstrucția”, nr. 97 din 14 septembrie 1992, scopul contractului de arendă din 14 septembrie 1992 cu anexe la acesta și permisului, nr. 01-848 din 14 septembrie 1992, Trustul de arendă „Agrodorstroi” a repartizat integral bunurile aparținute ARCS „Moldagroconstrucția” între unitățile care intră în componența trustului, inclusiv Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău. Potrivit actului de transmitere în arendă a fondurilor fixe către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1, aceasta a primit mijloace fixe în suma de 6596236 rub, dintre care sunt cinci construcții capitale, anul construcției 1974 (Материалы по переводу на аренду ПДМК №1-14 в 1992 году по Тресту «Агродорстрой»: Акт передачи основных фондов в аренду Кишиневской МПДМК-1 по состоянию на 1 июля 1992 года). Potrivit actului de inventariere (indexare) a mijloacelor fixe a Trustului de arendă „Agrodorstroi”, la situația din 01 ianuarie 1993, inclusiv acelea transmise în arendă unităților subordonate, toate construcțiile capitale, arătate în actul de transmitere în arendă a fondurilor fixe către Coloana Mecanizată

Mobilă nr. 1, anexă la contractul de arendă din 14 septembrie 1992, sunt amplasate în or. Dubăsari (nr. inventariere 877, 876, 878, 880). Prin urmare, ARCS „Moldagroconstrucția" a transmis Trustului de arendă „Agrodorstroi" construcții din or. Dubăsari și anume acestea, ulterior, au fost transmise către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău, predecesorul al SA „Avînt" (Информация о результатах индексации первоначальной стоимости основных средств Треста «Агродорстрой», по состоянию на 1 января 1993: Акт инвентаризации). Iar, construcțiile litigiului de pe bd. Dacia, 65, mun. Chișinău (fosta str. Muncești, 780a, mun. Chișinău), acestea au fost ridicate cu forțele și mijloacele proprii ale Direcției „Mehdorstroi" (predecesorul Trustului de arendă «Agrodorstroi», iar apoi SA „Drum-96"), fapt demonstrat prin mai multe probe, inclusiv actul de recepție finală din 14 august 1979, aprobat prin ordinul Direcției „Mehdorstroi" nr. 181 din 28 august 1979, decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 23 februarie 2011. Mai mult ca atât, în cadrul dosarelor penale pornite la inițiativa lui Nistor Rabuleac, lichidator SA „Avînt", a fost efectuat un complex de acțiuni de urmărire penală, inclusiv expertiza tehnică-contabilă nr. 1026 (2016) din 10 martie 2017, în vederea stabilirii beneficiarului construcțiilor litigiante, stabilindu-se cu certitudine faptul că SA „Avînt" niciodată nu a avut drepturi reale asupra construcțiilor de pe bd. Dacia, 65, mun. Chișinău, iar SA „Drum-96" (în calitate de succesor al Mehdorstroi, iar apoi Agrodorstroi) era investitor și beneficiar al acestora. De altfel, ambele cauze penale au fost clasate din lipsa faptelor penale incriminate, ordonanțele procurorilor au fost menținute definitiv și irevocabil prin deciziile Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2021 și 26 iulie 2021, iar potrivit art. 467 alin. (l) CPP, Hotărârile judecătorești definitive și ordonanțele procurorului privind încetarea urmăririi penale sînt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice din țară și au putere executorie pe întregul teritoriu al Republicii Moldova.

Avocatul Denis Grecu în interesele reclamantului a menționat că, anume acestea construcții capitale au fost transmise de către recurenta în folosința provizorie către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău (predecesorul al SA „Avînt"), în temeiul contractului de arendă f/n din 28 iunie 1992. Or, după cum rezultă expres din pct. 1 acestui contract, Trustul „Agrodorstroi" transmite arendașului, pe un termen de 15 ani, cu dreptul de răscumpărare mijloacele fixe la costul lor de sold, care constituie 496 mii.rub, procurate din contul fondurilor centralizate și creditului de lungă durată..., adică bunurile au fost obținute (cumpărate, construite, ect.) de trust din contul mijloacelor proprii și împrumutate. Construcțiile litigiante în prezentul proces urmează de atenționat că, potrivit actului de constatare pe teren din 06 iunie 2019, s-a evidențiat că pe lângă construcțiile de bază trecute în Registrul bunurilor imobile, pe teren mai sunt amplasate *două construcții accesorii* care nu au fost înregistrate, și anume: construcția cu nr.

cadastral *****.20 (construcția cu lit. l) - cu suprafața la sol 59.6 m.p., înregistrarea juridică lipsește, dar figurează în actului de estimare a valorilor imobiliare, poz. 4 din 13 mai 1993, aprobat prin ordinul 137; construcția cu nr. cadastral *****.23 (construcția lit. XV) cu suprafața la sol 6.8 m.p., reprezintă un WC separat te teritoriul SA „Drum-96" (cu mențiunea că este unicul bloc sanitar de pe teritoriul SA „Drum-96"). Construcțiile accesorii nominalizate nu au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile și au fost edificate pe terenul care, la moment, aparține administrației publice locale (Primaria mun. Chișinău), acestea în realitate aparțin SA „Drum-96" cu drept de proprietate, fiind construite de persoane juridice predecesoare SA „Drum-96". Prin urmare, un drept real asupra bunurilor construite și apoi transmise legal succesorilor constructorului nu poate fi stins în favoarea unei persoane care a deținut acest bun în baza unui drept netranslativ de proprietate. Urmare reorganizării SA „Drum-96", succesorul în drepturi patrimoniale ale recurentei este SRL „Aldena-Prim", care a investit în dezvoltarea construcțiilor de pe bd. Dacia, 65, mun. Chișinău în valoarea de peste 7,5 mln lei, fapt care ușor poate fi demonstrat prin contrapunerea raportului financiar actual cu raportul financiar la începutul gestionării constricțiilor de către recurenta. Astfel, la situația anului 2013 (atunci când SA „Drum-96" a revendicat bunurilor proprii de la SA „Avânt"), conform raportului financiar: active total- 402825,00 lei, mijloace fixe (construcții)-1195345,00 lei, iar conform ultimului raport financiar SRL „Aldena-Prim" pentru anul 2023: active total-8733656,00 lei, mijloace fixe (construcții)- 8628228,00 lei, din creșterea capitalului fiind achitat impozitul pe venit.

Reclamantul a solicitat admiterea cereri de chemare în judecată cu recunoașterea dreptului de proprietate după SA „Drum-96", asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.20 (construcția cu lit. I) — cu suprafața la sol 59.6 m.p. și cu nr. cadastral 010012(f.610.23 (construcția lit. XV) cu $_{v}$ suprafața la sol 6.8 m.p., amplasate în mun. Chișinău bd. Dacia 65.

SA „Avînt" în ședința de judecată a declarat că, potrivit primelor ordine emise de către Direcția de Construcții a Drumurilor „Mejcolhozstroi", cu sediul in s. Durlesti, aceasta și-a început activitatea economico-financiară în baza dispoziției Asociației Republicane „Mejcolhozstroi" nr. 357 K din 01 octombrie 1965. Conform Procesului-verbal nr. 1 din 19 mai 1966 a ședinței Comitetului Executiv al Sovietului Orășănesc Chișinau a Deputaților Poporului și deciziei nr.163, din 19 mai 1966 al Comitetului menționat, Direcției de Construcții a Drumurilor Chișinau" Mejkolhozstroi" (actuala SA "Avînt"), (Kisineovskoe dorojno-stroitelinoe Upravlenie „Mejcolhozstroi") i-a fost repartizat sectorul nr. 25, cu suprafața de 0,95 ha dislocat în orășelul aeroportului. Conform pct. 4 al deciziei nominalizate a fost anulata decizia nr. 119 din 31 martie 1965 cu privire la repartizarea sectorului nominalizat Trustului interraional de construcții, iar

potrivit ordinului nr. 29 din 25 februarie 1966 emis de către Direcția de Construcții a Drumurilor Chișinau „Mejkolhozstroi” în baza dispoziției Asociației Republicane „Mejcolhozstroi”, Direcția nominalizată în perioada 21 februarie - 10 martie 1966 urma să-și schimbe locul de activitate din satul Durlești la stanția Revaca, adresa or. Chișinau, str. Muncești, 780A, adică cu 2 luni pînă a fi primita decizia menționata. Conform ordinului nr. 37 din 07 martie 1969 emis de către directorul Direcției de Construcții a Drumurilor Chișinău, în baza dispoziției președintelui Societății Republicane „Mejcolhozstroi” nr. 94-c din 06 martie 1969, Direcția menționata a fost redenumita în Coloana Mobila Mecanizata a Drumurilor nr. 1 (Peredvijnaia dorojno-mehanizirovannaia colona nr. 1). În prima jumătate a anului 1986 a fost fondat Trustul „Agrodorstroi” în subordonarea căruia de rând cu alte Întreprinderi, a fost inclusă și Coloana Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr. 1. La 11 iulie 1986, conform ordinului nr. 36-C, emis în baza ordinului Trustului „Agrodorstroi” nr. 97-C din 11 iulie 1986, denumirea Coloanei Mobile Mecanizate a Drumurilor nr. 1 a fost preschimbata în coloana Intergospodărească Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr. 1 or. Chișinău (Kisinevskaia mejhozeastvennaia peredvijnaia dorojno-mehanizirovannaia colona nr. (MPDMK - 1). Examinarea mapelor cu ordinile pe cadre ale Coloanei Intergospodărești Mobile Mecanizate a Drumurilor nr. 1 or. Chișinău a stabilit că, începând cu ordinul nr. 21-c din 15 februarie 1991 aceasta purta denumirea de întreprindere de Arenda «Coloana Mobila Mecanizata Intergospodărească a Drumurilor nr. 1” or. Chișinău.

Nistor Rabuleac în interesele SA „Avînt” a declarat că conform procesului-verbal nr. 1 al adunării fondatorilor S.A.T.I. „Avînt” din 09 noiembrie 1992 (doi la număr), conform căruia s-a hotărât de a fonda Societatea pe Acțiuni de Tip închis în baza întreprinderii de arenda “Coloana Mobila Mecanizata de Construcții a Drumurilor nr. 1”: Statutul întreprinderii de Arenda Coloana Intergospodărească Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr.1, or. Chișinău a trustului „Agrodorstroi” aprobat de adunarea generala a întreprinderii de Arenda, CIMMD nr. l la 22 (luna a fost rectificată) 1990 anul din nou a fost rectificat din 1990 în 1992) și înregistrat la fostul Comitet executiv Sovietic de Deputați ai Poporului or. Chișinău la 14 august 1990, cu numărul de înregistrare 915. Acelaș statut a fost aprobat la 20 iulie 1992 de către trustul „Agrodorstroi” și reînregistrat de către Camera înregistrării de Stat sectorul Botanica, or. Chișinău la 03 august 1992, cu numărul de înregistrare 10400461. Potrivit pct. 1 al statutului menționat întreprinderea de Arenda ”CIMMD nr. l” a fost creata în baza contractului încheiat între colectivul întreprinderii (arendași) si trustul „Agrodorstroi” (arendator). Dovada că actuala S.A.T.I. „Avînt” cu bilanț propriu separat anterior purta diferite denumiri și s-a aflat în subordonarea diferitor trusturi și direcții, toate subordonate actualei Companii-pentru Construcții și Comerț „Moldagroconstructia” SA (cu denumirea anterioara, Asociația

Republicana „Mejcolhozstroi” servesc atât copiile documentelor din anii 1966-1979, a acestor organizații ridicate din Arhiva Națională a Republicii Moldova, cât și de la Întreprinderea menționată. Conform contractului întreprinderea de Arenda în schimbul plăților respective i-a în posesiune și folosința averea, de la proprietar (trust), cu dreptul de răscumpărare ulterioara. De asemenea este prezentat copia Hotărârii Prezidiului Asociației Republicane pentru Construcția și Proiectarea Obiectelor Complexul Agroindustrial „Moldagroconstructia” nr. 140 din 25 decembrie 1992 conform căreia aceasta a fost de acord cu hotărârea adunării generale a colectivului de munca a întreprinderii de arendă, Coloana Intergaspodărească Mobila Mecanizata de Construcții Drumurilor nr. 1, (Procesul-verbal nr.1 din 09 septembrie 1992), privind crearea societății pe acțiuni de tip închis „Avînt”. Totodată, Hotărârea menționată prevedea că activitatea economico-financiara a SA „Avînt” urma sa se reglementeze cu legislația în vigoare a Republicii Moldova, Statutul societății pe acțiuni, contractul de constituire, precum și Statutul asociației „Moldagroconstructia” hotărârile, dispozițiile Adunării Republicane a Împuterniciților Reprezentanților Gospodăriilor —participant la cooperarea în construcții, a Consiliului și Prezidiului Asociației Republicane Cooperatiste de Stat „Moldagroconstructia”. Hotărârea nominalizată din start se prevedea: „Despre crearea Societății pe Acțiuni de Tip închis ‚Avînt” în baza averii Coloanei Intergaspodărești Mobilă Mecanizată de Construcții a Drumurilor nr. 1 și „Agrodorstroi” ale ARCS „Moldagroconstructia”. În aceiaș perioadă (la 09 noiembrie 1992) între întreprinderea de arenda „Coloana Intergaspodărească Mobilă Mecanizată de Construcții a Drumurilor nr. l” a trustului „Agrodorstroi” și Trustul „Agrodorstroi” a fost încheiat contractul de constituire cu privire la crearea societății pe acțiuni pentru construcția drumurilor SA „Avînt”. Potrivit art. 4 al contractului menționat „Fondul Statutar și Proprietatea Societății”, fondul statutar al societății nominalizate a fost prevăzut în mărime de 12849000 ruble, divizat în 12849 acțiuni cu valoarea nominală de 1000 ruble, dintre care cota-parte a Coloanei Intergaspodărești Mobilă Mecanizată de Construcții a Drumurilor nr. 1, constituie 10701600 ruble, iar cota-parte a valorilor materiale depuse în fondul statutar de către trustul „Agrodorstroi” constituia 2147400 ruble.(16,7%). Ulterior, la 17 martie 1993 aceleași persoane juridice au depus la Camera înregistrării de Stat de pe lîngă Ministerul Justiției al Republicii Moldova cerere de Înregistrare a Societății pe Acțiuni „Avînt”.

Intervenientul accesoriu SA „Avînt” a invocat că potrivit certificatului de înregistrare, Societatea pe Acțiuni de Tip închis pentru Construcția Drumurilor „Avînt” a fost înregistrata la Camera Înregistrării de Stat la 21 aprilie 1993, cu numărul de identificare cod fiscal 1003600166362. Statutul Societății pe Acțiuni pentru Construcția Drumurilor de Tip închis SA „Avînt” a fost înregistrat la Camera înregistrării de Stat pe

lingă Ministerul Justiției al Republicii Moldova la 21 aprilie 1993 cu numărul de înregistrare 10402376. Conform Statutului sau S.A.T.I. „Avînt" S.A. a fost creată în conformitate cu Legea Republicii Moldova „Cu privire la societățile pe acțiuni și „Cu privire la antreprenoriat și întreprinderi" nr. din 03 ianuarie 1992. „Cu privire la proprietate" din 21 ianuarie 1992 și alte acte normative ale Republicii Moldova și și-a preconizat desfășurarea mai multor genuri de activitate. Capitalul statutar inițial al Societății menționate constituia diferite bunuri materiale în suma de 12849000 ruble divizat în 12849 acțiuni simple ordinare cu valoare de 1000 ruble fiecare. Ulterior, conform Hotărârii Adunării generale a fondatorilor (procesul — verbal nr. 3 din 26 mai 1997), Camera înregistrării de Stat pe lingă Ministerul Justiției al Republicii Moldova la 01 iulie 1997 a înregistrat unele modificări în documentele de constituire a societății nominalizate. Astfel pct. 3.1. al Statutului a fost modificat și poartă următoarea redacție Societatea formează capitalul statutar inițial în conformitate cu vărsarea a bunurilor materiale la o sumă totală de 12849 lei, iar pct. 3.5 a fost modificat și urmează a fi citit: "Pentru asigurarea capitalului statutar societatea emite 12849 acțiuni simple ordinare cu o valoare de 1 (unu) lei fiecare, inclusiv membrilor colectivului muncitoresc al societății pe Acțiuni „Avînt" S.A. — 10702 acțiuni, trustul „Agrodorstroi"-2147 acțiuni.(16,7%). Documentele ce atestă activitatea economico - financiară a S.A.T.l. „Avînt" inclusiv predecesorilor acesteia în anul 2010 au fost prelucrate de către reprezentantul Serviciului Municipal de Arhiva Chișinău, care a sistematizat aceste documente în dependență de perioada de păstrare a lor, adică care urmează a fi păstrate (75 ani). În inventarul nr. 1 al dosarelor cu termen lung de păstrare pentru anii 1965- 2009 au fost selectate doua sute șase zeci și unu dosare. După cum s-a menționat, conform procesului nr. 1 al adunării generale a fondatorilor SATICD „Avint" SA din 09 noiembrie 1992 (Coloana Intergospodărească Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr. l) și Trustul „Agrodorstroi", precum și Hotărârii Prezidiului Asociației Republicane Cooperatiste de Stat pentru Construcții și Proiectare a Obiectelor Complexului Agroindustrial nr. 140 din 25 decembrie 1992 s-a fondat Societatea pe Acțiuni de Tip închis „Avînt". Potrivit contractului de constituire a S.A.T.I. „Avînt" din 09 noiembrie 1992, ea s-a creat în baza întreprinderii de Arenda „Coloana Intergospodărească Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr. 1" și a trustului „Agrodorstroi" și este succesorul de dreptul ale drepturilor materiale și de asemenea ale obligațiunilor fostei Întreprinderi. Hotărârea Prezidiului societății Cooperatiste de Stat pentru Construcții și Proiectare a Obiectelor Complexului Agroindustrial nr. 140 din 25 decembrie 1992, prevedea că S.A.T.I. „Avînt" se creează în baza averii „Coloanei Intergospodărească Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr. 1" și Trustul „Agrodorstroi", ambele subordonate asociației nominalizate. Iar în baza acestor documente s-a format fondul statutar al societății noi create în mărime de 12849000

ruble, inclusiv 10701600 lei valoarea materialelor coloanei nominalizate și 2147400 ruble (16,7%) - proprietatea trustului.

SA „Avînt” a susținut că conform documentelor sus menționate S.A.T.I. „Avînt” s-a creat la 09 noiembrie 1992 în baza averii întreprinderii de Arenda „Coloana Intergospodărească Mobilă Mecanică a Drumurilor nr. 1” or. Chișinău în valoare de 10701600 ruble și Trustului de Arenda „Agrodorstroi” cu cota parte în fondul statutar în sumă de 2147400 lei (l6,7%) și cu permisiunea Prezidiului Asociației Republicane pentru Construcții și Proiectarea Obiectelor Complexului Agroindustrial „Moldagroconstrucția” nr. 140 din 25 decembrie 1992, astfel odată cu trecerea la valuta națională (noiembrie 1993) fondul statutar al societății noi create a constituit 12849.00 lei (100%). Potrivit actului generalizator al evaluării averii întreprinderii de Arenda „CIMMD nr. 1” la situația din 02 ianuarie 1993 aceasta valorează - 12849.0 lei, inclusiv clădiri -1599.6 lei, instalații de transmitere - 35.25 lei, construcții - 411.00 lei, mașini de muncă și instalații - 2779.20 lei, fonduri fixe ale altor ramuri - 5068.0 lei, mijloace de transport - 2168.50 lei, tehnica de calcul - 2.0 lei, aparate de măsură și reglare - 0.75 lei, inventar de producție și gospodaresc - 6.0 lei. Conform copiei adeverinței Comisiei de Stat pentru Piața Hârtiilor de Valoare nr. 2487 din 03 iulie 1997 capitalul social al SA pentru Construcția Drumurilor „Avînt” cu numărul de înregistrare 10402376 din 21 aprilie 1993 constituie 12849.00 lei, devizat în 12849 acțiuni simple nominative cu valoare nominala 1 (unu) lei. Astfel, aportul Trustul „Agrodorstroi” în capitalul social al S.A.T.I. „Avînt” constituie 2147400 ruble, sau 21474.00 lei, sau 16,7%. Conform deciziei fostului Comitet Executiv al Sovietului Orășenesc Chișinău de Deputați nr. 163 din 19 mai 1966 Direcției de Construcții a Drumurilor Chișinău „Mejcolhozstroi” pentru construcția bazei de producție, actuala SA „Avînt”, i-a fost repartizat sectorul de teren nr. 25 cu suprafața de 0,95 ha. Odată cu crearea Direcției „Mehdorstroi”, conform hotărârii Prezidiului Asociației Republicane „Mejcolhozstroi” nr.157 din 17 februarie 1969, Direcția de Construcții a Drumurilor nr. 1 a fost redenumita în Coloana Mobila Mecanizata a Drumurilor nr. 1 din or. Chișinău și concomitent inclusă în componența Direcției nou create. În baza ordinului Complexului Agro-Industrial al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești nr. 23 din 19 februarie 1986, Direcția „Mehdorstroi” a fost redenumit în Trustul Intergospadăresc Specializat „Agrodorstroi”, iar Coloanele Mobile Mecanizate a Drumurilor subordonate în Coloane Intergospadărești Mobile Mecanizate a Drumurilor, inclusiv și Coloana Mobila Mecanizată a Drumurilor nr. 1 din or. Chișinău, care în august 1990 a stat la baza creării întreprinderii de Arenda „Coloana Mobilă Mecanizată a Drumurilor nr. 1 din or. Chișinău”. Conform Procesului-verbal nr. 1 a adunării fondatorilor (2 la număr I.A. „CIMMD nr.1 și Trustul de Arenda „Agrodorstroi”„ și Hotărârii Prezidiului Asociației Republicane Cooperatista de Stat pentru Proiectare și

Construcții „Moldagroconstructia” nr.140 din 25 decembrie 1992, în baza patrimoniului I.A. „CCIMMD nr. 1” (în valoare de 10701600 ruble (10701,6 lei) și Trustului de Arenda - 2147400 ruble (2147,4 lei) sau (16,7%) a fost fondata și înregistrată Societatea pe Acțiuni de Tip închis pentru Construcția Drumurilor „Avînt”, capitalul social al căreia a fost divizat în 12849 acțiuni simple nominale, dintre care 2147(16,7%) aparțin trustului nominalizat, care la rândul sau s-a acționat și a devenit S.A. „Drum-96”, tocmai în 1996. Conform Registrului bunurilor imobile nr. 0100120610; pct. 2.22 se vede că toate numerele cadastrale a bunurilor imobile (principale) de bază, 17 la număr au fost înregistrate după SA „Drum-96” în temeiul deciziei CSJ din 03 aprilie 2013. Data înregistrării 10 aprilie 2013. Ulterior, decizia CSJ din 03 aprilie 2013, a fost casată prin decizia CSJ nr. 2rac - 61/2023 din 28 iunie 2024; dar hotărârea Judecătoriei Economice din 01 septembrie 2011 (instanța de fond) și decizia CAC din 27 martie 2012 - au fost menținute, care sunt în favoarea a SA „Avînt”. Conform scrisorii de la Direcția Generala Arhitectura si Urbanism nr. 1125 din 16 decembrie 2004, care a fost adresată către SA „Avînt” și Oficiul Cadastral, se confirma adresa juridica (noua) bd. Dacia, 65 - care a fost atribuita la SA „Avînt”. Iar, la moment bunurile imobile (principale) de bază, nu sunt înregistrate după nimeni, iar reușind din cele expuse imobilul, care se afla în litigiu amplasat pe adresa mun. Chișinău, bd. Dacia, 65 aparține — SA „Avînt” și solicită respingerea cererii depusa de SRL „Drum-96”.

Reprezentantul Primăriei mun. Chişinău în şedinţa de judecată și în referința prezentată a solicitat respingerea acţiunii.

Intervenientul accesoriu Agenţiei Servicii Publice a depus referinţă la acţiune şi a solicitat examinarea cauzei în lipsa lor.

Intervenientul accesoriu Agenţiei Proprietăți Publice a depus referinţă la acţiune şi a solicitat examinarea cauzei în lipsa lor.

Intervenientul accesoriu SRL „Aldena Prim”, fiind înștiințat legal despre data, ora, și locul ședinței de judecată, nu s-a prezentat.

Intervenientul accesoriu SA „Direcţia Lucrărilor Speciale în Construcţii”, fiind înștiințat legal despre data, ora, și locul ședinței de judecată, nu s-a prezentat.

Audiind părţile, examinînd probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportîndu-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a admite acţiunea, reieşind din următoarele considerente.

Conform art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În cadrul examinării cauzei s-a constatat că, SA „Drum-96” este succesoare universală a Trustului de Arendă „Agrodorstroi”, care la rândul său era succesoare a Trustului „Agrodorstroi”, iar mai înainte a Direcției „Mehdorstroi” a întreprinderii Republicane „Moldagroconstrucția”, preluându-se toate drepturile patrimoniale asupra bunurile aparținute predecesorilor săi.

SA „Avînt” a fost formată ca societate pe acțiuni în baza patrimoniului Întreprinderii de Arendă Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău, care era o subdiviziune regională a predecesorilor SA „Drum-96” neavînd patrimoniul său, în afară de produsul de arendă. Toate bunurile gestionate de Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău formau bilanțul comun al Trustului „Agrodorstroi”.

În temeiul hotărârii Prezidiumului ARCS „Moldagroconstrucția”, nr. 97 din 14 septembrie 1992, s-a decis transmiterea în arendă Trustului de arendă „Agrodorstroi” a bunurilor care au aparținut ARCS „Moldagroconstrucția”, inclusiv fondurile fixe în valoare de 41716 mii, rub și mijloace circulante în suma de 89668 mii.rub., cu acordarea permisiunii arendașului de a le transmite în arendă unităților subordonate Trustului de arendă „Agrodorstroi” (Материалы по переводу на аренду ПДМК №1-14 в 1992 году по Тресту «Агродорстрой»: Постановление Президиума РИГА «Молдагроконструкция», №97 от 14 septembrie 1992).

Astfel, pentru realizarea hotărârii nominalizate, între ARCS „Moldagroconstrucția”, în calitate de proprietar, și Trustul de arendă „Agrodorstroi”, în calitate de arendaș, a fost încheiat contractul de arendă la 14 septembrie 1992, în baza căruia arendașul a primit bunurile, inclusiv fondurile fixe în valoare totală de 41716 mii.rub și mijloace circulante în suma totală de 89668 mii.rub (Материалы по переводу на аренду ПДМК №1-14 в 1992 году по Тресту Агродорстрой», Contract de arendă din 14.09.1992).

În baza actului de transmitere în arendă a mijloacelor fixe, conform soldului acestora la situația din 01 iulie 1992, anexă la contractul de arendă din 14 septembrie 1992, Trustul de arendă „Agrodorstroi” a primit de la ARCS „Moldagroconstrucția”, pentru transmiterea ulterioară Coloanei Mecanizate Mobilă nr. 1 din Chișinău (predecesorul al SA „Avînt”), mijloace fixe în suma de 6596 mii.rub. Concomitent, în aceeași zi (14 septembrie 1992) ARCS „Moldagroconstrucția” eliberează Trustului de arendă „Agrodorstroi” autorizație nr. 01-848, prin care permite arendașului transmiterea gratuită, comercializarea mijloacelor fixe unităților, care intră în componența Trustului de arendă „Agrodorstroi”.

În scopul realizării hotărârii Prezidiumului ARCS „Moldagroconstrucția”, nr. 97 din 14 septembrie 1992, scopul contractului de arendă din 14 septembrie 1992 cu anexe la acesta și permisului, nr. 01-848 din 14 septembrie 1992, Trustul de arendă „Agrodorstroi” a repartizat integral bunurile aparținute ARCS „Moldagroconstrucția” între unitățile care intră în componența trustului, inclusiv Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău.

Potrivit actului de transmitere în arendă a fondurilor fixe către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1, aceasta a primit mijloace fixe în suma de 6596236 rub, dintre care sunt cinci construcții capitale, anul construcției 1974 (Материалы по переводу на аренду ПДМК №1-14 в 1992 году по Тресту «Агродорстрой»: Акт передачи основных фондов в аренду Кишиневской МПДМК-1 по состоянию на 1 июля 1992 года).

Potrivit actului de inventariere (indexare) a mijloacelor fixe a Trustului de arendă „Agrodorstroi”, la situația din 01 ianuarie 1993, inclusiv acelea transmise în arendă unităților subordonate, toate construcțiile capitale, arătate în actul de transmitere în arendă a fondurilor fixe către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1, anexă la contractul de arendă din 14 septembrie 1992, sunt amplasate în or. Dubăsari (nr. inventariere 877, 876, 878, 880). Prin urmare, ARCS „Moldagroconstrucția” a transmis Trustului de arendă „Agrodorstroi” construcții din or. Dubăsari și anume acestea, ulterior, au fost transmise către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău, predecesorul al SA „Avînt” (Информация о результатах индексации первоначальной стоимости основных средств Треста «Агродорстрой», по состоянию на 1 января 1993: Акт инвентаризации).

Astfel, construcțiile cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit. I) – cu suprafaţa la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) – cu suprafaţa la sol 6,8 m.p., amplasate în mun. Chişinău, bd. Dacia, 65 (fosta str. Muncești, 780a, mun. Chișinău), au fost ridicate cu forțele și mijloacele proprii ale Direcției „Mehdorstroi” (predecesorul Trustului de arendă «Agrodorstroi», iar apoi SA „Drum-96”), fapt demonstrat prin probe, inclusiv actul de recepție finală din 14 august 1979, aprobat prin ordinul Direcției „Mehdorstroi” nr. 181 din 28 august 1979.

Or, anume acestea construcții capitale au fost transmise în folosința provizorie către Coloana Mecanizată Mobilă nr. 1 din Chișinău (predecesorul al SA „Avînt”), în temeiul contractului de arendă f/n din 28 iunie 1992. După cum rezultă expres din pct. 1 acestui contract, Trustul „Agrodorstroi” transmite arendașului, pe un termen de 15 ani, cu dreptul de răscumpărare mijloacele fixe la costul lor de sold, care constituie 496 mii.rub, procurate din contul fondurilor centralizate și creditului de lungă durată..., adică bunurile au fost obținute (cumpărate, construite, etc.) de trust din contul mijloacelor proprii și împrumutate.

Totodată, potrivit actului de constatare pe teren din 06 iunie 2019, s-a evidențiat că pe lângă construcțiile de bază trecute în Registrul bunurilor imobile, pe teren mai sunt amplasate *două construcții accesorii* care nu au fost înregistrate, și anume: construcția cu nr. cadastral *****.20 (construcția cu lit. l) - cu suprafața la sol 59.6 m.p., înregistrarea juridică lipsește, dar figurează în actului de estimare a valorilor imobiliare, poz. 4 din 13 mai 1993, aprobat prin ordinul 137; construcția cu nr. cadastral *****.23 (construcția lit. XV) cu suprafața la sol 6.8 m.p., reprezintă un WC separat te teritoriul SA „Drum-96" (cu mențiunea că este unicul bloc sanitar de pe teritoriul SA „Drum-96").

Construcțiile accesorii nominalizate nu au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile și au fost edificate pe terenul care, la moment, aparține administrației publice locale (Primăria mun. Chișinău), acestea în realitate aparțin SA „Drum-96" cu drept de proprietate, fiind construite de persoane juridice predecesoare SA „Drum-96".

Prin urmare, un drept real asupra bunurilor construite și apoi transmise legal succesorilor constructorului nu poate fi stins în favoarea unei persoane care a deținut acest bun în baza unui drept netranslativ de proprietate.

De asemenea instanţa de judecată atestă că bunul imobil cu numărul cadastral 0100120610 cu adresa mun. Chişinău, bd. Dacia, 65, are următoarele înscrieri: cu numărul cadastral 0100120610 este înregistrat terenul cu suprafaţa de 0.0500 ha, cu destinată "Pentru construcţii". Proprietar al terenului cu numărul cadastral 0100120610 este Republica Moldova în temeiul Legii Cadastrului bunurilor imobile. Iar, conform deciziei Consiliului municipal Chişinău din 23 decembrie 2014 terenul cu numărul cadastral 0100120610 cu suprafaţa de 2.1125 ha este declarat proprietate municipală din domeniul privat.

De asemenea, pe terenul cu numărul cadastral 0100120610 sînt amplasate 19 construcţii: *****.01 – cu suprafaţa la sol 12.5 m.p.; *****.02 – cu suprafaţa la sol 10.2 m.p.; *****.03 – cu suprafaţa la sol 16.1 m.p.; *****.04 – cu suprafaţa la sol 3.1 m.p.; *****.05 – cu suprafaţa la sol 1.3 m.p.; *****.06 – cu suprafaţa la sol 197.3 m.p.; *****.07 – cu suprafaţa la sol 235.2 m.p.; *****.08 – cu suprafaţa la sol 1311.9 m.p.; *****.09 – cu suprafaţa la sol 53.8 m.p.; *****.10 – cu suprafaţa la sol 12.9 m.p.; *****.12 – cu suprafaţa la sol 38.4 m.p.; *****.13 – cu suprafaţa la sol 140.8 m.p.; *****.14 – cu suprafaţa la sol 270.3 m.p.; *****.15 – cu suprafaţa la sol 268.7 m.p.; *****.17 – cu suprafaţa la sol 204.8 m.p.; *****.18 – cu suprafaţa la sol 36.6 m.p.; *****.19 – cu suprafaţa la sol 1412.0 m.p.; *****.20 – cu suprafaţa la sol 59.6 m.p.; *****.23 – cu suprafaţa la sol 6.8 m.p..

Instanţa de judecată menţionează că, conform actelor prezentate în şedinţa de judecată, rezultă că toate construcţiile amplasate pe terenul din bd. Dacia, 65, au fost construite de către predecesorul SRL „Drum-96" – Direcţia „Mehdorstroi" care a avut

calitatea de investitor (beneficiar) în construcţia acestor imobile din fosta str. Munceşti, 780a, actuala bd. Dacia, 65. Faptul dat a fost confirmat prin ordinul nr. 163 din 08 august 1979 (f.d. 39).

Astfel că aflîndu-se în proces de reorganizare, SA „Drum – 96" a efectuat inventarierea bunurilor imobile care îi aparţine şi se află pe terenul cu nr. cadastral 0100120610, în scopul transmiterii ulterioare la balanța persoanei juridice nou formate. Însă, potrivit actului de constatare pe teren din 06 iunie 2019 s-a evidențiat că pe lângă construcţiile trecute în Registrul bunurilor imobile, pe teren mai sînt amplasate două construcții accesorii care nu au fost înregistrate.

De asemenea, SRL "Drum – 96" în scopul înregistrării construcțiilor nominalizate în Registrul bunurilor imobile, la 27 septembrie 2019 a depus cerere la Agenţia Servicii Publice, însă prin decizia registratorului, Organul Cadastral a refuzat înregistrarea construcțiilor cu numerele cadastrale *****.20 (construcție cu lit. I) – cu suprafața la sol 59.6 m.p.; *****.23 (construcție lit. XV) – cu suprafața la sol 6.8 m.p, reprezintă cu WC separat amplasat pe teritoriul din bd. Dacia, 65.

Instanța consideră întemeiată cerința reclamantului cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.20 (construcția cu lit. I) – cu suprafața la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcția lit. XV) – cu suprafața la sol 6,8 m.p., amplasate în mun. Chișinău, bd. Dacia, 65.

Conform art. 467 alin. (1) și (3) Cod Civil, bunul destinat în mod permanent întrebuințării economice unui alt bun (principal) şi legat de acesta prin destinaţie comună este un bun accesoriu atît timp cît satisface această întrebuinţare. Toate celelalte bunuri sînt principale. Bunul accesoriu urmează situaţia juridică a bunului principal dacă părţile nu convin altfel.

Art. 502 Cod Civil prevede că tot ceea ce produce bunul, precum şi tot ceea ce uneşte bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel.

Potrivit art. 509 alin. (1) Cod Civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

La caz instanța reiterează că reclamantul SRL „Drum -96" (Direcţia "Mehdorstroi") a construit imobilele de pe terenul din bd. Dacia, 65, fapt confirmat prin actul din 14 august 1979 (f.d. 39 – 41). Iar, construcțiile nominalizate au fost edificate de către predecesorul SA „Drum – 96" din sursele proprii, având natura unor bunuri accesorii încorporate în bunul principal şi destinate funcționării acestuia.

Prin urmare, reclamantul a înaintat cererea care face obiectul prezentei dezbateri judiciare, pentru a intra în legalitate în sensul constatării calității lor de proprietari asupra

2 (două) construcții edificate pe terenul din bd. Dacia, 65 şi pe cheltuiala proprie, or, după cum a şi menționat reclamantul aceste 2 (două) construcții sînt bunuri accesorii incorporate în construcția principală.

De altfel, singura posibilitate juridică de a obţine recunoașterea dreptului pretins precum şi rezolvarea situaţiei juridice incerte referitoare la construcții, determinată de lipsa actului de proprietate, constă tocmai în acționarea în judecată a unicelor subiecte de drept care ar putea pretinde sau contesta dreptul lor. Cu alte cuvinte, formularea cererii s-a realizat în contradictoriu cu persoanele care ar fi putut să conteste, în mod rezonabil, previzibil, real și efectiv, calitatea reclamantului de proprietar.

Prin urmare, temeiul juridic al dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției de către altcineva decât proprietarul terenului este convenția părților, care împiedică operarea accesiunii în favoarea proprietarului terenului şi stabilește limitele în care va fi exercitat dreptul de proprietate asupra construcției.

Iar, aceste convenții şi anume de construire a imobililor pe terenul din bd. Dacia, 65 au fost efectuate în conformitate cu legislația şi aprobate conform normelor în vigoare la momentul construirii imobililor, și anume bunurile imobile (2 construcții) cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit. I) – cu suprafaţa la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) – cu suprafaţa la sol 6,8 m.p., amplasate pe terenul cu nr. cadastral ***** au fost construite de predecesorul SA „Drum – 96”, Direcţia „Mehdorstroi” care a avut calitatea de investitor (beneficiar) în construcția imobilelor din str. Munceşti, 780A, mun. Chișinău (actualmente bd. Dacia, 65, mun. Chișinău).

Totodată în ședința de judecată reprezentantul Primăriei mun. Chișinău a invocat faptul că terenul cu nr. cadastral 0100126610 din mun. Chişinău, bd. Dacia, 65 aparține Consiliului municipal Chișinău în baza deciziei nr. 11/52 din 23 decembrie 2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sect. Botanica”, terenul fiind proprietatea Statului. Anterior, terenul nominalizat a fost atribuit pentru construcția bazei de construcție Direcția „Mehdorstroi” (predecesorul SA „Drum-96”) în baza deciziei Comitetului executiv Chişinău din 09 mai 1966, fapt confirmat prin protocolul nr. 11 al ședinței comitetului executiv Chișinău.

La caz, instanța de asemenea conchide că urmare reorganizării SA „Drum-96”, succesorul în drepturi patrimoniale ale recurentei este SRL „Aldena-Prim”, care a investit în dezvoltarea construcțiilor de pe bd. Dacia, 65, mun. Chișinău în valoarea de peste 7,5 mln lei, or, la situația anului 2013 conform raportului financiar: active total- 402825,00 lei, mijloace fixe (construcții)-1195345,00 lei, iar conform ultimului raport financiar SRL „Aldena-Prim” pentru anul 2023: active total-8733656,00 lei, mijloace fixe (construcții)-8628228,00 lei, din creșterea capitalului fiind achitat impozitul pe venit.

Aşadar, înregistrarea de stat a dreptului de proprietate asupra imobilului locativ şi construcţiilor anexe, de regulă, se efectuează pe numele persoanei căreia i s-a autorizat construcţia sau pe numele persoanei care este titular nominal al unuia din actele prevăzute de art. 28 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Conform jurisprudenţei Curţii Europene a Drepturilor Omului, noţiunea de "speranţă legitimă" este asimilată noţiunii de "bun", acesteia fiindu-i acordată protecţia oferită de art. 1 Protocolul 1 Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale şi este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art. 1 al Convenţiei, cât şi de Constituţia Republicii Moldova. Curtea Europeană a Drepturilor Omului *(cauza Pine Valley Developments Ltd ş.a versus Irlanda)* prin hotărârea din 29 noiembrie 1991 a ajuns la concluzia, că emiterea unui certificat de urbanism de către autorităţile naţionale competente pe un fond străin constituie o asemenea "speranţă legitimă" de a putea realiza planul lor de amenajare a acestui teren, astfel că certificatul în discuţie reprezenta, prin raportare la dispoziţiile art.1 Protocolul nr.1 un element al dreptului de proprietate.

Articolul 1 Protocolul nr.1 Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale prevede, că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

Conform art.46 Constituţia Republicii Moldova, statul garantează fiecărui cetăţean dreptul de proprietate. Proprietatea este inviolabilă în condiţiile legii, iar averea dobândită ilicit se află sub protecţia statului.

Instanţa menţionează că, conform prevederilor art.117 alin.(1) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Prevederile art.118 alin.(3) CPC stipulează că, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Conform art.121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

Astfel, pentru constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, instanței de judecată i-au fost prezentate probe certe și confirmative în acest sens.

Din considerentele expuse raportate la normele de drept legale, instanța de judecată va dispune admiterea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96”.

În conformitate cu art. 26, 94, 236-241, 357 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Drum – 96” către Primăria mun. Chişinău, intervenienţi accesorii Agenţia Servicii Publice, Agenţia Proprietăţii Publice, SA „Avînt, SA „Direcţia Lucrărilor Speciale în Construcţii” şi SRL „Aldena Prim” privind recunoaşterea dreptului de proprietate.

Se recunoaşte dreptul de proprietate după SRL „Drum – 96” IDNO *****3, asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral *****.20 (construcţia cu lit. I) – cu suprafaţa la sol de 59,6 m.p. şi cu nr. cadastral *****.23 (construcţia lit. XV) – cu suprafaţa la sol 6,8 m.p., amplasate în mun. Chişinău, bd. Dacia, 65.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Georgeta Grozav