Dosarul Nr. 2a-1019/2023 jud. Lazari Steliana
(2-19159422-02-2a-20032023)

D E C I Z I E

23 noiembrie 2023 mun. Chişinău

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

În componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul: Secrieru Ion
Judecătorii: Anton Marina și Cotorobai Vitalie

Grefier: Jumiga Tamara

examinând în şedinţă publică în ordine de apel, apelurile declarate de: avocatul Șteliman Serghei în interesele Alei Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam, Balu Ion, Cristea Feodora; Buzdugan Vitalie; Fratescu Stela și ÎI „Fratescu Stela”; Chișenco Daria, Chișenco Anatolie și ÎI „Codreanu Dmitrii”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela”, Buzdugan Vitalii, ÎI „Codreanu Dmitrii”, Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Abdurahanov Octai, Porcescu Nina, Balu Ion, Abdurahanov Rafic, Abdurahanov Rustam împotriva Guvernului Republicii Moldova, Ministerului Economieișsi Infrastructurii Drumurilor, Întreprinderea de Stat în proces de insolvabilitate „Gările și Stațiile Auto”, SRL „Gările Auto Moderne”, Agenția Proprietății Publice cu privire la declararea nulității absolute a titlului de proprietate, declararea nulității absolute a actului de primire-predare, anularea înregistrării dreptului de proprietate, constatarea dreptului de superficie asupra terenului, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022 prin care acţiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată, după expunerea esenţei cauzei de către judecătorul-raportor Secrieru Ion,-

a **c o n s t a t a t :**

Circumstanțele cauzei:

1. La **16 martie 2018, ÎI „Codreanu Dimitrii”** a formulat o cerere de chemare în judecată împotriva Guvernului Republicii Moldova, Întreprinderii de Stat „Gările și Stațiile Auto”, solicitând constatarea dreptului de superficie, obligarea organului cadastral să efectueze înregistrarea dreptului de superficie a reclamantului asupra imobilului său (f. d. 1/nr. 2-2252/20).

2. În motivarea acțiunii reclamantul ÎI „Codreanu Dimitrii” a indicat, începând cu 26 aprilie 2011, ÎI „Codreanu Dimitrii” are încheiat cu ÎS „Gările și Stațiile Auto”, contract de locațiune *****, care de nenumărate ori a fost prelungit până la 31 decembrie 2016. Contractul de locațiune încheiat, prevede dreptul reclamantului ÎI „Codreanu Dimitrii” de a amplasa și folosi ghereta comercială cu suprafața de *****, în care ÎI „Codreanu Dimitrii” își desfășoară activitatea comercială, pe teritoriul administrat de către ÎS „Gările și Stațiile Auto”

3. La 30 ianuarie 2017, reclamantul ÎI „Codreanu Dimitrii” este informat despre necesitatea amplasării gheretei în alt loc și numai în aceste condiții ÎS „Gările și Stațiile Auto”, se obligă să prelungească raporturile contractuale de locațiune.

4. Reclamantul nu este de acord, cu amplasarea gheretei sale în alt loc, iar neprelungirea raporturilor contractuale îi creează pierderi financiare. Reclamantul indică că el are anumite drepturi civile asupra terenului pe care este amplasată ghereta.

5. În drept, reclamantul și-a motivat acțiunea în baza 11, 202, 2*****, 443, 444 Cod Civil. În dovedire, a anexat, copia contractului de locațiune din 26.*****.2011, Acordurile adiționale, copia scrisorii, alte înscrisuri.

6. **ÎI „Codreanu Dimitrii** a solicitat *constatarea faptului raportului de superficie și obligarea organului cadastral să efectueze înregistrarea raportului de superficie în Registrul bunurilor imobile.*

7. **La ***** octombrie 2019, reclamanții ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalii** au formulat o cerere de chemare în judecată împotriva ÎS „Gările și Stațiile Auto”, Ministerului Economiei și Infrastructurii Drumurilor, SRL „Gările Auto Moderne”, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice, solicitând declararea nulității titlului de proprietate, declararea nulității Actului de primire-predare, radierea înregistrării din Registrul bunurilor imobile a dreptului de gestiune economică, recunoașterea dreptului de superficie (f. d. 1 nr. 2-1989/2020)

8. În motivarea acțiunii reclamanții au indicat, că conform Deciziei Ministerului Transporturilor nr. 02-01-*****/659 din 30 octombrie 2011, s-a acceptat construcția pavilioanelor comerciale, inclusiv și pentru reclamanți.

9. Reclamantul ÎI „Chișenco Daria" în bază legală și-a ridicat o construcție capitală cu ***** cu codul cadastral *****, înregistrându-și dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile.

10. La ***** septembrie 2017, reclamantul ÎI „Chișenco Daria" s-a adresat către Guvernul R. Moldova de a-i vinde terenul de sub construcție, sau să-i fie constatat dreptul de superficie, dar până la moment nu a primit nici un răspuns.

11. Reclamantul ÎI „Fratescu Stela" a procurat în proprietate o construcție capitală cu codul cadastral *****, cu suprafața de *****, conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 12999 din ***** decembrie 20*****.

12. La ***** septembrie 2017, reclamantul ÎI „Fratescu Stela" s-au adresat Guvernului R. Moldova de a-i vinde terenul de sub construcție.

13. La 08 septembrie 2017 Cancelaria de Stat a expediat reclamantei ÎI „Fratescu Stela" o scrisoare în care se indică că cererea este expediată spre examinare Agenției Servicii Publice.

*****. Reclamantul Buzdugan Vitalie, conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 2921 din 20 decembrie 2017, a procurat o construcție capitală cu nr. cadastral *****, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile.

15. Reclamanții invocă că ei au dreptul de proprietate și de folosință asupra imobilelor, amplasate pe sectorul de teren amplasat în *****.

16. În anul 2017 Agenția Relații Funciare și Cadastru, a eliberat titlu de autentificare a dreptului de folosință deținătorului de teren pe numele-Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor al Republicii Moldova.

17. Reclamanții invocă, necorespunderea titlului de proprietate cu înscrierile din Registrul bunurilor imobile, astfel în locul Ministerului Transporturilor și Infrascructurii Drumurilor al Republicii Moldova, registratorul de la organul cadastral a înregistrat ÎS „Gările și Stațiile Auto".

18. Consideră că ÎS „Gările și Stațiile Auto" nu are dreptul de a se folosi de sectorul de teren, deoarece titlul de proprietate este eliberat pe numele Ministerului Economiei și Infrastructurii Drumurilor. Acest sector de teren cu suprafața de *****, nu putea fi transmis în totalitate în folosința SRL „Gările Auto Moderne", deoarece pe acest teren un șir de persoane au înregistrate drepturi de

proprietate asupra imobilelor. Ministerul Economiei prin răspunsul său au comunicat că aceasta nu ține de competența lor.

19. La 12 septembrie 2018, Guvernul Republicii Moldova a emis hotărârea nr. 898, privind încheierea Parteneriatului public-privat, iar la 17 decembrie 2018, a fost încheiat contractul nr. 3/***** de parteneriat public și privat, conform căruia activele ce se aflau în administrarea ÎS „Gările și Stațiile Auto", inclusiv și cel cu nr.70, terenul cu suprafața de 1,3*****1 ha cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, s-au transmis în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne".

20. Conform înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile din 10 iunie 2019, este stabilit că în baza acestui act de primire predare din 21 decembrie 2018, este înregistrat dreptul de gestiune economică a SRL „Gările Auto Moderne".

21. Reclamanții consideră că darea în gestiunea economică a terenului cu suprafața de *****, urma a fi efectuată nemijlocit de către Guvern. Acest teren nu putea fi dat în gestiune economică către SRL „Gările Auto Moderne", deoarece pe acest teren reclamanții au dreptul de folosință.

22. În drept, reclamanții și-au motivat acțiunea în baza art. 8, 9, 5***** Cod Civil. ÎN dovedire, s-a anexat, extrase din Registrul Bunurilor Imobile, Extras din Registrul Persoanelor Juridici, alte înscrisuri.

23. ÎI „Chișenco Daria", ÎI „Fratescu Stela" și Buzdugan Vitalie au solicitat *recunoașterea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului de folosință asupra terenului cu nr. cadastral ***** eliberat la ***** iunie 2017; recunoașterea nulității absolute a pct. 70 din Actul de primire-predare din 21 decembrie 2018, prin care bunurile aflate la Autogara Orhei, au fost transmise în gestiunea economică a SRL „Gările Auto Moderne"; radierea din Registrul Bunurilor imobile a dreptului de gestiune economică a ÎS "Gările și Stațiile Auto" asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Orhei str. Sadoveanu 50; radierea din Registrul Bunurilor Imobile a dreptului de gestiune economică a SRL „Gările Auto Moderne", asupra terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. Orhei str. Sadoveanu 50; recunoașterea dreptului de superficie a ÎI „Chișenco Daria", asupra porțiunii de teren cu suprafața de ***** cu codul cadastral *****, amplasat în mun. Orhei str. Sadoveanu 50; recunoașterea dreptului de superficie a ÎI „Fratescu Stela", asupra porțiunii de teren cu suprafața de *****, cu nr. cadastral *****.12, amplasat în mun. Orhei str. Sadoveanu 50; recunoașterea dreptului de superficie a ÎI „Fratescu Stela", asupra porțiunii de teren cu suprafața de 21,4 m.p, cu nr. cadastral *****.11 și*

*recunoașterea dreptului de superficie a lui Buzdugan Vitalie, asupra porțiunii de teren cu suprafața de 36,9 m.p, cu nr. cadastral *****0.*

24. Prin încheierea Judecătoriei Orhei din 31 mai 2020, cauzele enunțate mai sus, au fost conexate într-o procedură unică.

25. **Coreclamanții Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Porcescu Nina, Abdurahmanov Octai, Balu Ion, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov**, ***inițial*** au depus la cauză cerere de a fi acceptați în calitate de intervenienți accesorii.

26. Ulterior, pe parcursul derulării procesului, persoanele nominalizate mai sus, au solicitat schimbarea calității procesuale, cu admiterea acestora în calitate de coreclamanți.

27. Constatând temeiurile unei coparticipări facultative, instanța, prin încheiere protocolară consemnată în procesele-verbale din 15 septembrie 2021, 15 noiembrie 2021, 05 octombrie 2021, a dispus atragerea persoanelor **Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Porcescu Nina, Abdurahmanov Octai, Balu Ion, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam,** în calitate de coreclamanți. (În privința celorlalte persoane indicate în cereri, instanța a refuzat în admiterea acestora în calitate de coreclamanți, pe motiv că mandatele avocatului, nu sunt semnate (f. d. 170-172)

28. La 05 octombrie 2021, coreclamanții **Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Porcescu Nina, Abdurahmanov Octai, Balu Ion** au depus cerere de concretizare a pretențiilor, solicitând constatarea dreptului de superficie.

29. În motivarea cererii, coreclamanții Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Porcescu Nina, Abdurahmanov Octai, Balu Ion au indicat că ei sunt proprietarii de construcții, care sunt amplasate pe terenul cu codul cadastral ***** de pe *****-terenul Autogării Orhei. Dreptul lor de proprietate asupra construcțiilor, este înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. Din acest considerente, pretinde la recunoașterea dreptului de superficie asupra terenului, pe care le este amplasată construcția.

30. ***Cerințele coreclamanților:***

-***Cristea Feodora solicită***, recunoașterea dreptului de superficie asupra porțiunii de teren cu suprafața de 33,4 m.p, cu nr. cadastral *****.*****, amplasat în *****.

-***Cuznețov Ala solicită,*** recunoașterea dreptului de superficie, asupra porțiunii de teren cu suprafața de 61,4 m.p, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.*****, amplasat în *****.

-***Porcescu Nina solicită,*** recunoașterea dreptului de superficie, asupra porțiunii de teren cu suprafața de 28,4 m.p, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.*****, amplasat în *****.

- ***Abdurahmanov Octai solicită,*** recunoașterea dreptului de superficie, asupra porțiunii de teren cu suprafața de 31,1 m.p, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.*****, amplasat în *****.

- ***Balu Ion, solicită***, recunoașterea dreptului de superficie, asupra porțiunii de teren cu suprafața de 17,5 m.p, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.*****, amplasat în *****.

- ***Abdulraghimov Rafic și Abdulraghimov Rustam, solicită,*** recunoașterea dreptului de superficie, asupra porțiunii de teren cu suprafața de 26,1 m.p, cu nr. cadastral cu nr. cadastral *****.*****, amplasat în *****.

Aprecierea primei instanțe:

31. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022, cererea de chemare în judecată, depusă de Întreprinderea Individuală „Chișenco Daria", Întreprinderea Individuală „Fratescu Stela", Buzdugan Vitalii, Întreprinderea Individuală „Codreanu Dimitrii", Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Abdurahmanov Oktai, Porcescu Nina, Balu Ion, Abdulraghimov Rafic Abdulraghimov Rustam împotriva Guvernului Republicii Moldova, Ministerului Economiei și Infrastructurii Drumurilor, Întreprinderii de Stat în proces de Insolvabilitate „Gările și Stațiile Auto", SRL „Gările Auto Moderne", Agenției Proprietății Publice cu privire la declararea nulității absolute a titlului de proprietate, declararea nulității absolute a actului de primire-predare, anularea înregistrării dreptului de proprietate, constituirea dreptului de superficie asupra terenului, a fost respinsă.

Solicitările apelanților:

32. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la **26 decembrie 2022**, avocatul Șteliman Serghei în interesele Alei Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam, Balu Ion,

Cristea Feodora a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022.

33. La ***** **ianuarie 2023**, **Buzdugan Vitalie** a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022, anexând dovada achitării taxei de stat.

34. La ***** **ianuarie 2023**, **Fratescu Stela și ÎI „Fratescu Stela”** au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022, anexând dovada achitării taxei de stat.

35. La ***** **ianuarie 2023 Chișenco Daria și Chișenco Anatolie** au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022.

36. La **20 ianuarie 2023**, **ÎI „Codreanu Dimitrii”** a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022.

37. Apelurile sânt depuse în termenul legal de 30 de zile prevăzut de art. 362 din Codul de procedură civilă, hotărârea a fost pronunțată la 21 decembrie 2022, iar apelurile nemotivate au fost depuse la 26 decembrie 2022, respectiv ***** ianuarie 2023, ***** ianuarie 2023 și 20 ianuarie 2023.

Argumentele apelantului:

38. În motivarea apelului, **avocatul Șteliman Serghei în interesele Alei Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam, Balu Ion, Cristea Feodora** a invocat că nu sânt de acord cu hotărârea instanței de fond.

39. Astfel, reiterând circumstanțele de fapt și normele de drept reflectate în cererea de chemare în judecată, reprezentantul apelanților a apreciat drept neîntemeiată concluzia instanței de fond.

40. Totodată, indică că instanţa judecătorească a indicat în hotărârea contestată că dreptul la superficie nu poate fi constituit în urma unei hotărâri judecătoreşti. Astfel instanţa de fond a considerat că această cerinţă nu ar fi urmat să fie judecată de către instanţa judecătorească. însă, ajungând la o atare concluzie, instanţa de fond urma să înceteze procesul, nu să respingă cererea de chemare în judecată.

41. Relevă că de fapt cauza dată este de competenţa instanţelor de judecată, iar supeficia poate fi constituită în urma soluţionării de către instanţa de judecată a litigiului prin hotărâre judecătorească.

42. Necătând la faptul că din registrul bunurilor imobile, extrasul din care a fost anexat la materialele dosarului, rezultă că la mai mulţi reclamanţi/apelanţi bunurile imobile se află nu în proprietate exclusivă, dar în coproprietate, instanţa le fond nu i-a atras pe toţi coproprietarii în calitate de intervenienţi accesorii.

43. Astfel, cu toate că s-a constatat că coproprietari ai bunului imobil contrucţie comercială pentru prestarea serviciilor cu suprafaţa de 22,4 m.p. nr. cadastral ***** (recunoaşterea superficiei în privinţa căruia solicită Porcescu Nina, sânt Porcescu Ion şi Porcescu Nina (care sânt divoraţi), instanţa nu l-a atras în proces pe Porcescu Ion în calitate de intervenient accesoriu şi nici nu l-a informat despre existenţa acestui litigiu, necătând la faptul că hotărârea judecătorească poate influența asupra drepturilor şi obligaţiilor ultimului, or el este coproprietar al bunului imobil.

44. Necătând la faptul că apelanţii/coreclamanţi sânt persoane fizice, instanţa de fond în textul hotărârii se referă la careva întreprinderi individuale (fără măcar a le identifica) sub aspectul dacă pot sau nu aceste interprinderii individuale să solicite constituirea superficiei.

45. Afirmă că cererea de chemare în judecată a fost semnată de reclamanţii /apelanţi/ în calitate de persoane fizice. Ei deţin bunurile imobile în calitate de persoane fizice (nu în calitate de întreprinderi individuale).

46. Consideră că instanţa de fond a confundat dreptul de proprietate cu dreptul de a desfăşura o activitate economică. Ca rezultat instanţa de fond nu s-a expus asupra dreptului persoanelor ce au formulat cerinţele (persoanele fizice), în schimb s-a expus asupra drepturilor unor persoane ce nu au formulat nici un fel de cerinţe şi nici măcar nu au fost atrase în proces (a întreprinderilor individuale), fără a identifica aceste persoane.

47. La fel, opinează că în temeiul existenţei unor prevederi legale exprese, ca efect al cărora urmează să fie instituită superficia, nu este obligatoriu acordul între proprietarul construcţiei şi prorietarul terenului privind constituirea superficiei.

48. Mai mult ca atât, dacă ar fi existat un atare acord, nu era să existe litigiul în cauză.

49. Menționează că reclamanţii/apelanţi au expediat către intimaţi solicitări de instituire a superficiei, însă nu au primit nici un răspuns, fapt ce i-a determinat să se adreseze în instanţa de judecată.

50. **Avocatul Șteliman Serghei în interesele Alei Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam, Balu**

Ion, Cristea Feodora a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată.

51. În argumentarea apelului, apelanții **Chișenco Daria și Chișenco Anatolie** au invocat că la 21 decembrie 2022 prima instanță a emis încheierea prin care a refuzat în primirea cererii de atragere în proces pe Chişenco Anatolie în calitate de intervenientul principal.

52. În şedinţa de judecată din 01.12.2022 procesul de examinarea a dosarului au fost reluat, cu amânarea şedinţei la 21 decembrie 2022, pentru înştiinţarea persoanelor cointeresate şi examinarea cererilor privind atragerea lor în procesul dat.

53. Indică că în şedinţa de judecată, la data de 21 decembrie 2022, prima instanţa în total a ignorat prevederile art. 65 din Codul de procedură civilă, şi a emis încheierea protocolară de refuz în atragerea pe Chişenco Anatolie în procesul dat.

54. Astfel, la examinarea întrebării privind implicarea părţilor interesate în proces, instanţa de primă instanţă a încălcat normele dreptului procesual, nu a adoptat un act judiciar sub forma unei încheieri separate, pe care a avut dreptul să o conteste în recursul separat.

55. La fel, invocă că Chişenco Daria nu a fost anunţată în modul prevăzut de lege. Primă Instanţă, în decizia sa în partea introductivă, nici măcar nu a menţionat participarea Dariei Chişenco la acest proces, adică rezultă că procesul a avut oc fără participarea a Chişenco Dariei.

56. Remarcă că Chişenco Daria şi Chişenco Anatolie au depus demersul privind reclamarea probelor în care au solicitat: de a obligă Oficiul cadastral (OCT Orhei ASP al RM) să prezinte instanţei materialele dosarelor cadastrale cu nr. *****, *****.

57. Totodată, precizează că Chişenco Daria şi Chişenco Anatolie au depus demersul privind numirea expertiză tehnică în construcţii, în care au solicitat: numirea expertiză tehnică în construcţie.

58. Consideră că prima instanţă era obligată să aplice normele Codului Civil, care erau în vigoare până la 01 martie 2019, şi conform cărora reclamanţii şi-au primit drepturile de proprietate înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Anume normele Codului Civil, care au fost în vigoare până la 01.03.2019, au semnificaţie juridică pentru examinarea corectă a acestui caz.

59. Pentru examinarea corectă a acestui litigiu, primă instanţă a fost obligată să investigeze în mod cuprinzător şi obiectiv circumpstanţiile juridice privind obţinerea drepturilor de proprietate de către reclamanţi.

60. Primă instanţă a distribuit incorect obligaţiile de probă şi a acuzat în mod eronat reclamantului obligaţia de prezentare a probelor, că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile sunt bunuri imobile. Conform normelor din Codul Civil, menţionate mai sus, pârâţii sunt obligaţi să demonstreze că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile.

61. Apreciază concluziile primei instanţei potrivit cărora bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile sunt arbitrare şi contravin normelor legii.

62. Relevă că în mod eronat, prima instanţă a decis în decizia sa, că cerințele au fost depuse nu de la persoane fizice, ci de la antreprenori individuali.

63. La fel, invocă că instanţa nu a ţinut cont de faptul că proprietatea asupra unui obiect imobiliar are un sens independent şi nu depinde de dreptul superficiu la un teren, care derivă din proprietatea unei clădiri imobile. În acest caz, e clar că proprietarul terenului este statul.

64. Instanţa nu a ţinut cont de faptul că reclamanţii au prezentat autorităţii cadastrale toate documentele privind clădirile, certificatul de urbanism şi autorizaţia de construcţie şi Actul de darea în exploatare.

65. Luând în considerare erorile menţionate mai sus ale primei instanţe, urmează şi concluzia eronată a instanţei privind respingerea cerinţelor privind recunoaşterea nulităţii în parte a alin. 70 din Actul de primire predare şi excluderea parţială a înscrierilor în registrul bunurilor imobile .

66. Apelanții **Chișnenco Daria și Chișenco Anatolie** au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei la rejudecare.

67. În argumentarea apelului, apelantul **Buzdugan Vitalie** a invocat că în şedinţa de judecată, la 21 decembrie 2022, prima instanţa în total a ignorat prevederile art. 65 din Codul de procedură civilă, şi a emis încheierea protocolară de refuz în atragerea pe Buzdugan Tatiana în procesul dat.

68. Astfel, la examinarea întrebării privind implicarea părţilor interesate în proces, instanţa de primă instanţă a încălcat normele dreptului procesual, nu a adoptat un act judiciar sub forma unei încheieri separate, pe care a avut dreptul să o conteste în recursul separat.

69. Menționează că Buzdugan Vitalie şi Buzdugan Tatiana au depus demersul privind reclamarea probelor în care au solicitat: de a obligă Oficiul cadastral (OCT Orhei ASP al RM) să prezinte instanţei materialele dosarelor cadastrale cu nr. *****, *****.

70. Buzdugan Vitalie şi Buzdugan Tatiana au anexat la materialele dosarului Raportul de evaluare, referitor la clădirea (*****), de reiese clar că clădirea este capitală. Cu toate acestea, instanţa de fond nu a examinat aceste argument în procesul echitabil.

71. Consideră că în acest caz instanţa a comis încălcări ale legii (art.art. 387, 388 din Codul de procedură civilă).

72. La fel, invocă că în hotărârea sa, prima instanţă pentru soluţionarea acestui litigiu s-a bazat exclusiv de art. art. 459, 460, 654, 655 din Codul civil, în redacţia la momentul actual, din 01.03.2019.

73. Consideră că în acest caz, prima instanţă era obligată să aplice normele Codului civil, care erau în vigoare până la 01.03.2019, şi conform cărora reclamanţii şi-au primit drepturile de proprietate înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile. Anume normele Codului Civil, care au fost în vigoare până la 01.03.2019, au semnificaţie juridică pentru examinarea corectă a acestui caz. Pentru examinarea corectă a acestui litigiu , primă instanţă a fost obligată să investigează în mod cuprinzător şi obiectiv circumstanţiile juridice privind obţinerea drepturilor de proprietate de către reclamanţi .

74. Relatează că primă instanţă a distribuit incorect obligaţiile de probă şi a acuzat în mod eronat reclamantului obligaţia de prezentare a probelor că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile sunt bunuri imobile.

75. Conform normelor din Codul Civil, menţionate mai sus, pârâţii sunt obligaţi să demonstreze că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile. Pârâţii nu au prezentat astfel de dovezi.

76. Prin urmare, concluziile primei instanţei potrivit cărora bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile sunt arbitrare şi contravin normelor legii.

77. Apelantul **Buzdugan Vitalie** a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

78. În argumentarea apelului, apelantul **ÎI „Codreanu Dimitrii”** consideră că această hotărâre poate fi contestată în următoarele temeiuri:

- prima instanţă nu a examinat cuprinzător şi obiectiv circumstanţele esenţiale pentru examinarea pricinii în fond;

- prima instanţă a adoptat concluzii care contravin circumstanţelor cauzei;

- prima instanţă a încălcat şi a aplicat greşit normele de drept material şi procedural;

79. Afirmă că în motivarea hotărârii contestate, prima instanţă pentru soluţionarea acestui litigiu s-a bazat exclusiv de art. art.459, 460, 654, 655 din Codul Civil al Republicii Moldova, în redactia la momentul actual, din 01.03.2019.

80. Consideră că, în acest caz, prima instanţă este obligată să aplice normele Codului civil, care erau în vigoare până la 01.03.2019, şi conform cărora reclamanţii şi-au primit drepturile de proprietate înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile. Anume normele Codului Civil, care au fost în vigoare până la 01.03.2019, au semnificaţie juridică pentru examinarea corectă a acestui caz.

81. Opinează că pentru examinarea corectă a acestui litigiu, prima instanţă a fost obligată să investigeze în mod cuprinzător şi obiectiv circumstanţiile juridice privind obţinerea drepturilor de proprietate de către reclamanţi.

82. Afirmă că primă instanţă a distribuit incorect obligaţiile de probă şi a acuzat în mod eronat reclamantului obligaţia de prezentare a probelor, că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile sunt bunuri imobile.

83. Consideră că concluziile primei instanţei potrivit cărora bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile sunt arbitrare şi contravin normelor legii.

84. **Apelantul ÎI „Codreanu Dimitrii”** a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

85. În argumentarea apelului, **Fratescu Stela și ÎI „Fratescu Stela”** a invocat că în procesul de examinare, la 19 decembrie 2022 , Fratescu Stela a concretizat cerinţele şi Fratescu Ghenadie, ca coproprietar, ca persoana drepturile şi libertăţile a căruia se examinează în dosarul dat, a depus cererea de atragerea în proces în calitate de intervenientul principal cu cerinţele comune cerinţelor a Stelei Fratescu.

86. Indică că la 21 decembrie 2022 prima instanță a emis încheierea prin care a refuzat în primirea cererii de atragerea în proces pe Fratescu Ghenadie, în calitate de intervenient principal.

87. Notează că în şedinţa de judecată din 01 decembrie 2022 procesul de examinare a dosarului au fost reluat, cu amânarea şedinţei pentru 21 decembrie

2022, pentru înştiinţarea persoanelor cointeresate şi examinarea cererilor privind atragerea lor în procesul dat.

88. Totodată, în şedinţa de judecată din 21 decembrie 2022, prima instanţa a ignorat prevederile art.65 din Codul de procedură civilă, şi a emis încheierea de refuz în atragerea pe Fratescu Ghenadie în procesul dat.

89. Astfel, la examinarea întrebării privind implicarea părţilor interesate în proces, prima instanţă a încălcat normele dreptului procesual, nu a adoptat un act judiciar sub forma unei încheieri separate, cu drept de recurs.

90. La fel, invocă că Fratescu Stela şi Fratescu Gheorghe au depus demersul privind reclamarea probelor în care au solicitat: de a oblige Oficiul cadastral (OCT Orhei ASP al RM) să prezinte instanţei materialele dosarelor cadastrale cu nr. *****, *****.12, *****.11.

91. Indică că Fratescu Stela şi Fratescu Gheorghe au depus demersul privind numirea expertiză tehnică în construcţii, în care au solicitat: numirea expertizei tehnice în construcţie.

92. Consideră că prima instanţă era obligată să aplice normele Codului Civil, care erau în vigoare până la 01.03.2019, şi conform cărora reclamanţii şi-au primit drepturile de proprietate înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile.

93. Afirmă că primă instanţă a distribuit incorect obligaţiile de probă şi a acuzat în mod eronat reclamantului obligaţia de prezentare a probelor, că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile sunt bunuri imobile. Conform normelor din Codul civil, pârâţii sunt obligaţi să demonstreze că bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile.
Pârâţii nu au prezentat astfel de dovezi.

94. Prin urmare, concluziile primei instanţei potrivit cărora bunurile reclamanţilor înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile nu sunt bunuri imobile sunt arbitrare şi contravin normelor legii.

95. În mod eronat, instanţa de primă instanţă a decis în decizia sa, că consideră cerinţele ca fiind depuse nu de la persoane fizice, ci de la antreprenori individuali. În acest caz, după cum rezultă din datele din Registrul Bunurilor Imobile, titularii de drepturi de proprietate asupra acestor obiecte imobile sunt de fapt cetăţeni - persoane fizice. În ceea ce priveşte statutul antreprenorilor individuali, în acest caz este necesar să-i considere ca utilizatori ai obiectelor imobile. Dar dreptul la superficii nu se aplică utilizatorului, ci proprietarului.

96. Prin urmare, cererile de recunoaştere a dreptului de superficii pot fi depuse de la proprietarul proprietăţii - persoane fizice în acest caz.

97. Apelanta **Fratescu Stela și ÎI „Fratescu Stela”** a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond și remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

98. La ***** septembrie 2023, reprezentantul intimatului SRL „Gările Auto Moderne” a depus referință pe marginea cererilor de apel, solicitând respingerea apelurilor și menținerea hotărârii instanței de fond.

Argumentele părților în instanța de apel:

99. În ședința de judecată a instanței de apel, avocatul Șteliman Serghei în interesele Alei Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam, Balu Ion, Cristea Feodora a susținut apelul în sensul declarat.

100. În ședința de judecată a instanței de apel, apelantul Buzdugan Vitalie a susținut apelul în sensul declarat.

101. În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și ÎI „Codreanu Dmitrii”, Duca Valerii a susținut apelul în sensul declarat.

102. În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intimatei „Gările Auto Moderne”, Buzu Mihail a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

103. În ședința de judecată a instanței de apel, apelanții Ala Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic, Abdulraghimov Rustam, Balu Ion, Cristea Feodora; Fratescu Stela; Chișenco Daria, Chișenco Anatolie și ÎI „Codreanu Dmitrii”, Guvernul Republicii Moldova, Ministerului Economiei și Infrastructurii Drumurilor, Întreprinderea de Stat în proces de insolvabilitate „Gările și Stațiile Auto”, Agenția Proprietății Publice nu s-au prezentat, procedura de citare a fost respectată.

1*****. Astfel, instanța de apel consideră posibilă examinarea cauzei în apel, în lipsa părților absente. 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 instanței de apel:

105. *Ascultând explicațiile părților prezente pe dosar, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma materialelor din dosar în raport cu prevederile legislației aplicabile la caz, Colegiul civil, comercial și de contencios administertiv al Curții de Apel Chișinău consideră apelurile neîntemeiate și urmează a fi respinse din următoarele considerente.*

1*****. Potrivit art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

1*****. Potrivit art. 373 Cod 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 pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

108. În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt 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.

1*****. În temeiul art. 121 Cod de procedură civilă, 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, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de

alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

110. Conform art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

111. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabileşte că, la deliberarea hotărârii, 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.

112. Iar, norma consacrată la art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

113. Din conţinutul celor relatate, Colegiul judiciar reţine că, sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 alin.(1), (2), (5) Cod de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

1*****. Instanţa de apel menţionează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

115. Astfel, Colegiului judiciar relevă că prima instanţă a ţinut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislaţia în vigoare. Colegiul civil constată că, prima instanţă a determinat corect raportul juridic dedus judecăţii, circumstanţele importante pentru soluţionarea

cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanţilor la proces.

116. Potrivit. art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

117. Potrivit art. 459 alin. (1) și (2) Cod civil, Bunul poate fi imobil sau mobil. Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct.

118. Potrivit art. 460 Cod civil, (1) Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile şi lucrările ataşate permanent la teren, precum clădirile, construcţiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantaţiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părţi componente sînt sau nu sînt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat.

(2) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări ataşate permanent la teren, care sînt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de superficie, precum şi lucrurile ataşate la teren pentru un scop temporar nu constituie parte componentă a bunului imobil.

(3) Nu se consideră parte componentă a bunului imobil reţelele de utilitate sau lucrările de utilitate amplasate pe bunul imobil care au fost construite de către un terţ pe baza unui drept de superficie sau în privinţa cărora proprietarului bunului imobil îi incumbă obligaţia legală de a le tolera.

(4) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări prevăzute la alin.(2) şi (3) constituie bunuri imobile asupra cărora dreptul de proprietate îl exercită titularul dreptului de superficie respectiv asupra terenului pe durata de existenţă a acestui drept. Titularul respectiv nu poate înstrăina sau greva dreptul de proprietate şi dreptul de superficie decît împreună.

(5) Clădirile şi alte lucruri şi lucrări ataşate permanent la teren care rămîn pe teren la stingerea dreptului de superficie devin parte componentă a terenului.

119. Conform art. 654 Cod civil, (1) Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii

existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

(2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale.

(3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

(4) Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.

(5) Construcţia este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcţiei ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existenţei dreptului de superficie. În cazul în care construcţia a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcţiei pe durata existenţei dreptului de superficie.

(6) Dreptul de superficie nu poate fi constituit sub condiţie rezolutorie.

(7) Dreptul de superficie nu poate fi limitat la o parte din construcţie.

120. Potrivit art. 655 Cod civil, (1) ***Dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile***.

(2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

(3) Superficia se poate înregistra şi în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situaţia în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înregistra pe baza renunţării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înregistra în folosul unui terţ pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

121. Din înscrisurile anexate la materialele cauzei rezultă că sectorul de teren cu suprafața 1,3*****1 ha, cu codul cadastral *****, amplasat în *****, constituie proprietatea exclusivă a statului, prima înregistrare în Registrul Bunurilor Imobile, fiind făcută la 20.10.2003, în temeiul Legii cu privire la terenurile proprietate publică şi delimitarea lor, nr. 981/11.05.2000 (f. d. 23 V-I). Terenul s-a aflat în gestiune economică a ÎS „Gările și Stațiile Auto", care în prezent este în procedură de insolvabilitate.

122. La fel, se reține că în perioada în care terenul dat s-a aflat în Gestiunea economică a ÎS „Gările și Stațiile Auto" și anume, începând cu anul 2001, agenților economici din or. Orhei, le este permis, pe teritoriul în care era amplasată „Autogara Orhei", să construiască unități comerciale (f. d. 18).

123. După cum denotă din materialele cauzei, s-a stabilit că pe parcursul anilor, un șir de agenți economici și-au construit pe teritoriul Autogării Orhei, spații comerciale, care ulterior au fost înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile (f. d. 20-32).

124. Subsecvent se reține că la 19 februarie 20*****, Guvernul Republicii Moldova a adoptat Hotărârea nr. 162 „Despre unele măsuri privind inventarierea bunurilor imobile proprietate a unităților administrativ-teritoriale şi a statului".

125. Conform hotărârii menționate supra, a fost aprobată Anexa nr. 6 „Lista Bunurilor Imobile, proprietatea Statului, aflate în administrarea Ministerului Transportului", iar la pct. 80 a listei este indicat blocul administrativ cu un nivel, amplasat în *****, iar în calitate de gestionar al imobilului, este indicată ÎS „Autogara Orhei" (f. d. 42 V-I).

126. La ***** iunie 2017, în temeiul Hotărârii Guvernului R. Moldova nr. 971 din 12.08.2016 „Cu privire la elaborarea cadastrului funciar", a fost eliberat titlul de proprietate, în temeiul căruia se confirmă că **ÎS „Gările și Stațiile Auto", are în folosință** suprafața de teren de 1,3*****1 ha, cu nr. cadastral *****, amplasată în *****, în hotare generale (f. d. 33 V-I).

127. Se remarcă că dreptul de folosință al ÎS „Gările și Stațiile Auto" a fost notat în Registrul Bunurilor Imobile la 15 iunie 2017, fapt atestat prin ștampila aplicată pe titlu.

128. În aceiași ordine de idei, se reține la 12 septembrie 2019, Guvernul Republicii Moldova adoptă Hotărârea nr. 898 „Privind aprobarea obiectivelor și condițiilor parteneriatului public-privat, privind modernizarea și eficientizarea activității filialelor ÎS „Gările și Stațiile Auto" (f. d. 47 V-1).

129. În temeiul Hotărârii Guvern, sunt aprobate Obiectivele și Condițiile parteneriatului public privat, care în pct. 4 au definitivat ca obiect al parteneriatului-serviciile de interes public în domeniul transportului rutier (f. d. 48-49 V-1).

130. La 25 decembrie 2018, între Agenția Servicii Publice și reprezentanții SRL „Gările Auto Moderne" a fost încheiat Actul de transmitere a terenurilor, mijloacelor fixe și activelor proprietate publică (f. d. 58 vol. I).

131. Iar, potrivit Actului menționat supra, a fost efectuată transmiterea cu titlu gratuit, a activelor proprietate publică și a terenurilor aferente din gestiunea ÎS „Gările și Stațiile Auto" în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne".

132. Conform Anexei la Actul de primire-predare din 21 decembrie 2018, SRL „Gările Auto Moderne" i-a fost transmis în gestiune terenul aferent cu suprafața de 1,3*****1 ha cu nr. cadastral *****, bloc administrativ cu nr. cadastral *****, clădirea casei de peron, depozit cu nr. cadastral *****.05, clădirea veceului (f. d. 52 vol. I).

133. Referitor la pretenția privind constatarea dreptului de superficie, aceasta fiind o cerință înaintată exclusiv de către toți reclamanții, fiind declanșată (în scopul recunoscut de însuși reclamanți), ca o măsură de protecție, împotriva acțiunii SRL „Gările Auto Moderne" către proprietarii de unități comerciale, privind radierea dreptului lor de proprietate din Registrul Bunurilor Imobile.

134. La caz, instanța de fond just a reținut că bun imobil este considerat doar terenul înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile (art. 459 alin. (2) Cod Civil).

135. Referitor la construcțiile de pe teren, acestea nu constituie bun imobil separat, ci sunt parte componentă din teren (art. 460 Cod Civil).

136. Astfel, prima instanță corect a operat cu noile modificări ale codului Civil, este introdus principiul (superficies solo cedit), că tot ce este construit pe teren aparține proprietarului terenului de plin drept (prin efectul legii).

137. Totodată, legislatorul a introdus și unele excepții de la acest principiu și anume că: *Clădirile şi alte lucruri ataşate permanent la teren, care sunt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de superficie, nu constituie parte componentă a bunului imobil* (art. 460 alin. (2) Cod Civil).

138. Aceleași excepții sunt inserate și la art. 23 al Legii nr. 133/15.11.2018 „Pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova", bunurile imobile înregistrate separat în capitolul B care, conform legislației anterioare, nu constituie parte componentă a terenului pe care sînt amplasate și care, la 1 martie

2019, aparțineau unei alte persoane decît proprietarul terenului, nu devin parte componentă a terenului și continuă să se considere bunuri imobile.

139. Tot, din materialele cauzei denotă cu certitudine că terenul autogării Orhei, a fost transmis în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne”, în bază de parteneriat public-privat din 17 decembrie 2018 (f. d. 97 vol. V) și constituie proprietatea exclusivă a Statului, iar proprietar al terenului este Statul.

*****0. În speță, s-a stabilit netemeinicia pretenției reclamanților /apelanți cu privire la constatarea dreptului de superficie asupra terenului, or aceasta nu întrunește condițiile prevăzute de Codul civil.

*****1. Or, prima instanță just a punctat că în realitate, reclamanții/apelanții urmăresc obținerea unui titlu pe cale judecătorească, cu privire la dreptul de superficie pretins, dar posibilitatea dobîndirii dreptului de superficie prin hotărîre judecătorească nu este reglementat de legislația Republicii Moldova, fiind cenzurată și de CEDO.

*****2. Cu referire la pretențiile ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie privind declararea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului de folosință asupra terenului cu nr. cadastral ***** eliberat la *****.*****.2017 pe numele ÎS „Gările și Stațiile Auto”, Colegiul judiciar relevă următoarele:

*****3. La caz se reiterează prevederile art. 23 al Legii privind modificarea codului civil, care stabilește că bunurile imobile înregistrate separat în capitolul B care, conform legislației anterioare, nu constituie parte componentă a terenului pe care sînt amplasate și care, la 1 martie 2019, aparțineau unei alte persoane decît proprietarul terenului, nu devin parte componentă a terenului și continuă să se considere bunuri imobile.

*****4. Prin urmare, prima instanță corect a specificat că în acțiunile de nulitate a titlului de proprietate, se conferă calitatea procesuală activă și persoanelor care își justifică un interes legitim, or asemenea persoane se pretind a fi reclamanții, ca titulari de drept de proprietate asupra imobilelor amplasate pe terenul autogării. Ba mai mult,

*****5. În acest sens, ca titulari de imobile separate, reclamanții/apelanță ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie și-au justificat interesul legitim în declararea nulității titlului eliberat ÎS „Gările și Stațiile Auto” prin faptul că terenurile de sub construcțiile lor, urmau a fi excluse din perimetrul

teritoriului, transmis inițial în gestiunea ÎS „Gările și Stațiile Auto”, iar ulterior, în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne” (f. d. 33).

*****6. La caz, se remarcă că deși ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie și-au înregistrat dreptul de proprietate asupra construcțiilor lor, pînă la modificările survenite la 01.03.2019 (f. d. 20-31) și s-ar prezuma că, conform art. 23 al Legii privind modificarea Codului Civil, li se păstrează dreptul separat asupra bunurilor imobiliare, actele cauzei atestă că ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie au făcut dovada doar a înregistrării dreptului de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile. Or, aceștea nu au probat că construcțiile comerciale pretinse, se încadrează în categoria de bunuri imobile și că aceste construcții sunt ridicat întru-un mod legal pe terenul proprietatea exclusivă a statului.

*****7. În final, prima instanță corect a conchis lipsa interesului reclamanților/apelanți ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie, de a pretinde declararea nulității titlului de autentificare a dreptului de folosință asupra terenului cu nr. cadastral ***** eliberat la ***** iunie 2017, motiv pentru care această pretenție este pasibilă de a fi respinsă.

*****8. Potrivit art. 308 din Codul civil, Act juridic civil este definit ca manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

*****9. Astfel, prima instanță corect a respins ca neîntemeiată cerința formulată de ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie privind declararea nulității absolute a pct. 70 din Actul de primire-predare din 21 decembrie 2018, prin care bunurile aflate la Autogara Orhei, au fost transmise în gestiunea economică a SRL „Gările Auto Moderne”, deoarece actul de transmitere, nu se încadrează în categoria unui act juridic, a cărei nulitate poate fi solicitată.

150. Pe cale de consecință, Colegiul judiciar consideră neîntemeiate și pretențiile formulate de ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela” și Buzdugan Vitalie, în partea ce privește radierea dreptului de gestiune economică a ÎS „Gările și Stațiile Auto” și SRL „Gările Auto Moderne”, pe motivul lipsei interesului reclamanților în inițierea unei astfel de acțiuni.

151. Referitor la argumentele apelanților privind numirea expertiză tehnică în construcţii, Colegiul judiciar o consideră nefondată, or în speță nu era necesară numirea unei expertize judiciare în conformitate cu prevederile art. *****8 din Codul de procedură civilă.

152. Totodată, Colegiul judiciar punctează că argumentele apelanților poartă un caracter declarativ și pur formal, iar potrivit art. 386 alin. (2) din Codul de procedură civilă, o hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.

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

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

155. Astfel, reflectând asupra cumulului de argumente ale apelanților, în lumina circumstanțelor stabilite, instanța de apel menționează că concluziile acesteia nu schimbă situația de fapt a pricinii, iar expunerile în susținerea poziției sale, sunt pur declarative, fără un suport legal și probatoriu, mai mult ca atât fiind similare celora din prima instanță, asupra cărora prima instanță s-a expus.

156. Suplimentar, Colegiul civil menționează că, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar potrivit art. 372 alin. (1) din Cod, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță.

157. Nu în ultimul rând, Colegiul civil menționează că, fiind o trăsătură esențială a apelului, efectul devolutiv constă în provocarea unei noi judecăți de fond, atât cu privire la problemele de fapt, cât și cu privire la cele de drept, în limitele stabilite prin cererea de apel, astfel circumstanțele și probele care nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului urmează să fie prezentate în instanța de apel.

158. În acest sens, Colegiul civil menționează că, din argumentele apelanților nu se desprinde o încălcare esențială de către prima instanță a unor prevederi legale în raport cu drepturile sale legale, or, apelurile declarate, nu conțin probe sau argumente noi în urma cărora s-ar constata temeinicia cerințelor și ca consecință netemeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu împrejurările cauzei, circumstanțele de fapt și normele de drept, fiind elucidate de prima instanță și le-a fost dată apreciere corectă.

159. De asemenea, în opinia Colegiului civil, prima instanță a examinat pricina, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, organizând procesul astfel încât părțile au avut posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței, respectiv acordând posibilitate participanților la proces de a-și expune poziția, totodată păstrându-și imparțialitatea și obiectivitatea, creând condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

160. Colegiul civil remarcă faptul că, în urma pronunțării asupra tuturor aspectelor juridice și făcând trimitere, atât la probele administrate, cât și dispozițiile legale aplicabile la caz, soluția dată de instanța de fond este corectă.

161. Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr. 26561/1995, unde Comisia a menționat că „…art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

162. Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță a adoptat o hotărâre legală, întemeiată și bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, iar cererile de apel sânt neîntemeiate, instanța de apel ajunge la concluzia de a respinge apelurile declarate și a menține hotărârea primei instanțe.

163. În conformitate cu art. 385 lit. a), art. art. 389, 390 CPC, Colegiul Civil, -

d e c i d e

Se resping apelurile declarate de: avocatul Șteliman Serghei în interesele Alei Cuznețov, Porcescu Nina, Abdurahanov Octai, Abdulraghimov Rafic,

Abdulraghimov Rustam, Balu Ion, Cristea Feodora; Buzdugan Vitalie; Fratescu Stela și ÎI „Fratescu Stela”; Chișenco Daria, Chișenco Anatolie și ÎI „Codreanu Dmitrii”.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Orhei (sediul central) din 21 decembrie 2022 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Chișenco Daria”, ÎI „Fratescu Stela”, Buzdugan Vitalii, ÎI „Codreanu Dmitrii”, Cristea Feodora, Cuznețov Ala, Abdurahanov Octai, Porcescu Nina, Balu Ion, Abdurahanov Rafic, Abdurahanov Rustam împotriva Guvernului Republicii Moldova, Ministerului Economieișsi Infrastructurii Drumurilor, Întreprinderea de Stat în proces de insolvabilitate „Gările și Stațiile Auto”, SRL „Gările Auto Moderne”, Agenția Proprietății Publice cu privire la declararea nulității absolute a titlului de proprietate, declararea nulității absolute a actului de primire-predare, anularea înregistrării dreptului de proprietate, constatarea dreptului de superficie asupra terenului.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni, de la data comunicării deciziei, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele şedinţei, Secrieru Ion
Judecătorul:
Judecătorii: Anton Marina

Cotorobai Vitalie