Dosarul nr.2-22012/22 (2-22145425-12-2-05102022)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîri pronunțat public la 19 mai 2026 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la 13 iulie 2026
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentantului reclamanților Primarul comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni, Efimenco Eugenia, cu participarea reprezentantului intervenientului accesoriu Sava Valentin, avocatul Croitoru Pavel, cu participarea reprezentantului pîrîtului SRL ”Peak Development”, avocatul Leșanu Tudor, în lipsa pîrîților Burciu Lidia, Burciu Ion, Iaroslavschi Nadejda, Iaroslavschi Mihail, Balasinenco Nadejda, ”SFF Leasing&Finance”, legal înștiințați, și Doga Evghenii, care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Primarului comunei Stăuceni și Consiliului comunei Stăuceni către Burciu Lidia, Burciu Ion, Iaroslavschi Nadejda, Iaroslavschi Mihail, Doga Evghenii, Balasinenco Nadejda, SRL ”Peak Development”, SRL ”SFF Leasing&Finance” privind recunoașterea ilegalității formării terenului, constatarea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, constatarea nulității absolute a contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, recunoașterea dreptului de proprietate și obligarea restituirii terenului, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile,

a constatat

Circumstanțele de fapt

1. La 04.10.2022 Primarul comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni au înregistrat cererea de chemare în judecată către Burciu Lidia, Burciu Ion, Iaroslavschi Nadejda, Iaroslavschi Mihail, Doga Evghenii, SRL ”Peak Development”, SRL ”SFF Leasing&Finance” privind recunoașterea ilegalității formării terenului, constatarea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, constatarea nulității absolute a contractelor de vînzare-cumpărare a terenului, constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, recunoașterea dreptului de proprietate și obligarea restituirii terenului, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.
2. În motivarea acțiunii, reclamanții au indicat că în fapt, la data de 05.03.2015, Primăria com. Stăuceni a eliberat titlul de autentificare a drepturilor deținătorului de teren nr. *****, prin care pîrîtei Lidia Burciu i s-a atribuit un teren cu suprafața de 0,005 ha, din extravilanul com. Stăuceni, cu destinația grădină. Pîrîta Lidia Burciu a înregistrat terenul în Registrul bunurilor imobile la data 16.03.2015, iar peste 17 zile a înstrăinat terenul către pîrîta Iaroslavschi Nadejda, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 2866 din 03.04.2015, înregistrat la 07.04.2015.

3. Ulterior, pîrîta Iaroslavschi Nadejda a înstrăinat terenul către pîrîtul Doga Evghenii, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 4544 din 30.11.2015, înregistrat la 30.11.2015. La rîndul său, pîrîtul Doga Evghenii a înstrăinat terenul către pîrîtul SRL ”Peak Development”, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-5377 din 22.06.2021, înregistrat la 25.06.2021.

   Ulterior, terenul a fost ipotecat de către Doga Evghenii în favoarea SRL ”SFF Leasing&Finance”, în temeiul contactului de ipotecă nr. 1-1067 din 30.09.2021, înregistrat la 01.10.2021.

4. Totodată, în urma unor cereri depuse de către locuitori ai com. Stăuceni, prin Dispoziția Primarului com. Stăuceni nr. 187 din 14.12.2021, s-a decis crearea unei comisii, privind verificarea legalității formării și înstrăinării a trei terenuri, inclusiv a terenului în litigiu, cu numărul cadastral *****. Prin Raportul nr. 02/1-24/4/1 din 04.01.2022 semnat de viceprimarul com. Stăuceni, Comisia a constatat că formarea terenului proprietate publică urma a fi efectuată obligatoriu în temeiul deciziei Consiliului com. Stăuceni și cu respectarea procedurii legale, însă la caz lipsește o decizie prin care Consiliul ar fi acceptat delimitarea și formarea terenului public în litigiu. Mai mult ca atât, conform informațiilor din Registrul Gospodăriilor deținute de către Primăria comunei Stăuceni pentru anul 1992, doamna Lidia Burciu nu activa în comuna Stăuceni în agricultură, fapt ce demonstrează și lipsa dreptului de a atribui suplimentar teren conform art. 82 din Codul Funciar în redacția anului 1992. Or, la data emiterii titlurilor, cet. Burciu Lidia deja i s-a atribuit teren grădină conform Codului Funciar al R.M. Având în vedere prevederile Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 71 din 04.08.2017, privind formarea terenurilor agricole (planul cadastral al căruia a fost întocmit în baza proiectului de organizare a teritoriului) formarea care se realizează numai după sistematizarea definitivă a proiectului de organizare a teritoriului.

5. Conform Proiectului de organizare a teritoriului a com. Stăuceni lățimea drumului str. Stejarilor a fost prevăzută de aproximativ 6 metri cu zonă de protecție pe ambele părți de aproximativ 4 metri. În anul 2014 Agenția Relații Funciare și Cadastru a întocmit proiectul de organizare a teritoriului com. Stăuceni. Potrivit acestui proiect, terenurile examinate erau reprezentate ca drum public (strada Stejarilor), care făcea legătură între strada Teilor și strada Speranța și care delimitează cartierul destinat caselor de locuit pe de o parte și Pădurea-parc Râșcani, pe de altă parte. Aceiași stare de fapt se constată și prin imaginele grafice ale teritoriului ținut de întreprinderea de Stat ”Cadastru”, prin care se evidențiază *formarea terenurilor în litigiu din contul drumului public.*

6. Comisia a constatat că teritoriul între cartierul locativ și Pădurea-parc Râșcani prezintă ***un drum public cu zonă de protecție, destinat uzului public.*** Acest teritoriu în mod constant a fost utilizat de către cetățeni în calitate de cale de acces chiar și după eliberarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren. Pînă la momentul actual, proprietarii de bunuri imobile utilizează acest teritoriu pentru acces la imobilele sale, situate pe str. Stejarilor. Verificând situația la zi, conform Bazei de date cadastru, Comisia a constatat că în urma includerii în teritoriu a terenului cu numărul cadastral *****, ***** si *****, lățimea drumului s-a redus considerabil și anume lățimea drumului constituie aproximativ 4,5 - 5 metri fără zonă de protecție a drumului, drumul fiind mărginit de terenurile, proprietate privată a cetățenilor. Mai mult ca atât, teritoriul rămas nu poate fi utilizat în calitate de cale de acces, deoarece pe acesta sunt situați piloni de electricitate și sisteme subterane de

canalizare și practic e imposibil să asiguri accesul cu automobilele. De asemenea, conform normativelor în construcții, o strada de interes secundar din cadrul unei localități rurale trebuie să aibă două benzi, cu lățimea de 2,75 m, precum și trotuare pentru pietoni cu lățimea de 1,0 m (în total - minim 7,5 m).

7. Comisia a constatat că nerespectarea parametrilor drumului public prevăzuți de actele normative, va atrage în consecință perturbarea circulației rutiere și securitatea la trafic, inclusiv a pietonilor și a bicicliștilor, precum și disconfortul constant al locatarilor zonei. Parcarea autoturismelor pe stradă va face imposibilă trecerea autospecialelor de pompieri, care necesită de o cale de acces de 3,5 metri. De asemenea, la formarea terenurilor au fost ignorate prevederile normativelor în construcții, care stabilesc că distanțele de la hotarele construite ale localităților urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităților rurale și sectoarele întovărășirilor pomicole - minim 15 m. Astfel, în urma edificării construcțiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure și viceversa, contrar scopului stabilit de normative, or terenurile în litigiu sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecție sanitară și la hotarele pădurii-parc "Rîșcani" din mun. Chișinău.

8. Comisia a concluzionat că terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** și ***** au fost formate cu încălcarea vădită a legislației, a interesului public și a drepturilor intereselor locatarilor din cartierul dat. În virtutea faptului că teritoriul respectiv este destinat uzului public, constituind parte a domeniului public a proprietății com. Stăuceni, rezultă că titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren *****, ***** și ***** emise de Primăria com. Stăuceni sunt lovite de nulitate absolută în temeiul legii și nu pot produce careva efecte juridice. De asemenea, sunt lovite de nulitate absolută operațiunile și actele administrative de formare a terenurilor, or în baza acestora au fost înstrăinate ilegal bunurile domeniului public.

9. În privința acordului Consiliului la înstrăinarea terenurilor, Comisia a menționat că terenul urma a fi înstrăinat prin decizia Consiliul com. Stăuceni. Conform pct. 2 din titlul deținătorului de teren eliberat pîrîtei Lidia Burciu, terenul a fost atribuit titularului în baza Deciziei Consiliului com. Stăuceni nr. 2 din 20.02.1992. Însă, Comisia nu a identificat nici o decizie a Consiliului com. Stăuceni prin care ar fi fost atribuit acest teren către dna Lidia Burciu. Comisia a concluzionat că unica posibilitate de a înlătura daunele bunăstării comune și interesului public, este readucerea situației la cea anterioară de până la formarea și înstrăinarea terenurilor.

10. După examinarea Raportului Comisiei, Primarul com. Stăuceni a emis Decizia nr. 02/1 - 24/5/1 din 04.01.2022, prin care: -S-a constatat formarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, în lipsa deciziei Consiliului com. Stăuceni, contrar condițiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentației de urbanism și interesului public;- S-a constatat că teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, până la formarea și înstrăinarea acestora, *reprezenta un spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. Stăuceni. S-a constatat interesul de a menține uzul public al teritoriului respectiv până la momentul actual deoarece teritoriul respectiv de facto reprezintă cale de acces la bunurile proprietate privată;* -S-a constatat nulitatea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren cu nr. ***** și nr. ***** din 05.03.2015 și nr. ***** din 24.07.2014; -S-a decis prezentarea către Consiliul comunal Stăuceni prezenta Decizie si raportul Comisiei de examinare a cererii prealabile

pentru a decide vizavi de modul de atribuire a terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și ***** din strada Stejarilor, comuna Stăuceni; -S-a decis înaintarea unei acțiuni în instanța de judecată privind confirmarea constatărilor Autorității Publice dispuse în prezenta Decizie și anularea actelor subsecvente actului administrativ nul;-S-a decis depunea unei plângeri la organele de drept pentru examinarea sub aspect penal a modului de formare și înstrăinare a terenurilor.

11. Ulterior, subiectul în cauză a fost inclus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului com. Stăuceni, care prin decizia nr. 1/8 din 28.01.2022 a dispus următoarele: -S-a constatat formarea și atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** si ***** fără acordul Consiliului comunal Stăuceni și cu încălcarea legislației în domeniu formării bunurilor imobile și atribuirii bunurilor imobile; -S-a constatat modul de folosință al terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr.*****, până la formarea și înstrăinarea acestora, *drept spațiu de uz public, din domeniul public* al proprietății com. Stăuceni; -S-a obligat reprezentantul Consiliului comunal Stăuceni, doamna Efimenco Eugenia să depună acțiuni în instanța de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorității Publice Stăuceni asupra terenurilor domeniului public înstrăinate ilegal cu nr. cadastrale *****, ***** și nr. *****.

12. Astfel, din constatările făcute de către autoritățile publice a com. Stăuceni, rezultă că terenul în litigiu cu nr. cadastral *****, de facto și de drept reprezentau parte a domeniului public al proprietății publice, deoarece teritoriul respectiv a fost destinat drumului str. Stejarilor pentru cartierul locativ, sector Bucovina, care făcea legătura între str.Speranța și strada Teilor, comuna Stăuceni. Prin urmare, fostul Primar al com. Stăuceni nu avea dreptul să formeze aceste trenuri în calitate de terenuri cu destinație de construcție și să le înstrăineze în mod gratuit, prin emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren. Prin aceasta, s-a încălcat vădit norma legală imperativă din art. 2 alin. (1) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 (în vigoare la acel moment), care stabilea că terenurile din domeniul public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează: a) nu pot fi înstrăinate, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor nu se pot constitui garanții reale; c) nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune. Astfel, conform alin. (2) din același articol, actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sînt lovite de nulitate absolută.

13. Reclamanții au mai menționat, că deși în Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren este indicat că acesta a fost emis în baza Deciziei Consiliului com. Stăuceni nr. 2 din 20.02.1992, în realitate Consiliul nu a examinat și nu emis vreo decizie privind formarea terenurilor și atribuirea acestora către cetățeni. Or, indicarea în Titluri a deciziei Consiliului a avut ca scop de a crea o aparență de legalitate a emiterii titlurilor. Acest fapt se confirmă inclusiv prin decizia Consiliului com. Stăuceni nr. 1/8 din 28.01.2022.

14. Prin aceasta, au fost încălcate normele legale prevăzute de art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 și art. 9 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 (în vigoare la acel moment) care stabilesc competența Consiliului în calitate de proprietar de a decide în privința înstrăinării bunurilor proprietate publică. Prin urmare, terenul din domeniul public a ieșit din proprietatea com. Stăuceni fără acordul proprietarului. De asemenea, a fost încălcată cu desăvârșire procedura legală de formare a bunurilor imobile, prevăzută de art. 9 din Legea

privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 și art. 7 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004.

15. Terenurile în litigiu au fost formate astfel încît pentru proiectarea unei străzi rămîne doar o porțiune de drum cu lățimea de aproximativ 4,5 - 5 metri fără zonă ce protecție a drumului. Aceasta vine în contradicție cu normativele în construcții (SNIP 2.07.01-89 în vigoare la acel moment) și NCM B.01.05:2019 (în vigoare la momentul actual), care prevede că, o strada de interes secundar din cadrul unei localități rurale trebuie să aibă două benzi, cu lățimea de 2,75 m, precum și trotuare pentru pietoni cu lățimea de 1,0 m, iar în total lățimea minimală a drumului - 7,5 m.

16. De asemenea, conform acelorași normative, distanțele de la hotarele construite ale localităților urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităților rurale și sectoarele întovărășirilor pomicole - minim 15 m. În localitățile urbane pentru teritoriile cu case de locuit individuale cu 1-2 niveluri cu loturi adiacente, distanța de la aceste loturi până la masivele forestiere se poate reduce, dar va fi minim 15 m.

17. Menționează reclamanții că, până la formarea și înstrăinarea terenurilor, această normă era respectată. Ulterior însă, terenurile nou formate deja nu mai corespund exigențelor anti-incendiu, deoarece sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecție sanitară și la hotarele pădurii-parc "Rîșcani" din mun. Chișinău. Astfel, în urma edificării construcțiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure și viceversa, contrar scopului stabilit de normative.

18. Reieșind din forma terenurilor atribuite, rezultă că acestea nu corespund condiției de formare, prevăzută la art. 92 lit. b) și c) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05.01.1998 (în vigoare la momentul formării terenului), or adâncimea trenurilor este vădit mai mică decît lungimea parcelei și nu corespunde respectarea normativelor tehnice. La caz, aceasta presupune, amplasarea construcțiilor chiar în apropierea nemijlocită a spațiilor verzi, care vine în contradicție vădită cu actele normative.

19. Afirmă reclamanții, că încălcările legislației expuse în prezenta acțiune afectează vădit interesul public, precum și drepturile și interesele locatarilor din regiunea dată, în mod special a proprietarilor de bunuri imobile situate pe str. Stejarilor. Chiar și după emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și încheierea actelor juridice de înstrăinare subsecvente, locatarii din zona dată au continuat să utilizeze acest teren conform destinației inițiale, ca drum public. Pârâții chiar dacă au obținut dreptul de proprietate, nu au intrat efectiv în posesia terenului și îl foloseau, or aceștia conștientizau faptul că acest teritoriu era utilizat de către cetățeni în calitate de drum public. Doar la mijlocul anului 2021, pîrîtul SRL "Peak Development" a împrejmuit terenul cu un gard de plasă metalică.

20. Autoritățile publice locale și-au exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat de lege, reieșind din circumstanțele de fapt constatate și în conformitate cu prevederile legale. Or, autoritatea publică reclamantă este obligată să asigure interesul public în localitatea sa, prin orice măsuri prevăzute de lege. La caz, autoritatea publică consideră că dezavantajul care afectează interesul public și drepturile și interesele locatarilor din zona dată este vădit mai mare decît avantajul dreptului de proprietate exercitat de către pîrîți. Mai mult ca atît,

acest dezavantaj nu poate fi remediat sau înlăturat prin alte metode decît prin anularea actelor juridice și repunerea părților în situația anterioară.

21. La data de 05.02.2022, și proprietarii celorlalte două terenuri au împrejmuit terenurile cu garduri de metal și au depozitat pământ pe drumul existent. Astfel, la momentul actual, strada Stejarilor este blocată pe un tronson de circa 188 metri, iar proprietarii de imobile situate pe partea dată nu o cale de acces la drum public (a se vedea actele întocmite de către Poliție și Primărie).

22. Potrivit legislației, Primăria com. Stăuceni este obligată să asigure accesul proprietarilor de teren la un drum public. Astfel, cu titlu provizoriu, autoritatea locală va crea o cale temporară de acces spre drumul public a proprietarilor blocați, pe perioada examinării prezentei acțiuni. Însă, aceasta nu rezolvă problema existentă în perspectivă îndelungată, deoarece spațiul rămas pentru drum nu corespunde condițiilor și parametrilor prevăzut de lege pentru un drum public, or nu este spațiu suficient nici măcar pentru dimensiunea minimală a drumului, nemaivorbind de zona de siguranță și zona de protecție.

23. Cu referire la contractul de ipotecă încheiat între Doga Evghenii și SRL ”SFF Leasing&Finance” la 30.09.2021, presupune că a fost încheiat în mod fictiv cu scopul de a-și menține dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu, or, acesta a fost încheiat la scurt timp după inițierea de către autoritatea publică locală a procedurii de verificare a legalității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

24. Reclamanții au întemeiat pretențiile în baza prevederilor art.art.1, 11 din Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale; art.art.2, 5 Legea nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor; art.7 alin.(1) Legea nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile; art.14 alin.(2) Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală; art.9 alin.(1) Lgea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, art.10 Codul funciar; art. 216 alin.(1), 217, 219, 220 alin.(1) Codul civil (în redacția Legii din 06.06.2002)

25. În partea actelor contestate, încheiate după 01.03.2019, reclamanții au invocat aplicarea art. 4 alin.(2); 5 Legea nr.29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice; art.art.237 alin.(1); 331,333,334, 404, 415, 423, 416, 434, 439, 440, 441, 442 Cod civil (în redacția Legii de modernizare a Codului civil).

26. La 27.10.2022 reprezentantul reclamanților a înregistrat cererea cu privire la concretizarea acțiunii. (vol.I, f.d.108-110) Prin această cerere, reclamanții au concretizat pretențiile definitiv, excluzînd din cererea inițială unele pretenții.

27. Prin cererea de chemare în judecată din 04.10.2022, *cererea de concretizare din 27.10.2022 (vol.I, f.d.108-110), și cererea de concretizare depusă ulterior* (vol.II, f.d.1-3), reclamanții Primarul comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni, ***au solicitat***: ***1)*** recunoașterea ilegalității formării terenului cu număr cadastral *****, situat în*****, scopul repartizării terenului, grădină, din contul străzii Stejarilor, domeniul public al proprietății publice a comunei Stăuceni; **2)** constatarea nulității absolute a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu număr cadastral *****, eliberat la 05 martie 2015 de către Primăria comunei Stăuceni, pe numele Lidiei Burciu; **3)** constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr.2866 din 03 aprilie 2015, încheiat între Burciu Lidia, Burciu Ion și Iaroslavschi Mihail; **4)** constatarea nulității absolute a contractului nr.4544 din 30

noiembrie 2015, încheiat între Iaroslavschi Nadejda, Iaroslavschi Mihail și Doga Evghenii; **5)** constatarea nulității absolute a contractului de vînzare-cumpărare nr.1-5377 din 22 iunie 2021, încheiat între Doga Evghenii, Balasinenco Nadejda și SRL ”Peak Development”; **6)** constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.1-1067 din 30 septembrie 2021, încheiat între SRL ”Peak Development” și SRL ”SFF Leasing&Finance”; **7)** a constata că actele juridice menționate nu produc nici un efect juridic din momentul încheierii, iar dreptul de proprietate privată și dreptul de ipotecă asupra terenului domeniului public nu s-a constituit și nu s-a transmis; **8)** recunoașterea dreptului de proprietate a comunei Stăuceni asupra terenului cu nr.cadastral ***** și obligarea posesorului actual SRL ”Peak Development” să restituie terenul reclamantului Consiliul comunei Stăuceni; **9)** rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al pîrîților asupra bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****; **10)** rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de ipotecă, precum și interdicția de înstrăinare, instituite în beneficiul SRL ”SFF Leasing&Finance”, asupra bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****.

28. În ședința de judecată reprezentantul reclamanților Efimenco Eugenia a susținut pretențiile indicate în cererea de chemare în judecată, și a solicitat admiterea acestora, integral.

29. Reprezentantul intervenientului accesoriu de partea reclamanților, Sava Valentin, avocatul Croitoru Pavel a susținut argumentele și pretențiile din cererea de chemare în judecată, și a optat pentru admiterea acestora, pe motivele invocate.

30. Pîrîtul Doga Evghenii în ședința de judecată nu s-a prezentat, dar la 28.03.2023 a înregistrat referință, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată. În motivarea poziției sale a menționat despre puterea lucrului judecat și faptele stabilite prin Hotărîrea judecătorească irevocabilă din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani). Obiect al acelui litigiu a fost inclusiv anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren ***** din 05.03.2015, eliberat lui Ion Burciu și Lidia Burciu. A mai notat, că majoritatea argumentelor și documentelor anexate la prezenta acțiune, au fost expuse și anexate în litigiul inițiat în anul 2016, iar instanțele de judecată au menținut o hotărîre clară privind legalitatea atribuirii loturilor de teren în proprietate privată. În altă ordine de idei, pîrîtul a expus argumentul, precum că actualul proprietar, pe lîngă faptul, că a dobîndit dreptul de proprietate pe cale legală, nici nu poate fi lipsit de dreptul de proprietate dobîndit, or conform art.524 alin.(1) Cod civil, nu se admite nici o radiere sau altă rectificare a înregistrării în registrul bunurilor imobile fără consimțămîntul persoanei înregistrate, dacă sunt întrunite cumulativ condițiile stipulate de lege. Consideră, că atît SRL ”Peak Development” , cît și Doga Evghenii (precedentul posesor al bunului) sunt dobînditori de bună credință în sensul art.524 Cod civil. Consideră, că posesia necesară uzucapiunii, conform art.524 alin.(1) lit.a) Cod civil a început să curgă la data de 30.11.2015-data procurării terenului de către Doga Evghenii, or, posesia precedentă (Doga Evghenii a vîndut terenul către SRL ”Peak Development”, conform contractului de vînzare-cumpărare din 22.06.2021) este consecutivă cu cea actuală, și întrunește condițiile uzucapiunii de posesorul actual (art.531 alin.(1) Cod civil.(vol.I, f.d. 187-191)

31. Reprezentantul pîrîtei SRL ”Peak Development”, avocatul Leșanu Tudor a solicitat respingerea pretențiilor ca nefondate. A explicat, că nu s-au întrunit condițiile legale

pentru ca Primarul com.Stăuceni să considere un bun străin care îi parține SRL ”Peak Development” ca fiind de uz public (drum). Nu a existat o procedură legală de delimitare și atribuire a terenului la uzul public. La data emiterii Deciziei nr. 02/1 -24/5/1 din 04.01.2022 de către Primarul com. Stăuceni, terenul litigios nu aparținea comunei Stăuceni, dar companiei SRL ”Peak Development”. Respectiv, în lipsa dreptului de proprietate asupra terenului, autoritatea publică locală nu avea nici un drept de a constata, că acest teren ar aparține orașului Stăuceni, ca fiind spațiu de uz comun. Iar potrivit legii, un bun poate fi trecut în domeniul public al UAT doar dacă bunul îi aparține acesteia. Conchide, că în condițiile în care terenul aparținea în proprietate SRL ”Peak Development”, dar nu reclamanților, nu a existat și nici nu putea să existe legal o procedură de delimitare a terenului în condițiile Legii nr.29/2018, ca fiind din domeniul public al UAT. În consecință, această trecere a bunului în domeniul public al UAT Stăuceni este o invenție contrară Legii nr.29/2018, care urmărește în esență acapararea acestui teren prin încălcarea dreptului de proprietate a SRL ”Peak Development”. A mai notat, că Decizia nr. 02/1 -24/5/1 din 04.01.2022 a Primarului com. Stăuceni, prin care se pretinde că terenul nr.cadastral ***** a trecut în domeniul public al UAT Stăuceni ca fiind drum și teren de uz public a fost anulată prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr.3-527/22 din 12.11.2024. A mai adăugat, că acțiunea urmărește încălcarea principiului securității raporturilor juridice, avînd în vedere Hotărîrea judecătorească irevocabilă din 21 decembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani), prin care cererea de chemare în judecată înaintată în anul 2017 de un grup de locuitori ai com.Stăuceni, prin care au cerut anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren ***** din 05.03.2015 eliberat lui Ion Burciu și Lidia Burciu, și alte capete de pretenții au fost respinse ca nefondate. A remarcat, că în motivarea acestei cereri de chemare în judecată s-au invocat aceleași argumente ca și în prezentul proces. Prin prisma principiului securității raporturilor juridice garantate de Preambulul și art.6 CEDO-se bucură de puterea lucrului judecat. A mai invocat calitatea de dobînditor de bună-credință, ceea ce exclude privarea SRL ”Peak Development” de proprietatea sa, garantată de art.1 Protocol 1 CEDO. Invocînd prevederile art.523 alin.(1) Cod civil, a subliniat, că chiar dacă s-ar admite ipotetic că ulterior s-ar constata printr-o hotărîre judecătorească definitivă că vînzătorul Doga Evghenii nu ar fi avut dreptul de a vinde, dobîndirea cu bună-credință a terenului către SRL ”Peak Development” exclude revendicarea acestuia.

32. Pîrîții Burciu Lidia, Burciu Ion, Iaroslavschi Nadejda, Iaroslavschi Mihail, Balasinenco Nadejda, ”SFF Leasing&Finance” au fost legal înștințați despre data, ora și locul examinării cauzei, însă, nemotivat nu s-au prezentat în ședință, n-au înregistrat referință, probe.(vol.I, f.d.120-128, 171-175, 230-236, Vol.II, f.d. 60-67, 76-81).

Aprecierea instanței

33. Studiind cererea de chemare în judecată, argumentele participanților la proces, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată consideră, că pretențiile formulate de reclamanți sunt întemeiate și necesar de admis în totalitate, reieșind din următoarele raționamente.

34. În conformitate cu art.1 alin.(4-6) din Legea nr. 523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale; *Bunurile domeniului public constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, destinate satisfacerii intereselor generale ale*

colectivităţii din unitatea administrativ-teritorială.(5) Bunurile domeniului privat constituie totalitatea bunurilor mobile şi imobile, aflate în patrimoniul public al unităţii administrativ-teritoriale, care au o destinaţie strict determinată, alta decît satisfacerea unui interes general.(6) ***Se declară proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale toate bunurile mobile şi imobile, aflate pe teritoriul lor pînă la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepţia bunurilor ce se aflau în proprietatea statului şi în proprietate privată.***

35. Potrivit art.11 aceleiași Legi, ***Proprietatea publică a unităţilor administrativ-teritoriale*** *este imprescriptibilă.* ***Ea nu poate constitui obiectul unor garanţii reale****. Această proprietate poate fi dată în administrare sau închiriată în condiţiile legii.(2)* ***Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor prezentului articol sînt lovite de nulitate absolută.***

36. În conformitate cu art.2 alin.(1-3) Legea nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, (în vigoare la momentul atribuirii terenului litigios familiei Burciu), ***Terenurile din domeniul public*** *sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, după cum urmează: a)* ***nu pot fi înstrăinate****, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locaţiune în condiţiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite;* ***asupra lor nu se pot constitui garanţii reale****; c)* ***nu pot fi dobîndite de terţi prin uzucapiune****.(2)* ***Actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) sînt lovite de nulitate absolută****.(3)* ***Terenurile din domeniul public pot fi trecute în domeniul privat doar în condiţiile legii.***

37. Potrivit art.5 alin.(1) lit.c) aceeași Lege, ***De domeniul public al satului (comunei),*** *oraşului (municipiului) ţin: c) terenurile aferente obiectivelor de menire social-culturală proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale, terenurile ocupate de pieţe,* ***străzi,*** *pasaje, terenurile de sport şi stadioanele de interes local, precum şi terenurile de joacă pentru copii delimitate şi înregistrate conform legislaţiei în vigoare, terenurile folosite pentru căile de comunicaţii, terenurile ocupate de parcuri, grădini publice, scuaruri, terenurile folosite pentru cimitire şi pentru alte necesităţi ale gospodăriei comunale locale.*

38. În conformitate cu art.7 alin.(1) Legea nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (în vigoare la momentul repartizării terenului litigios familiei Burciu), *La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiţii principale: a) bunurile formate să corespundă destinaţiei iniţiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinaţiei să se facă, în conformitate cu legislaţia, în cadrul procedurii de formare sau pînă la iniţierea ei; b) să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinaţiei sau ale cărui condiţii de utilizare vor fi înrăutăţite; c) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituţii de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcţiei cu conducte de apă, cu canalizare etc.; f) configuraţia, dimensiunile şi alţi indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerinţelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localităţii sau dacă este stabilit un regim special de folosinţă a terenului sau a construcţiei;h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcţiilor, forma şi dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislaţia cu privire la urbanism.*

39. În conformitate cu art.14 alin.(2) Legea nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, *Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă,* ***consiliul local*** *realizează următoarele competenţe: b)* ***administrează bunurile domeniului public*** *şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului); d) decide în privinţa actelor juridice de administrare sau de dispoziţie privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii.*

40. Potrivit art.9 alin.(1) Legea nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, ***Împuternicirile de proprietar*** *al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de* ***consiliul local*** *în numele unităţii administrativ-teritoriale.*

41. În conformitate cu art.10 Codul funciar, *de competența consiliilor săteşti (comunale) şi orăşăneşti ţin: atribuirea terenurilor şi înstrăinarea lor fără schimbarea destinației acestora, în modul stabilit de lege, autentificarea drepturilor deținătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege.*

42. Conform art. 216 alin.(1) Cod civil, (în redacția Legii din 06.06.2002), *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitatea absolută).*

43. În conformitate cu art. 219 alin.(1) Cod civil (în redacția Legii din 06.06.2002), *actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii.*

44. În conformitate cu art. 220 alin.(1) Codul civil (în redacția Legii din 06.06.2002), *actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.*

45. Conform art. 328 Cod civil (în redacția în vigoare începînd cu 01.03.2019), *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.*

46. În conformitate cu art.331 Cod civil (în redacția în vigoare din 01.03.2019) , *Actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii.(3)* ***Drepturile reale dobîndite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobîndite pe acest temei.*** *(4) Dispoziţiile alin.(3) nu afectează eventuala dobîndire a dreptului prin uzucapiune în condiţiile legii.(6) În cazul în care în temeiul actului juridic nul sau anulat s-a dobîndit un drept prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu îşi dă consimţămîntul la radiere, dreptul dobîndit se radiază doar pe calea acţiunii în rectificare.*

47. În conformitate cu art.334 Cod civil *(în redacția în vigoare din 01.03.2019), Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).(3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).(4) Dispoziţiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziţia legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.(5) Încălcarea dispoziţiei imperative a actului normativ subordonat legii poate fi invocată ca*

temei de nulitate a actului juridic doar în măsura în care dispoziţia respectivă întruneşte cerinţele art.1 alin.(2) şi ale art.4.

48. În ședința de judecată s-a constatat, că la data de 05.03.2015, Primăria com. Stăuceni a eliberat titlul de autentificare a drepturilor deținătorului de teren nr. *****, prin care pîrîtei Lidia Burciu i s-a atribuit un teren cu suprafața de 0,005 ha, din extravilanul com. Stăuceni, cu destinația ”grădină” (vol.II, f.d.54). Pîrîta Lidia Burciu a înregistrat terenul în Registrul bunurilor imobile la data 16.03.2015, dobîndindu-l în timpul căsătoriei cu soțul Burciu Ion.

49. Peste ***17 zile de la înregistrare,*** (*iar aceasta este important de evidenţiat pentru a determina, că aceştea nu aveau nevoie real de a folosi acest teren în scopuri personale)*, Lidia Burciu și Burciu Ion au înstrăinat terenul către pîrîtul Iaroslavschi Mihail, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 2866 din 03.04.2015, înregistrat la 07.04.2015 (vol.II, f.d.44-47. Ultimul, l-a dobîndit împreună cu soția, Iaroslavschi Nadejda.

50. Ulterior, ***puțin peste jumătate de an***, pîrîții Iaroslavschi Mihail și Iaroslavschi Nadejda au înstrăinat terenul către pîrîtul Doga Evghenii, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 4544 din 30.11.2015, înregistrat la 30.11.2015.(vol.II, f.d.50-51) Ultimul, l-a dobîndit împreună cu Balasinenco Nadejda.

51. La rîndul său, pîrîtul Doga Evghenii împreună cu Balasinenco Nadejda au înstrăinat terenul către pîrîtul SRL ”Peak Development”, prin contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-5377 din 22.06.2021, înregistrat la 25.06.2021. (vol.II, f.d.13)

52. Ulterior, terenul a fost ipotecat de către SRL ”Peak Development”, în favoarea SRL ”SFF Leasing&Finance”, în temeiul contractului de ipotecă investit cu formula executorie nr. 1-1067 din 30.09.2021, înregistrat la 01.10.2021.(vol.II, f.d.17-23)

53. Reclamanții au probat în cadrul procesului, că potrivit informațiilor din Registrul Gospodăriilor, deținute de către Primăria comunei Stăuceni pentru anul 1992, dna Lidia Burciu nu activa în comuna Stăuceni în agricultură, prin urmare, *nu avea dreptul de a i se atribui suplimentar teren,* conform art.82 Codul Funciar în redacția anului 1992. Or, la data emiterii titlului de autentificare a drepturilor deținătorului de teren nr. *****, prin care pîrîtei Lidia Burciu i s-a atribuit un teren cu suprafața de 0,005 ha, cu scopul repartizării ”*grădină*” din extravilanul com. Stăuceni, trecut în Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la ***nr. 1114*** din 14 octombrie 1997, *acesteia deja i s-a atribuit teren grădină* conform Codului Funciar. Acest fapt se confirmă prin copia Certificatului Provizoriu ce confirmă dreptul de proprietate funciară eliberat pe numele Burciu Lidia prin care acesteia i s-a pus la dispoziție un teren de 021 ha cu destinația folosirii în agricultură, în baza Deciziei *primăriei* Stăuceni nr.2 din 20.02.1992 (vol.II, f.d. 219) Totodată, conform copiei din Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri comuna Stăuceni pe anii 1997-2000, se constată, că ***la nr/ordine 1114*** este indicat: Burciu Lidia Vasile, aceasta deținînd suprafața totală de ***0,21 ha*** (vol.II, f.d.199-201). ***Se constată, că alte suprafețe nu i-au fost atribuite Lidiei Burciu la acea perioadă, conform Deciziei Consiliului com. Stăuceni nr.2 din 20.02.1992.***

54. Instanța reține, că Decizia Consiliului com. Stăuceni nr.2 din 20.02.1992 avea un caracter general, de aplicabilitate pentru mai mulți locuitori ai comunei, nu cuprindea nominal careva liste de titular sau terenuri individual determinate. (a se vedea extras de arhivă, Proces-verbal nr.2 al ședinței Consiliului communal Stăuceni din 20.02.1992, conținutul deciziei, vol.I, f.d.74)

55. Pe cînd, ulterior, **abia în anul 2008** în Registru deținătorilor de teren, după Burciu Lidia Vasile a fost înscris terenul în litigiu, a se vedea copia Registrului pe anul 2008, Vol.II, f.d.198, unde apare inscripția adăugătoare:"*teren nr. *****-0,05 ha, eliberat la 05.03.2015"*, precum că *tot în baza Deciziei Consiliului com. Stăuceni nr.2 din 20.02.1992, și în baza* ***nr/ordine 1114.***

56. Astfel, instanța de judecată constată, că titlul de autentificare a drepturilor deținătorului de teren nr. *****, eliberat la data de 05.03.2015 de către Primăria com. Stăuceni, prin care pîrîtei Lidia Burciu i s-a atribuit un teren cu suprafața de 0,005 ha, din extravilanul com. Stăuceni, cu destinația grădină, este nul, deoarece terenul i-a fost atribuit fără temei legal, iar faptul, că în Titlu se face trimitere la decizia consiliului com.Stăuceni nr.2 din 20.02.1992 reprezintă doar o aparență de legalitate a emiterii titlului. Deși în Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren este indicat că acesta a fost emis în baza Deciziei Consiliului com. Stăuceni nr. 2 din 20.02.1992, în realitate Consiliul nu a examinat și nu a emis vreo decizie privind formarea terenurilor și atribuirea acestora către Lidia Burciu.

57. De asemenea, instanța de judecată constată, că lipsește o decizie a Consiliului com.Stăuceni, prin care Consiliul ar fi acceptat delimitarea și formarea terenului public în litigiu.

58. În ședința de judeată s-a constatat, că în urma unor cereri depuse de către locuitori ai com. Stăuceni, prin Dispoziția Primarului com. Stăuceni nr. 187 din 14.12.2021, s-a decis crearea unei comisii, privind verificarea legalității formării și înstrăinării a trei terenuri, inclusiv a terenului în litigiu, cu numărul cadastral *****. (vol.I, f.d.41)

59. Prin Raportul nr. 02/1-24/4/1 din 04.01.2022 semnat de viceprimarul com. Stăuceni, Comisia a constatat că formarea terenului proprietate publică urma a fi efectuată obligatoriu în temeiul deciziei Consiliului com. Stăuceni și cu respectarea procedurii legale, însă la caz *lipsește o decizie prin care Consiliul ar fi acceptat delimitarea și formarea terenului public în litigiu.* (vol.I, f.d.43)

60. Prin Decizia nr.4/23 din 18 iunie 2014 a Consiliului com.Stăuceni, s-a aprobat străzile din cartierul Bucovina, comuna Stăuceni, conform Anexei. În lista străzilor din cartierul Bucovina, comuna Stăuceni, figurează str.Stejarilor.(vol.I, f.d.66-67)

61. Conform Proiectului de organizare a teritoriului cartier Bucovina a com. Stăuceni din anul 2000, lățimea drumului str. Stejarilor a fost prevăzută de aproximativ 6 metri cu zonă de protecție pe ambele părți de aproximativ 4 metri.

62. În conformitate cu Decizia Consiliului or.Stăuceni mr.1/23 din 06.02.2003 "Cu privire la schimbarea destinației terenurilor proprietate privată, în teren pentru construcția caselor de locuit individuale", a fost aprobat Proiectul de organizare a teritoriului care prevedea drumul Stejarilor, drept cale de acces nr.8 pentru cartierul locativ, sector Bucovina, care făcea legătura între strada Speranța și strada Teilor din or. Stăuceni. (vol.I, f.d.72).

63. Prin Decizia Consiliului or.Stăuceni nr.1/1 din 26.01.2006, a fost aprobat proiectul de amenajare a teritoriului or.Stăuceni, din care se poate constata cu certitudine amplasarea drumului public str. Stejarilor, care la acea etapă a fost indicat ca Acces nr.8, deoarece la acel moment încă n-au fost denumite străzile. *(Vol.II, f.d.220; a se vedea și Fragment accesul nr.8 (actualmente str.Stejarilor), și Schema drumurilor zona Bucovina, Extras din Proiect accese de amenajare urbană, vol.II, f.d.204-205).*

64. În anul 2014 Agenția Relații Funciare și Cadastru a întocmit proiectul de organizare a teritoriului com. Stăuceni. Potrivit acestui proiect, terenurile examinate erau reprezentate ca drum public (strada Stejarilor), care făcea legătură între strada Teilor și strada Speranța și care delimitează cartierul destinat caselor de locuit pe de o parte și Pădurea-parc Râșcani, pe de altă parte. Aceiași stare de fapt se constată și prin imaginele grafice ale teritoriului ținut de întreprinderea de Stat "Cadastru", prin care se evidențiază *formarea terenurilor în litigiu din contul drumului public. (vol.I, f.d.68-71; vol.II, f.d.203-226)*

65. Teritoriul între cartierul locativ și Pădurea-parc Râșcani prezintă ***un drum public cu zonă de protecție, destinat uzului public.*** Comisia a constatat, că acest teritoriu în mod constant a fost utilizat de către cetățeni în calitate de cale de acces chiar și după eliberarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren. Proprietarii de bunuri imobile utilizează acest teritoriu pentru acces la imobilele lor, situate pe str. Stejarilor.

66. Conform Proiectului de amenajare a terioriului com.Stăuceni, lățimea drumului str.Stejarilor constituie: carosabil cu două benzi de 5,5 metri, la care se adaugă trotuar pentru pietoni pe ambele părți ale drumului cu lățimea-1,7 metri și 1,5 metri, spațiu verde cu lățimea de 9,0 metri (*a se vedea fragmentul nr.8-str. Stejarilor cu aplicarea distanțelor menționate pe proiect, vol.II, f.d. 204*)

67. Însă, verificând situația la zi, conform Bazei de date cadastru, Comisia a constatat că în urma includerii în teritoriu a terenului cu numărul cadastral *****, ***** si *****, **lățimea drumului s-a redus considerabi**l și anume lățimea drumului **constituie aproximativ <u>4,5 - 5 metri fără zonă de protecție a drumului,</u>** drumul fiind mărginit de terenurile, proprietate privată a cetățenilor. Mai mult că, atât teritoriul rămas nu poate fi utilizat în calitate de cale de acces, deoarece pe acesta sunt situați piloni de electricitate și sisteme subterane de canalizare și practic e imposibil de asigurat accesul cu automobilele. De asemenea, conform normativelor în construcții, o strada de interes secundar din cadrul unei localități rurale trebuie să aibă ***două benzi, cu <u>lățimea</u> de 2,75 m***, precum și trotuare pentru pietoni cu lățimea de 1,0 m (**în total - minim 7,5 m**).

68. Prin urmare, instanța de judecată a constatat cu certitudine, administrînd aceleași probe, pe care le-a administrat Comisia formată de Autoritatea publică locală com.Stăuceni, inclusiv reieșind din Certificatul din 19.01.2016, privind conferirea adresei bunului imobil nr.cadastral ***** din *reprezentarea grafică a bunului imobil* cu indicarea adresei poștale, că terenul litigios ***a fost format din contul str.Stejarilor-proprietate publică,*** domeniul public al unității administrativ-teritoriale locale, contrar prevederilor legale și normelor de formare a bunului imobil. (Vol.II, f.d.41) Așa dar, faptul, că la momentul atribuirii lotului de teren Lidiei Burciu, terenul constituia proprietate publică, se constată prin efectul Legii, și anume, art.5 alin.(1) lit.c) Legea nr.91 din 05.04.2007, potrivit căruia, ***<u>De domeniul public al satului (comunei),</u>*** *ţin: c) terenurile ocupate de pieţe,* ***<u>străzi</u>.***

69. Instanța de judecată constată, că nerespectarea parametrilor drumului public prevăzuți de actele normative, va atrage în consecință perturbarea circulației rutiere și securitatea la trafic, inclusiv a pietonilor și a bicicliștilor, precum și disconfortul constant al locatarilor zonei. Parcarea autoturismelor pe stradă va face imposibilă trecerea autospecialelor de pompieri, care necesită de o cale de acces de 3,5 metri.

70. De asemenea, la formarea terenurilor au fost ignorate prevederile normativelor în construcții, care stabilesc că distanțele de la hotarele construite ale localităților urbane până

la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităților rurale și sectoarele întovărășirilor pomicole - minim 15 m. Astfel, în urma edificării construcțiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure și viceversa, contrar scopului stabilit de normative, or terenurile în litigiu sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecție sanitară și la hotarele pădurii-parc "Rîșcani" din mun. Chișinău.

71. Din aceste considerente, instanța conchide, că terenul cu nr.cadastral *****, a fost format cu încălcarea vădită a legislației, a interesului public și a drepturilor și intereselor locatarilor din cartierul dat. *Terenul atribuit gratuit lui Burciu Lidia făcea parte din teritoriul drumului public, deoarece pe acest teritoriu nu existau alte terenuri decît drumul public și suprafețele aferente drumului.* În virtutea faptului că teritoriul respectiv este destinat uzului public, constituind parte a domeniului public a proprietății com. Stăuceni, rezultă că titlul de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren *****, emis de Primăria com. Stăuceni, este lovit de nulitate absolută în temeiul legii și nu pot produce careva efecte juridice. De asemenea, sunt lovite de nulitate absolută operațiunile și actele administrative de formare a terenului, or în baza acestora *au fost înstrăinate ilegal bunurile domeniului public*.

72. După examinarea Raportului Comisiei, Primarul com. Stăuceni a emis Decizia nr. 02/1 - 24/5/1 din 04.01.2022, prin care: -S-a constatat formarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, *în lipsa deciziei Consiliului com. Stăuceni*, contrar condițiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentației de urbanism și interesului public;- S-a constatat că teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, până la formarea și înstrăinarea acestora, *reprezenta un spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. Stăuceni. Se constată interesul de a menține uzul public al teritoriului respectiv până la momentul actual deoarece teritoriul respectiv de facto reprezintă cale de acces la bunurile proprietate privată;* -S-a constatat nulitatea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren cu nr. ***** și nr. ***** din 05.03.2015 și nr. ***** din 24.07.2014; -S-a decis prezentarea către Consiliul comunal Stăuceni prezenta Decizie si raportul Comisiei de examinare a cererii prealabile pentru a decide vizavi de modul de atribuire a terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și ***** din strada Stejarilor, comuna Stăuceni; -S-a decis înaintarea unei acțiuni în instanța de judecată privind confirmarea constatărilor Autorității Publice dispuse în prezenta Decizie și anularea actelor subsecvente actului administrativ nul;-S-a decis depunea unei plângeri la organele de drept pentru examinarea sub aspect penal a modului de formare și înstrăinare a terenurilor. (vol.I, f.d.53-57)

73. Prin decizia Consiliului com. Stăuceni nr. 1/8 din 28.01.2022; -s-a constatat formarea și atribuirea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** si ***** fără acordul Consiliului comunal Stăuceni și cu încălcarea legislației în domeniu formării bunurilor imobile și atribuirii bunurilor imobile; -s-a constatat modul de folosință al terenului pe care sunt amplasate bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr.*****, până la formarea și înstrăinarea acestora, *drept spațiu de uz public, din domeniul public* al proprietății com. Stăuceni; -s-a obligat reprezentantul Consiliului comunal Stăuceni, doamna Efimenco Eugenia să depună acțiuni în instanța de judecată cu scopul restabilirii dreptului de proprietate a Autorității Publice Stăuceni asupra terenurilor domeniului public înstrăinate ilegal cu nr. cadastrale *****, ***** și nr. *****.(vol.I, f.d.58-59)

74. Instanța de judecată constată, asemeni constatărilor făcute de către autoritățile publice a com. Stăuceni, și urmare a administrării probelor prezentate de reclamanți, că terenul în litigiu cu nr. cadastral *****, de facto și de drept reprezentau ***parte a domeniului public al proprietății publice,*** deoarece teritoriul respectiv a fost destinat drumului str. Stejarilor pentru cartierul locativ, sector Bucovina, care făcea legătura între str.Speranța și strada Teilor, comuna Stăuceni. Fostul Primar al com. Stăuceni nu avea dreptul să formeze aceste trenuri în calitate de terenuri cu destinație de construcție și să le înstrăineze în mod gratuit, prin emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

75. În consecință, instanța de judecată constată, că prin atribuirea terenului litigios către pîrîta Burciu Lidia, iar ulterior prin înstrăinarea în mod repetat a acestui teren, către ceilalți pîrîți, și grevarea acestuia cu ipotecă, s-a încălcat vădit ***norma legală imperativă*** din art. 2 alin. (1) din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 (în vigoare la acel moment, ulterior abrogate prin Legea nr.29 din 05.04.2018), care stabilea că terenurile din domeniul public sînt ***inalienabile, insesizabile și imprescriptibile***, după cum urmează: a) ***nu pot fi înstrăinate***, ci pot fi date numai în administrare, în concesiune, în arendă sau în locațiune în condițiile legii; b) nu pot fi supuse executării silite; asupra lor ***nu se pot constitui garanții reale;*** c) ***nu pot fi dobîndite de terți prin uzucapiune***. Astfel, conform alin. (2) din același articol, actele juridice încheiate cu încălcarea alin.(1) **sînt lovite de nulitate absolută.**

76. Or, Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 prevedea procedura de delimitare a terenurilor, care presupun lucrări de inventariere, atribuirea terenului proprietate publică conform domeniului (public sau privat), conform Planului de organizare a teritoriului, precum și aprobarea planului geometric a terenului de către Consiliul local. Formarea unui teren destinat construcțiilor din contul drumului public nu este posibilă, altfel decît prin procedura de delimitare și aprobare a hotarelor noi de către Consiliul local. Însă, instanța a constatat, că o astfel de Decizie a Consiliului local lipsește.

77. Instanța constată de asemenea, că au fost încălcate prevederile art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 și art. 9 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 (în vigoare la acel moment) care stabilesc competența Consiliului în calitate de proprietar de a decide în privința înstrăinării bunurilor proprietate publică. **Prin urmare, terenul din domeniul public a ieșit din proprietatea com. Stăuceni fără acordul proprietarului.** De asemenea, a fost încălcată procedura legală de formare a bunurilor imobile, prevăzută de art. 9 din Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007 și art. 7 alin. (1) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004.

78. Terenul în litigiu a fost format astfel încît pentru proiectarea unei străzi rămîne doar o porțiune de drum cu lățimea de aproximativ 4,5 - 5 metri fără zonă ce protecție a drumului. Aceasta vine în contradicție cu normativele în construcții (SNIP 2.07.01-89 în vigoare la acel moment) și NCM B.01.05:2019 (în vigoare la momentul actual), care prevede că, o strada de interes secundar din cadrul unei localități rurale trebuie să aibă două benzi, cu lățimea de 2,75 m, precum și trotuare pentru pietoni cu lățimea de 1,0 m, iar în total lățimea minimală a drumului - 7,5 m.

79. Conform art. 2 alin. (3) din Legea drumurilor nr. 509 din 22.06.1995, drumurile locale se împart în: c) **străzi -** *drumuri publice din interiorul localităților care* **sînt proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întîi** sau, după caz, a municipiilor Chișinău și Bălți. Conform art. 3 din Legea drumurilor, (1) Suprafețele de teren aferente

drumului public sînt următoarele: 1) *zona drumului public*, care cuprinde: a) *ampriza drumului* - suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, pavilioane pentru pasageri, parcaje și platforme pentru staționarea mijloacelor de transport, ziduri de sprijin și alte construcții artificiale; b) *zonele de siguranță* - suprafețele de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantațiile rutiere și pentru alte scopuri legate de întreținerea drumului în condiții de siguranță a circulației. Din zonele de siguranță fac parte, suprafețele ocupate de drumurile de vară destinate deplasării mașinilor și agregatelor agricole, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor sînt prevăzute în anexa nr. 1 secțiunea I; 2) *zonele de protecție* - suprafețele de teren din extravilan situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului, asigurării condițiilor de întreținere și de circulație pe el. în limita zonelor de protecție se stabilesc cerințe specifice pentru proprietarii și utilizatorii de terenuri, prezentate în anexa nr. 1 secțiunea II. Limitele zonelor de protecție sînt prevăzute în anexa nr. 1 secțiunea I; 3) *zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi,* pistele pentru ciclişti, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

80. Conform anexei nr. 1 la Legea drumurilor, zonele de siguranță ale drumurilor sînt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului pînă la marginea exterioară a plantațiilor rutiere. Zonele de protecție sînt amplasate de-a lungul drumului după marginile exterioare ale zonelor de siguranță și au lățimea, specificată în următorul tabel: Drumuri locale - 5 metri.

81. Instanța de judecată consideră justificate argumentele reclamanților, precum că nerespectarea acestor normative atrage în consecință perturbarea circulației rutiere și securitatea la trafic, inclusiv a pietonilor și a bicicliștilor, precum și disconfortul locatarilor zonei. Astfel, parcarea autoturismelor pe stradă va face imposibilă trecerea autospecialelor de pompieri, care necesită de o cale de acces de 3,5 metri.

82. De asemenea, conform acelorași normative, distanțele de la hotarele construite ale localităților urbane până la masivele forestiere se va aplica minim 50 m, iar de la hotarele construite ale localităților rurale și sectoarele întovărășirilor pomicole - minim 15 m. În localitățile urbane pentru teritoriile cu case de locuit individuale cu 1-2 niveluri cu loturi adiacente, distanța de la aceste loturi până la masivele forestiere se poate reduce, dar va fi minim 15 m. Instanța consideră întemeiate argumentele reclamanților că, terenul nou format nu corespunde exigențelor anti-incendiu, deoarece sunt amplasate la hotarul nemijlocit al zonei de protecție sanitară și la hotarele pădurii-parc "Rîșcani" din mun. Chișinău. Astfel, în urma edificării construcțiilor, va exista un risc constant de propagare a incendiului de la case la pădure și invers, contrar scopului stabilit de normative.

83. Potrivit art. 92 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 5 din 05.01.1998 (în vigoare la momentul formării terenului), autorizarea executării parcelării, în conformitate cu prezentul Regulament, este permisă *numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:* a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, cu condiția ca soluțiile tehnice și arhitecturale să

asigure respectarea normativelor tehnice; c) *adîncime mai mare sau cel puțin egală cu lungimea parcelei.* Potrivit art. 93, sînt considerate loturi construibile numai loturile care corespund cerințelor specificate la punctul 92.

84. Reieșind din forma terenului atribuit, rezultă că acesta nu corespunde condiției de formare, prevăzută la art. 92 lit. b) și c) din Regulament, or *adâncimea trenurilor este vădit mai mică decît lungimea parcelei* și nu corespunde respectarea normativelor tehnice. La caz, aceasta presupune, amplasarea construcțiilor chiar în apropierea nemijlocită a spațiilor verzi, care vine în contradicție vădită cu actele normative.

85. Instanța de judecată conchide, că încălcările legislației imperative, expuse supra, afectează vădit interesul public, precum și drepturile și interesele locatarilor din regiunea dată, în mod special a proprietarilor de bunuri imobile situate pe str. Stejarilor. Instanța mai reține ca fiind relevant și argumentul reclamanților, care n-a fost combătut de către pîrîți, precum că, chiar și după emiterea titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și încheierea actelor juridice de înstrăinare consecutive, locatarii din zona dată au continuat să utilizeze acest teren conform destinației inițiale, *ca drum public. Pârâții, chiar dacă au obținut dreptul de proprietate, nu au intrat efectiv în posesia terenului și nu l-au folosit,* or aceștia conștientizau faptul că acest teritoriu era utilizat de către cetățeni în calitate de drum public. Reclamanții afirmă, iar pîrîtul n-a prezentat probe contrare, că doar la mijlocul anului 2021, pîrîtul SRL ”Peak Development” a împrejmuit terenul cu un gard de plasă metalică. La data de 05.02.2022, și proprietarii celorlalte două terenuri au împrejmuit terenurile cu garduri de metal și au depozitat pământ pe drumul existent. Astfel, la momentul actual, potrivit argumentelor reclamanților, strada Stejarilor este blocată pe un tronson de circa 188 metri, iar proprietarii de imobile situate pe partea dată nu au o cale de acces la drum public (a se vedea Procesele-verbale privind actele de constatare din 07.02.2022, întocmite de reprezentanții Primăriei Stăuceni, vol.I, f.d. 76-80).

86. La solicitarea instanței, Agenția Servicii Publice a pus la dispoziția instanței dosarul cadastral al terenului cu număr cadastral *****, situat în*****, în original. (vol.II, f.d.6-55). Cercetînd aceste înscrisuri, instanța a constatat că la caz, nu a avut loc nici procedura de formare a bunurilor imobile și nici procedura de delimitare a terenurilor. Terenul a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile exclusiv în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, emis de Primăria com.Stăuceni, iar suprafața terenului a fost stabilită printr-un act de stabilire a hotarelor terenului, care nu a avut la bază nici un act administrativ.

87. Reieşind din cumulul normelor legale enunțate în hotărîre, raportate la circumstanțle de fapt, constatate în ședința de judecată, rezultă că terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, prin efectul legii, era parte a domeniului public al proprietății publice, în virtutea faptului, că pe acest teren era amblasat un drum public-strada Stejarilor. Prin urmare, înstrăinarea acestuia și grevarea cu ipotecă constituie acte lovite de nulitate absolută.

88. Pe cale de consecință, instanța de judecată admite ca întemeiate pretențiile reclamanților Primarul comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni, și: - constată ilegalitatea formării terenului cu număr cadastral *****, situat în*****, scopul repartizării terenului, grădină, din contul străzii Stejarilor, domeniul public al proprietății publice a comunei Stăuceni; - constată nulitatea absolută a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu număr cadastral *****, eliberat la 05 martie 2015 de către Primăria comunei Stăuceni, pe numele Lidiei Burciu; - constată nulitatea absolută a contractului nr.2866 din 03 aprilie

2015, autentificat de notarul Pancova Nelli, avînd ca obiect vînzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între Burciu Lidia, Burciu Ion (vînzători), și Iaroslavschi Mihail (cumpărător); - constată nulitatea absolută a contractului nr.4544 din 30 noiembrie 2015, autentificat de notarul Berghii Evghenii, avînd ca obiect vînzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între Iaroslavschi Mihail și Iaroslavschi Nadejda (vînzători), și Doga Evghenii (cumpărător)M; - constată nulitatea absolută a contractului nr.1-5377 din 22 iunie 2021, autentificat de notarul Gladîș Oleg, avînd ca obiect vînzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între Doga Evghenii și Balasinenco Nadejda (vînzători), și SRL ”Peak Development” (cumpărător); - constată nulitatea absolută a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.1-1067 din 30 septembrie 2021, autentificat de notarul Belicesco Oleg, avînd ca obiect bunul imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între SRL ”Peak Development” și SRL ”SFF Leasing&Finance”.

89. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul pîrîtului Doga Evghenii, precum că actualul proprietar, nu poate fi lipsit de dreptul de proprietate dobîndit, în lumina art.524 alin.(1) Cod civil, și că atît SRL ”Peak Development” , cît și Doga Evghenii sunt dobînditori de bună credință, și că s-a întrunit condițiile posesiei, necesare *uzucapiunii,* conform art.524 alin.(1) lit.a) Cod civil, prin prizma art.531 alin.(1) Cod civil (unirea posesiilor).

90. Or, conform art.2 alin.(1-3) Legea nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, (în vigoare la momentul atribuirii terenului litigios familiei Burciu, și la momentul dobîndirii bunului de către Doga Evghenii), ***Terenurile din domeniul public*** *sînt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile, c)* ***nu pot fi dobîndite de terţi prin uzucapiune.***

91. Aceleași prevederi se cuprind și în art.5 alin.(2) Legea nr.29 din 05.04.2018 (care a înlocuit Legea nr.91 din 05.04.2007) privind delimitarea proprietății publice, conform căruia: *Bunurile domeniului public: e) nu pot fi dobîndite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune.*

92. Prin urmare, legea prevede expres, că terenurile din domeniul public nu pot fi dobîndite de persoane fizice sau juridice prin uzucapiune, de unde rezultă, că *art.524 alin.(1) lit.a), şi art.531 alin.(1) Cod civil nu sunt aplicabile cazului.*

93. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentele pîrîților SRL ”Peak Development” , cît și Doga Evghenii precum că de aplicat cazului este art.123 alin.(2) CPC, și că, în cazul admiterii pretențiilor din acțiune, s-ar încălca puterea lucrului judecat prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 decembrie 2017.

94. Conform art.123 alin.(2) CPC, *Faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sînt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.*

95. Instanța de judecată consideră, că în cazul dedus judecății nu se întrunesc condițiile prevăzute de art..123 alin.(2) CPC, din următoarele motive.

96. Astfel, instanța constată, că prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 decembrie 2017 (dosarul nr.2-1446/2017 (41-2-9559-28072016), un grup de locuitori ai

com.Stăuceni au depus cerere de chemare în judecată către Primăria com.Stăuceni și Consiliul com.Stăuceni, prin care au cerut:-anularea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr.***** din 05.03.2015, eliberat pe numele Burciu Ion și Burciu Lidia; nr.***** din 05.03.2015, eliberat pe numele Burciu Ion și Burciu Lidia; nr.***** din 24.07.2014, eliberat Verei Gherman și Gherman Victor; obligarea Primăriei Stăuceni la restabilirea zonei verzi și a drumului de acces de pe str.Stejarilor conform proiectului de amenajare urbană, grupelor de locuit în or.Stăuceni, recuperarea prejudiciilor, efectuarea de către organul cadastral teritorial a înregistrărilor aferente anulării titlurilor de autentificare a dreptului deținătorilor de teren. Ulterior reclamanții au suplimentat pretențiile prin cererea de anulare a unui răspuns al Primăria com.Stăuceni din 21.04.2016 și deciziei Consiliului com.Stăuceni nr.2 din 20.02.1992.

97. Prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 decembrie 2017, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată iar unele pretenții, și depuse tardiv, iar prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr.2a-801/18 din 04.10.2018 hotărîrea a fost menținută. ulterior, prin Încheierea Curții Supreme de Justiție nr.2ra-330/19 din 06 martie 2019 *s-au declarat inadmisibile* recursurile declarate împotriva Hotărîrii Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 decembrie 2017, și decizia din 04.10.2018 a Curții de Apel Chișinău (vol.II, f.d.157-171; vol.I, f.d.192-202).

98. În primul rînd, instanța observă, că în prezentul litigiu, părțile *doar parțial* sunt aceleași, cu părțile în litigiul judecat prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 decembrie 2017. Însuși faptul, că în prezentul litigiu, Primarul comunei Stăuceni și Consiliul comunei Stăuceni s-au constituit în calitate de reclamanți, iar în litigiul anterior aveau calitatea de pîrîți, precum și faptul, că, în prezentul litigiu participă un șir de subiecți noi, așa ca Iaroslavschi Mihail, Iaroslavschi Nadejda, Balasinenco Nadejda, SRL ”Peak Development” și SRL ”SFF Leasing&Finance”, precum și faptul, că acele persoane, care în precedentul litigiu aveau calitatea procesuală de reclamanți, nu mai figurează în prezentul litigiu, face ca aceste litigii să fie diferite, sub aspectul participanților la proces.

99. În al doilea rînd, prin acțiunea dedusă judecății în prezentul litigiu, reclamanții au formulat pretenții noi, care nu au mai fost examinate în lititigiul precedent, iar unele temeiuri de fapt și de drept sunt de asemenea noi, și n-au fost obiect de examinare în dosarul nr.2-1446/2017 (41-2-9559-28072016)

100. Astfel, în prezenta cerere de chemare în judecată, reclamanții au invocat ilegalitatea formării terenului cu număr cadastral *****, situat în*****, scopul repartizării terenului, grădină, din contul străzii Stejarilor, domeniul public al proprietății publice a comunei Stăuceni, *în lipsa deciziei Consiliului com.Stăuceni, de formare a bunului imobil,* solicitînd *constatarea nulității absolute* a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu număr cadastral *****, eliberat la 05 martie 2015 de către Primăria comunei Stăuceni, pe numele Lidiei Burciu, *și a tuturor actelor juridice* încheiate ulterior asupra acestui teren.

101. Pe cînd, în litigiul nr.2-1446/2017 (41-2-9559-28072016) s-a examinat doar legalitatea emiterii titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren *****; ***** și *****, adică acele acte, prin care s-a atribuit terenul către proprietarul inițial, însă ***nu s-a invocat nulitatea absolută*** a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu număr cadastral *****, ***și nici nu s-a invocat nulitatea absolută a actelor juridice*** de înstrăinărilor ulterioare a acestui teren, așa cum, nici n***u s-a ridicat problema lipsei procedurii de formare a bunului imobil, sau procedura de delimitare a terenurilor.*** De

asemenea, în litigiul nr.2-1446/2017 (41-2-9559-28072016) nu s-a cercetat circumstanța, despre accea, că anterior, Lidia Burciu deja primise un lot de teren pentru grădină, conform hotărîrii nr.2 din 20.02.1992, și nu mai putea primi încă unul suplimentar, conform art.82 Codul Funciar.

102. Cu toate că unele circumstanțe de fapt în cele două litigii sunt parțial similare, instanța constată cu certitudine, că prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani din 21 decembrie 2017, ***nu s-a soluționat probleme de nulitate absolută a actelor juridice, a titlurilor, nu s-a examinat modul de formare a terenului litigios,*** prin urmare, în afara oricăror dubii, aceste două litigii sunt diferite atît sub aspectul participanților la proces, cît pe temeiuri de fapt și de drept, iar în conscință, art. rt.123 alin.(2) CPC nu este aplicabil cazului.

103. În continuare, instanța de judecată va clarifica aspectul, legat de faptul, așa cum afirmă reprezentantul pîrîtului SRL ”Peak Development”, precum că Decizia Consiliului com.Stăuceni nr.2 din 20.02.1992 ”*nu a fost contestată*” și ”*nu a fost anulată pe calea competentă*” (a se vedea pct.14 din pledoarii,vol.III, f.d.11). De fapt, instanța constată, că Decizia (corect este-Hotărîrea) Consiliului com.Stăuceni nr.2 din 20.02.1992, este consemnată în Procesul-verbal nr.2 al ședinței Consiliului com.Stăuceni din 20.02.1992 (vol.I, f.d.74-75). Această Decizia/Hotărîre, nu putea fi contestată, prin definiție, și nici nu exista vre-un temei pentru contestare, deoarece avea caracter general cu aplicabilitate asupra unui număr nedeterminat de locuitori ai com.Stăuceni, fără să conțină liste de persoane, sau loturi concrete de terenuri. Deci, nefiind nominală, avînd caracter general de aplicare asupra locuitorilor com.Stăuceni, doar urma ca factorii de decizie s-o aplice corect, asupra fiecărui titular concret, dacă va întruni condițiile. Prin urmare, necontestarea acestei decizii nu are nici o tangență asupra cazului dedus judecății. Problema este alta, și anume, că această decizie a fost ”folosită” ca paravan, pentru a ascunde o ilegalitate, prin care o parte din ”drum public”, proprietate publică domeniul exclusiv a comunei, atribuit prin lege, să fie transformată fără nici un temei legal, în ”proprietate privată”.

104. Instanța de judecată respinge argumentul reprezentantului pîrîtului SRL ”Peak Development”, consemnat în pct.18 din pledoarii, precum că reclamanții ar fi trebuit să conteste actul administrativ al registratorului (inclusiv materializată prin consemnarea în Registru) de înregistrare a bunului, prin acțiune în ordinea contenciosului administrativ. În acest context, instanța reține ca întemeiată oziția avocatului Pavel Croitor, precum că, formal, înregistrarea în Registrul bunurilor imobile s-a făcut corect de către registrator, în baza titlului, care la acel moment era prezumat valabil, deci, registratorul nu a avut un temei să nu înregistreze dreptul, deoarece registratorul nu a cunoscut, că actele eliberate de autoritatea publică locală erau nule.

105. În continuare, instanța de judecată respinge ca nefondate argumentele reprezentantului pîrîtului SRL ”Peak Development”, prin care, invederînd prevederile art.4 alin.(2) al Legii nr.28/2018, afirmă, că o autoritate locală nu poate declara ”drum public” un bun care nu-i aparține, dar care aparține proprietarului SRL ”Peak Development”, și că nu s-au întrunit condițiile legale pentru ca Primarul com.Stăuceni să considere un bun străin, ca fiind de uz public (drum). De asemenea, instanța respinge argumentul pîrîtei, că lipsește condiția ca ”apartenența bunului la stat/UAT.”, pentru a califica bunul litigios ca aparținînd domeniului public.

106. În acest context, instanța consideră că reprezentantului pîrîtei cu bună știință schimbă accentele problemei, or, la originea litigiului, anul 2015, era aplicabilă Legea nr.91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor, abrogată ulterior prin Legea nr.29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice (în vigoare din 04.05.2018). De asemenea, instanța reține, că pînă la eliberarea titlului de autentificare a dreptului deținătorilor de teren nr.***** din 05.03.2015, eliberat pe numele Lidiei Burciu, terenul litigios aparținea domeniului public al unității administrative com.Stăuceni în baza art.5 alin.(3) lit.c) al Legiinr.91 din 05.04.2007: *De domeniul public al satului (comunei), oraşului (municipiului) ţin: c) terenurile ocupate de **străzi.*** Deci, terenul litigios **la acel moment era în proprietatea unității administrative teritoriale Stăuceni prin efectul legii.**

107. În continuare analizei acestui argument, instanța de judecată observă, că pîrîta SRL ”Peak Development” expune opinia, în *pct.23* din Pledoarii, că nu a existat o procedură legală de delimitare și atribuire a terenului la uzul public, interpretînd, *în mod eronat*, în opinia instanței, precum că prin Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, s-ar fi dispus, citățm expres din pledoariiile scrise, că: ”***2.*** *constatarea faptului că pe teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu nr.cadastrale *****; ***** şi ***** reprezintă spațiu de uz public, din domeniul public al comunei Stăuceni*.” , și mai afirmă pîrîta, că la data emiterii acestei decizii, autoritatea publică locală nu avea nici un drept de a constata că acest teren ar aparține orașului Stăuceni ca fiind spațiu de uz comun, în lipsa dreptului de proprietate asupra terenului (proprietar fiind SRL ”Peak Development”). Pîrîta mai afirmă, că nu a existat o procedură de delimitare în condițiile Legii nr.29/2018 a terenului litigios, și nici nu putea fi, deoarece terenul aparținea SRL ”Peak Development”, la data de 04.01.2022.

108. *Instanța de judecată constată, că citatul menționat supra între ghilimele este trunchiat de către pîrîtă, iar originalul textului este altul*. În acest context, instanța constată, contrar alegațiilor reprezentantului SRL ”Peak Development”, că prin Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, ***nu s-a dispus*** ”trecerea” bunului litigios în domeniul public al UAT Stăuceni, și nu s-a făcut o procedură de delimitare în condițiile Legii nr.29/2018, pentru că **obiectul analizelor a fost altul,** după cum urmează.

109. Prin Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 **s-a decis: ”**se constată formarea terenurilor cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, ***în lipsa deciziei Consiliului com. Stăuceni, contrar condițiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentației de urbanism și interesului public;***- Se constată că teritoriul pe care sunt amplasate terenurile cu numerele cadastrale *****, ***** și nr. *****, ***până la formarea și înstrăinarea acestora, reprezenta un spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. Stăuceni.*** *Se constată interesul de a menține uzul public al teritoriului respectiv până la momentul actual deoarece teritoriul respectiv de facto reprezintă cale de acces la bunurile proprietate private”. (vol.I, f.d.53-57).*

110. Astfel, prin Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 s-a constatat, cu referire la situația ***anului 2015*** (cînd terenul i s-a atribuit Lidiei Burciu), că terenul cu numărul cadastral ***** era/*reprezenta* (***la timpul trecut, adică în anul 2015***) *un spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. Stăuceni.* Și că se constată interesul de a menține uzul public al teritoriului respectiv. Deci, Primarul a făcut niște constatări de fapt a situației juridice a terenului în 2015, care de altfel, le face și instanța de judecată în acest proces. Este o interpretare greșită a pîrîtei, precum că prin Decizia Primarului com.Stăuceni

nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022 s-ar fi dispus ”trecerea” bunului litigios, din domeniul privat, în domeniul public al UAT Stăuceni.

111. Prin urmare, argumentele pîrîtei, precum că nu s-au respectat procedurile de delimitare în condițiile Legii nr.29/2018, sunt eronate și nefondate, or, primarul nu și-a propus drept scop prin această decizie, să treacă bunul litigios în domeniul public. Primarul a efectuat niște constatări, și a ajuns la concluzie, că în anul 2015, terenul aparținea domeniului public, și ilegal i-a fost schimbat statutul. Iar prin pct.5 din Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, s-a dispus înaintarea unei acțiuni în instanța de judecată privind confirmarea constatărilor Autorității Publice dispuse în Decizie și anularea actelor subsecvente actului administrativ nul, pe cale judiciară.Ceeea ce și a fost făcut, acest proces.

112. Nu are relevanță faptul, că ulterior intentării acestui proces, Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, precum și Decizia Consiliului comunal Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022, a fost anulată prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr.3-527/22 din 12.11.2024, iar prin Încheierea Curții de Apel Centru nr.3a-1063/25 din 30.06.2025 fiind declarat inadmisibil apelul depus de avocatul Croitoru Pavel, în interesele lui Sava Valentin. (vol.II, f.d.113, 191-192). Or, administrînd în prezentul litigiu aceleași probe, pe care le-a administrat Primarul com.Stăuceni la adoptarea Deciziei nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, iar Consiliul com.Stăuceni-la adoptarea Deciziei nr.1/8 din 28.01.2022, instanța de judecată a făcut propria constatare, ajungînd la concluzia, că formarea terenului cu numărul cadastral *****, **în anul 2015**, a fost făcută în lipsa deciziei Consiliului com. Stăuceni, contrar condițiilor legale de formare a bunurilor imobile, a documentației de urbanism și interesului public; și că teritoriul pe care este amplasat terenul litigios, ***până la formarea și înstrăinarea acestuia,*** *reprezenta un spațiu de uz public, din domeniul public al proprietății com. Stăuceni.* Pentru a ajunge la aceste concluzii, instanța nu este ținută de faptul, că Deciziile autorității publice com.Stăuceni au fost anulate, din perspectiva litigiului de contencios administrativ, în care nici nu s-a pus problema nulității absolute a actelor juridice contestate.

113. De altfel, instanța observă, lecturînd conținutul hotărîrii motivate de pe site-ul Judecătoriei Chișinău, că în litigiul soluționat prin Hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru nr.3-527/22 din 12.11.2024, instanța a dat apreciere circumstanțelor invocate de SRL ”Peak Development”, precum că prin Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, și prin Decizia Consiliului comunal Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022, s-ar fi dispus ”trecerea” bunului litigios în domeniul public al UAT Stăuceni, în lipsa unei proceduri de delimitare în condițiile Legii nr.29/2018.

114. Însă, în prezentul proces, instanța de judecată a ajuns la concluzia, reliefată mai sus, că prin Decizia Primarului com.Stăuceni nr.02/1-24/5/1 din 04.01.2022, la fel, și prin Decizia Consiliului comunal Stăuceni nr.1/8 din 28.01.2022, nu s-a dispus ”trecerea” bunului litigios în domeniul public al UAT Stăuceni, dar s-au făcut niște constatări a unor circumstanțe de fapt și de drept, care au avut loc în anul 2015.

115. Rezumînd, instanța de judecată conchide, că nici una dintre hotărîrile adoptate de instanța de contencios administrativ, la care a făcut referire partea pîrîtă, nu are puterea lucrului judecat pentru litigiul dedus judecății, deoarece, *în acele litigii nu s-a examinat nulitatea absolută* a actelor juridice, sau lipsa unei decizii a autorității publice de formare și delimitare a terenului litigios, înainte de a-l include în circuitul civil.

116. Instanța de judecată respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului SRL ”Peak Development”, precum că, calitatea de dobînditor de bună credință exclude privarea SRL ”Peak Development” de proprietatea sa, din următoarele raționamente.

117. Pentru a justifica această poziție, pîrîtul SRL ”Peak Development” a invocat prevederile art. 523 alin.(1) Cod civil, conform căruia: *Dobînditorul de bună-credinţă dobîndeşte dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art.420, şi* ***în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziţie este ineficient pe alt temei****. Buna-credinţă trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului. (2) Dobînditorul de bună-credinţă nu dobîndeşte, în temeiul alin.(1), dreptul înregistrat în cazul în care dobînditorul l-a obţinut cu titlu gratuit sau* ***dobînditorul nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat.*** Pîrîta a afirmat, că dobîndirea cu bună-credință a terenului de către acesta exclude revendicarea bunului, chiar dacă s-ar constata că vînzătorul Doga Evghenii nu ar fi avut dreptul de a vinde.

118. Contrar acestui argument, instanța de judecată consideră, că art. 523 alin.(1) Cod civil nu se aplică acestui caz, deoarece nu sunt întrunite nici una dintre cele 3 (trei) ipoteze (cazuri) de aplicare acestei norme: 1) *cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular; 2) nu avea împuterniciri de a dispune de drept; sau 3)actul juridic de dispoziţie este ineficient pe alt temei.* În speță instanța a constatat *nulitatea absolută* a tuturor actelor juridice anterioare momentului dobîndirii de către SRL ”Peak Development” a dreptului de proprietate asupra terenului în litigiu, ceea ce face inaplicabilă norma, prevăzută de art. 523 alin.(1) Cod civil, deoarece nulitatea absolută exclude cele trei situții, enumerate de art. 523 alin.(1) Cod civil.

119. Suplimentar, instanța constată, că la momentul procurării terenului de către SRL ”Peak Development”, dar și la momentul înstrăinărilor precedente, dobînditorul ***nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat,*** deoarece această porțiune de bun era drum public, acoperit cu pietriș, de care se foloseau toți, liber și nestingherit, așa ca înainte, și nimic nu dădea de bănuit, că terenul ar fi fost dobîndit în proprietate privată, pînă cînd în 2022, au fost încercări de a îngrădi drumul, s-a adus pămînt. Pînă în 2022, toți cei care au cumpărat bunul litigios, au lăsat ca terenul să fie folosit în continuare ca drum. Deci, pînă în anul 2022, drumul era în folosirea și posesia tuturor locuitorilor comunei.

120. *Cu referire la buna-credință a dobînditorului.* SRL ”Peak Development” a invocat că este un dobînditor de bună-credință. Confom criteriului obiectiv, rea-credința presupune că persoana trebuie să cunoască un anumit fapt, care constituie un viciu juridic al situației sale juridice. În materie de dobîndire de drepturi, unde se folosește buna -credință, ca atitudine psihică, persoana trebuie să verifice situația de fapt, să vadă care este planul geometric, de exemplu, a unui teren, să vadă unde merge hotarul, să verifice actele de proprietate, să-și pună întrebări, dacă ceva nu se lipește, dacă ceva îi pare că este ilegal. Obligația de a verifica nu este o obligație juridică, ci este o sarcină, o responsabilitate-persoana are interesul de a verifica. Dacă nu verifică, nu observă, ea va suporta anumite consecințe negative (dacă decide să încheie contractul). Consecința negativă este că dobînditorul nu va obține protecția juridică, pe care i-l oferă un anumit articol din Codul civil, contra unui viciu juridic, care apasă asupra drepturilor sale. Dacă adversarul din proces nu demonstrează unul din criteriile relei-credințe, atunci dobînditorul se bucură de prezumția bunei-credințe, și obține protecția juridică.

121. În cazul dedus judecții, instanța constată, că nici SRL ”Peak Development”, nici dobînditorii anteriori, nu întrunesc criteriul bunei-credințe, și aceasta se manifestă prin faptul, că toți ei, în mod consecutiv, în momentul în care au dobîndit bunul, erau în cunoștință de cauză, că acest teren face parte din drumul public, prin urmare, au conștientizat, că procură un bun inalienabil, un drum public, pe care trec oamenii și transportul public. Cu atît mai mult, ultimul dobînditor-SRL ”Peak Development”, fiind un dezvoltator imobiliar, avînd ca specialitate lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale, lucrări de construcție a drumurilor și autostrăzilor, (a se vedea informația din spațiul public), nu putea să nu cunoască , că terenul pe care î-l dobîndește, este format cu încălcări grave de la lege, și este ”rupt” din drum public pe care circulă oameni și mijloace de transport, iar în consecință, drumul public a fost considerabil îngustat, nu putea să nu cunoască care sunt dimensiunile prevăzute de lege pentru un drum public, nu putea să nu estimeze, că în cazul edificării unei construcții pe acest teren, transportul public va fi perturbat, deoarece două mijloace de transport nu vor putea circula concomitent, mai ales cînd una dintre ele este de dimensiuni mai mari, și alte asemenea circumstanțe. Iată de ce, în cazul specific dedus judecății, instanța consideră, că reclamanții au răsturnat prezumția bunei credințe a dobîndtorului, statuată de art. 10 alin.(1) și art. 525 alin.(2) Cod civil.

122. Cu referire la solicitările reclamanților de a constata, că actele juridice menționate nu produc nici un efect juridic din momentul încheierii, iar dreptul de proprietate privată și dreptul de ipotecă asupra terenului domeniului public nu s-a constituit și nu s-a transmis, precum și recunoașterea dreptului de proprietate a comunei Stăuceni asupra terenului cu nr.cadastral *****, instanța de judecată le consideră ca fiind întemeiate, însă, în opinia instanței, acestea nu urmau să fie formulate ca și capete de pretenții separate, or, și fără aceste cerințe, este absolut clar și fără echivoc, că în cazul constatării nulității absolute a unui act juridic, *prin efectul legii,* acesta nu va produce efecte juridice din momentul încheierii (a se vedea art.219 alin.(1) Cod civil, în redacția anterioară, și art. 331 alin.(1) Cod civil, în redacția legii de modernizare), iar dreptul de proprietate privată și dreptul de ipotecă asupra terenului domeniului public nu s-a constituit și nu s-a transmis. De asemenea, este clar și previzibil, că urmare a constatării nulității absolute a unui act juridic, dreptul de proprietate revine titularului său inițial asupra bunului, adică, la caz-autorității publice, Consiliul com.Stăuceni. În consecință, instanța se va limita la aprecierea acestor cerințe, în partea motivantă a hotărîrii, fără a se expune expres asupra acestora în dispozitivul hotărîrii.

123. Cu referire la pretenția despre obligarea posesorului actual SRL ”Peak Development” să restituie terenul reclamantului Consiliul comunei Stăuceni, instanța de judecată o admite ca întemeiată, avînd în vedere constatarea nulității absolute a actelor juridice de înstrăinare a bunului litigios, iar ca efect, revenirea părților la poziția inițială.

124. În conformitate cu art.439 alin.(1) lit.b) Cod civil, *Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă: b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu. (5) Acţiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acţiunea de fond, cînd este cazul. Ea poate fi formulată atît împotriva dobînditorului nemijlocit, cît şi împotriva terţilor dobînditori, în condiţiile prevăzute la art.440.*

125. În conformitate cu art.440 alin.(2) Cod civil, *Acţiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art.439 alin.(1) lit.a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobîndirii de bună-credinţă conform art.523 sau a uzucapiunii conform art.524.*

126. Instanța de judecată admite ca întemeiate și pretențiile despre dispunerea rectificării datelor Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate al SRL ”Peak Development”, asupra bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, precum și prin radierea dreptului de ipotecă, precum și interdicția de înstrăinare, instituite în beneficiul SRL ”SFF Leasing&Finance”, asupra bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****., ca fiind pretenții subsecvente pretențiilor în constatarea nulității actelor juridice, care de asemenea au fost admise ca întemeiate. Iar prin radierea dreptului ultimului dobînditor, avînd în vedere că drepturile anterioare au statutul ”stins”, se va reveni la poziția inițială dinaintea tuturor înstrăinărilor acestu teren.

127. În motivarea hotărîrii, insanța a constatat, că prevederile art. 440 Cod civil nu sunt aplicabile cazului, deoarece:- dobîndirea de bună-credinţă conform art.523 nu poate interveni, întrucît s-a constatat *nulitatea absolută a actelor juridice,* iar dobînditorul SRL ”Peak Development” *nu a intrat în posesia bunului care face obiectul dreptului înregistrat, şi nici nu este de bună-credinţă;* **-** uzucapiunea conform art.524 nu poate interveni, întrucît terenul litigios *s-a format din bun public,* iar potrivit art.2 alin.(1)litc) al Legii nr.91 din 05.04.2007 (în vigoare la situația 2015), și art.5 alin.(2) lit.e) Legea nr.29 din 05.04.2018, *terenurile din domeniul public nu pot di dobîndite de terţi prin uzucapiune.*

128. În conformitate cu art.98 alin.(1) CPC, *Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

129. La soluționarea chestiunii încasării taxei de stat, instanța reține, că reclamanții au fost scutiți de plata acesteia prin efectul legii. La caz, instanța va soluționa problema încasării taxei de stat de la pîrîți în beneficiul statului, avînd ca bază cuantumurile taxei, stabilite de legea taxei de stat, care era în vigoare la momentul intentării procesului.

130. Astfel, instanța va încasa în mod solidar de la Burciu Ion și Burciu Lidia în beneficiul statului suma de *550 lei*, cu titlu de taxă de stat. Suma taxei a fost apreciată în felul următor: 100 lei, pentru pretenția de nulitate a titlului, și încă 450 lei, pentru pretenția de nulitate absolută a contractului de vînzare-cumpărare nr.2866 din 03 aprilie 2015. (valoarea de vînzare în contract este indicată 30 000 lei x 3%=900 lei :2 =450 lei.)

131. Instanța va încasa în mod solidar de la Iaroslavschi Nadejda și Iaroslavschi Mihail în beneficiul statului suma de *2336,05 lei,* cu titlu de taxă de stat. Suma taxei a fost apreciată în felul următor: *450 lei,* pentru pretenția de nulitate absolută a contractului de vînzare-cumpărare nr.2866 din 03 aprilie 2015. (deducerea sumei a fost indicată supra), precum și suma de 1886,05 lei, pentru pretenția de nulitate a contractului nr.4544 din 30 noiembrie 2015 (valoarea de vînzare în contract este indicată 125 737 lei x 3%= 3772,11 lei :2 =1886,05 lei.) 450 lei+1886,05 lei=2336,05 lei.

132. Instanța va încasa în mod solidar de la Doga Evghenii și și Balasinenco Nadejda în beneficiul statului suma de *25 000 lei,* cu titlu de taxă de stat. Or, valoarea de înstrăinare a terenului indicată în contractul nr.1-5377 din 22 iunie 2021, constituie suma de 1 727 200

lei x 3%=51 816 lei:2=25 908 lei. Iar la momentul intentării procesului taxa de stat pentru persoana fizică era plafonată la 25 000 lei.

133. Instanța va încasa de la SRL ”Peak Development” în beneficiul statului suma de 26 008 lei, cu titlu de taxă de stat. Suma este compusă din: 26 008 lei, ce rezultă din ½ taxa de stat, aferent pretenției de nulitate a contractului nr.1-5377 din 22 iunie 2021, și încă 100 lei, pentru pretenția de obligare a SRL ”Peak Development” să restituie terenul.

134. Instanța va încasa de la SRL ”SFF Leasing&Finance” în beneficiul statului suma de 100 lei, cu titlu de taxă de stat, aferent pretenției de nulitate absolută a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.1-1067 din 30 septembrie 2021.

135. Conform art.art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite integral cererea de chemare în judecată a Primarului comunei Stăuceni și Consiliului comunei Stăuceni.

Se constată ilegalitatea formării terenului cu număr cadastral *****, situat în*****, scopul repartizării terenului, grădină, din contul străzii Stejarilor, domeniul public al proprietății publice a comunei Stăuceni.

Se constată nulitatea absolută a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren cu număr cadastral *****, eliberat la 05 martie 2015 de către Primăria comunei Stăuceni, pe numele Lidiei Burciu.

Se constată nulitatea absolută a contractului nr.2866 din 03 aprilie 2015, autentificat de notarul Pancova Nelli, avînd ca obiect vînzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între Burciu Lidia, Burciu Ion (vînzători), și Iaroslavschi Mihail (cumpărător).

Se constată nulitatea absolută a contractului nr.4544 din 30 noiembrie 2015, autentificat de notarul Berghii Evghenii, avînd ca obiect vînzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între Iaroslavschi Mihail și Iaroslavschi Nadejda (vînzători), și Doga Evghenii (cumpărător).

Se constată nulitatea absolută a contractului nr.1-5377 din 22 iunie 2021, autentificat de notarul Gladîș Oleg, avînd ca obiect vînzarea-cumpărarea bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între Doga Evghenii și Balasinenco Nadejda (vînzători), și SRL ”Peak Development” (cumpărător).

Se constată nulitatea absolută a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr.1-1067 din 30 septembrie 2021, autentificat de notarul Belicesco Oleg, avînd ca obiect bunul imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****, încheiat între SRL ”Peak Development” și SRL ”SFF Leasing&Finance”.

Se obligă SRL ”Peak Development” să restituie Consiliului comunei Stăuceni terenul cu număr cadastral *****, situat în*****.

Se rectifică înscrierile din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de proprietate al SRL ”Peak Development”, asupra bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****.

Se rectifică înscrierile din Registrul bunurilor imobile, prin radierea dreptului de ipotecă, precum și interdicția de înstrăinare, instituite în beneficiul SRL ”SFF Leasing&Finance”, asupra bunului imobil, terenul cu număr cadastral *****, situat în*****.

Se încasează în mod solidar de la Burciu Ion și Burciu Lidia în beneficiul statului suma de 550 (cinci sute cincizeci) lei, cu titlu de taxă de stat.

Se încasează în mod solidar de la Iaroslavschi Nadejda și Iaroslavschi Mihail în beneficiul statului suma de 2336,05 (două mii trei sute treizeci și șase,05) lei, cu titlu de taxă de stat.

Se încasează în mod solidar de la Doga Evghenii și și Balasinenco Nadejda în beneficiul statului suma de 25 000 (douăzeci și cinci mii) lei, cu titlu de taxă de stat.

Se încasează de la SRL ”Peak Development” în beneficiul statului suma de 26 008 (douăzeci și șase mii opt) lei, cu titlu de taxă de stat.

Se încasează de la SRL ”SFF Leasing&Finance” în beneficiul statului suma de 100 (una sută) lei, cu titlu de taxă de stat.

Hotărîrea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămîne definitivă.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul