Dosarul nr.2c-2120/23
(2-22045223-12-3-01042022-1)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

6 decembrie 2024 mun. *****

Judecătoria ***** sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Svetlana Vîşcu
grefier: Alina Balanuța
cu participarea: reprezentantul reclamantului S.C. "Enki Plus"SRL-avocatul Tatiana Macovei,
împuternicită în baza mandatului seria MA nr. *****din *****
reprezentantul pîrîtului Agenția Proprietății Publice- *****
împuternicit prin procura nr. ***** din *****.

A examinat în şedinţă de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. "Enki Plus"SRL către Agenția Proprietății Publice, intervenient accesoriu Guvernul Republicii Moldova, privind obligarea inițierii procedurii de încheiere a contractului de superficie.

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

Argumentele și pretențiile reclamantului.

La data de 01.04.2022, reprezentantul reclamantului S.C. "Enki Plus" SRL – administratorul Lambantu Ion a depus cererea de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice, solicitînd admiterea prezentei cereri; obligarea Agenției Proprietății Publice la încheierea contractului de superficie cu „Enki Plus" SRL, în privința terenului cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. *****, în vederea exploatării construcției cu nr. cadastral nr. *****.12, amplasat în mun. *****, str. *****.

În susținerea cererii menționează că, în fapt, societatea comercială „Enki Plus” SRL este proprietara construcției cu nr. cadastral *****.12, amplasată în mun. *****, sect. Centru, str. *****, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, înregistrat în Registrul de stat al bunurilor imobile la data de *****.

La data de 05.01.2022, în scopul stabilirii relațiilor funciare „Enki Plus” SRL a depus o cerere către Agenția Proprietății Publice, înregistrată de către ultimii cu nr. *****, prin care s-a solicitat eliberarea actelor necesare pentru instituirea superficiei contractuale asupra terenului adiacent construcției proprietate privată, menționate la pct. 1 a prezentei cereri, pentru exploatarea și reconstrucția acesteia.

Prin Răspunsul nr. ***** din *****, emis de Agenția Proprietății Publice, s-a respins cererea nr. ***** din 05.01.2022, depusă de „Enki Plus” SRL, cu mențiunea că solicitarea reiterată în cerere nu poate fi satisfăcută.

Nefiind de acord cu refuzul autorității publice, manifestat prin Răspunsul nr. ***** din *****, emis de Agenția Proprietății Publice, la data de 01.03.2022 „Enki Plus” SRL,

prin intermediul administratorului Ion Lambantu, în speranța soluționării prejudiciabile a divergențelor apărute, a depus o cerere prealabilă în acest sens.

Prin Răspunsul nr.***** din *****, parvenită de la Agenția Proprietății Publice, s-a respins cererea prealabilă depusă de „Enki Plus" SRL și s-a refuzat în stabilirea relațiilor funciare, prin încheierea contractului de superficie.

Astfel, toate eforturile depuse de către „Enki Plus" SRL în vederea soluționării prezentului litigiu pe cale amiabilă au eșuat, iar reclamantul nu are o altă modalitate de a-și apăra dreptul subiectiv civil încălcat decît prin intermediul instanței de judecată.

Pe cale de consecință, „Enki Plus" SRL, prin intermediul administratorului, în persoana lui Ion Lambantu, își exprimă dezacordul cu refuzul Agenției Proprietății Publice de a stabili relații funciare, prin încheierea contractului de superficie, considerându-l drept unul neîntemeiat, prin urmare cerința înaintată „Enki Plus" SRL este pasibilă de a fi satisfăcută, reieșind din considerentele ce urmează fi expuse infra.

Partea reclamantă, atrage atenția instanței de judecată că, la moment „Enki Plus" SRL are un drept de superficie asupra terenului, cu nr. cadastral*****, instituit prin efectul legii.

Indică că, prin efectul legii, s-a născut dreptul de superficie legal ce aparține lui „Enki Plus" SRL, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile, iar în acest sens legea obligă părțile să încheie contract de superficie, fapt care la moment a fost refuzat absolut neîntemeiat de către Agenția Proprietății Publice.

Susține că, la caz, pe bunul imobil cu nr. cadastral *****.12, amplasat în mun. *****, sect. Centru, str. *****, deținut cu drept de proprietate de „Enki Plus" SRL, a fost aplicată modalitatea generală de sechestru.

Partea reclamantă susține că este cert faptul că refuzul Agenției Proprietății Publice de a stabili relații funciare cu „Enki Plus" SRL, prin încheierea contractului de superficie corespunzător, este unul ilegal și abuziv or acesta nu corespunde prevederilor legale.

Partea reclamantă afirmă că acest refuz, în primul rând reprezintă o încălcare a dreptului de superficie a „Enki Plus" SRL, instituit prin lege după cum s-a arătat supra, iar în al doilea rând reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate, fapt ce contravine principiului supremației dreptului.(f.d.4-11)

Ulterior, la data de 22.05.2024 prin intermediul cancelariei instanței de judecată, reprezentantul reclamantului SC Enki Plus SRL – avocatul Macovei Tatiana a depus cerere de concretizare, prin care a solicitat obligarea Agenției Proprietății Publice să inițieze procedura de încheiere a contractului de superficie cu Enki Plus SRL ce se referă la bunul cadastral construcției cu nr. Cadastral *****.12 amplasat în mun. *****, str. *****.

În motivarea cererii de concretizare, reprezentantul reclamantului SC Enki Plus SRL a indicat că, reclamantul este proprietar al construcției cu nr. cadastral *****.12, amplasat în mun. *****, str.*****, drept de proprietate ce a fost înregistrat în Registrul de stat a bunurilor imobile la data de *****.

La data de 05.01.2022, în scopul stabilirii relațiilor funciare reclamantul s-a adresat cu o cerere în adresa Agenției Proprietății Publice, înregistrată de către ultimii cu

nr.*****, prin care s-a solicitat eliberarea actelor necesare pentru instituirea superficiei contractuale asupra terenului adiacent construcției proprietate privată cu nr.cadastral *****.12 situat pe str.*****, mun.*****.

La cerere au fost anexate documentele prevăzute de lege (extras din registrul bunurilor imobile, planul Geometric; Contractul de Vânzare-Cumpărare a bunului imobil).

Prin răspunsul nr. ***** din *****, emis de Agenția Proprietății Publice, s-a respins cererea nr. ***** din 05.01.2022, depusă de către reclamant, cu mențiunea că solicitarea reiterată nu poate fi satisfăcută.

Nefiind de acord cu refuzul autorității publice, manifestat prin răspunsul nr. ***** din ***** emis de Agenția Proprietății Publice, la data de 01.03.2022, reclamantul, în speranța soluționării pe cale amiabilă a divergențelor apărute, a depus o cerere prealabilă.

Prin răspunsul nr.***** din *****, parvenit de la Agenția Proprietății Publice, s-a respins cererea prealabilă depusă de către reclamant, și s-a refuzat în stabilirea relațiilor funciare, prin încheierea contractului de superficie.

Indică că, toate eforturile depuse de către reclamant, în vederea soluționării prezentului litigiu pe cale amiabilă au eșuat, respectiv au fost epuizate toate căile de soluționare amiabilă a litigiului, iar reclamantul nu a avut o altă modalitate de a-și apăra dreptul subiectiv civil încălcat, decât prin intermediul depunerii unei cereri de chemare în judecată.

Susține că este cert faptul că, refuzul Agenției Proprietății Publice de a stabili relații funciare cu reclamantul prin inițierea încheierii contractului de superficie corespunzător, este unul ilegal și abuziv or acesta nu corespunde prevederilor legale.

Pe cale de consecință afirmă că, acest refuz reprezintă o încălcare a dreptului de superficie a reclamantului „Enki Plus” SRL, institut prin lege după cum s-a arătat supra, iar în al doilea rând reprezintă o încălcare a dreptului de proprietate, fapt ce contravine principiului supremației dreptului.

În virtutea celor enunțate supra partea reclamantă solicită instanței de judecată să recunoască dreptul proprietarului construcției cu nr. cadastral *****.12 amplasat în mun. *****, str. ***** de a încheia un contract de superficie asupra terenului care este administrat de Agenția Proprietății Publice.(f.d.106-114)

Poziția pârâtului.

La data de 21.11.2022, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, reprezentantul pîrîtului Agenția Servicii Publice – directorul general *****, a depus referință, prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată acțiunea.

În motivarea poziției, pîrîtul a indicat că, la 05.01.2022 SC „EnkiPlus” S.R.L. a depus la Agenția Proprietății Publice cerere, privind eliberarea actelor necesare pentru instituirea superficiei contractuale asupra terenului adiacent construcțiilor ce-i aparțin cu drept de proprietate. Prin răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. ***** din *****, petiționarul a fost informat despre faptului că datele Registrului bunurilor imobile reflectă circumstanțe care limitează acțiunile Agenției în acest sens și anume faptul că asupra imobilului cu nr. cadastral *****.12, ce-i aparține cu drept de proprietate SC „EnkiPlus”

S.R.L., este aplicat sechestru, în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală CNA, autorizat prin mandat judecătoresc nr. ***** din *****.

Astfel, dat fiind că la etapa procedurii prealabile motivele ce au determinat respingerea solicitării petiționarului a continuat să persiste, cererea prealabilă, prin răspunsul nr.***** din ***** a fost respinsă ca neîntemeiată.

Indică că, SC „EnkiPlus" S.R.L. are asigurat dreptul de superficie asupra terenului invocat în acțiune cât și posibilitatea înregistrării acestui drept în Registrul bunurilor imobile, considerînd că cererea SC „EnkiPlus" S.R.L. urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Cu titlu de informare menționează că, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. *****, str. *****, constituie obiectul Legii nr. 151/2018 cu privire la transmiterea cu titlul oneros a unui bun imobil.(f.d.62-64)

Incidente de procedură.

La data de 09 octombrie 2024, în ședință de judecată, în conformitate cu art.67 CPC, a fost introdus în proces, în calitate de intervenient accesoriu Guvernul RM. (f.d.154--156)

Poziția intervenientului accesoriu Guvernul Republicii Moldova.

La data de 23.08.2024, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, intervenientul accesoriu Guvernul RM a depus referință, prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SC „EnkiPlus" S.R.L..

În motivarea referinței, intervenientul accesoriu Guvernul RM a indicat că, apreciază cererea de chemare în judecată înaintată împotriva Agenției Proprietății Publice, ca fiind neîntemeiată, ne justificată și respectiv, pasibilă de a fi respinsă din următoarele considerente.

Susține că, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 161 /2019, cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 5,1*****4 ha din mun. *****, str. *****, este teren proprietate publică de stat, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice.

Conform informației din Banca Centrală de Date a cadastrului bunuri imobile, terenul pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața 5,1*****4 ha, situat în mun. *****, str. ***** a fost înregistrat cu drept de proprietate după stat, Republica Moldova, în administrarea Agenției Proprietății Publice, în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 161/2019 și actului de transmitere nr. 1 din 30.09.2020.

Netemeinicia acțiunii S.C. „Enki Plus" S.R.L., privind obligarea Agenției Proprietății Publice la încheierea contractului de superficie în privința terenului cu nr. cadastral *****.12, amplasat în mun. *****, str. *****, este argumentat în răspunsul nr. ***** din *****, precum și referința nr. 05-04-7217, precum că Agenția Proprietății Publice a informat referitor la datele Registrului bunurilor imobile ce reflectă circumstanțe care limitează acțiunile Agenției în acest sens și anume faptul că asupra imobilului cu nr. cadastral *****.12, ce-i aparține cu drept de proprietate S.C. „Enki

Plus” S.R.L., este aplicat sechestru, în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală CNA, autorizat prin mandat judecătoresc nr. ***** din *****.

Cu referire la statutul actual al terenului indică că, la 4 octombrie 2018, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat, Legea nr.151/2018 cu privire la transmiterea cu titlul oneros a unui bun imobil, prin care a fost permisă desființarea Stadionului Republican cu suprafața de 5,1*****4 ha (număr cadastral *****) din str.*****, municipiul *****, proprietate publică a statului, pentru construcția sediului Ambasadei Statelor Unite ale Americii.

Astfel, la 20.04.2022, Guvernul Republicii Moldova, în vederea executării prevederilor Legii nr.151/2018 cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil, a aprobat Hotărârea nr.259/2022, prin care lotul de teren (sus menționat) a fost exclus din domeniul public al Republicii Moldova și actualmente face parte din domeniul său privat.

La 10 iulie 2024, în temeiul art.***** alin.(1) din Legea nr.595/1999 privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova, Guvernul Republicii Moldova prin Hotărârea nr.499/2024, a aprobat semnarea Acordului dintre Guvernul Republicii Moldova și Guvernul Statelor Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noul sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova.

Prin urmare, Acordul a fost semnat la *****, la data de 11 iulie 2024, din partea Guvernului Republicii Moldova - de către directorul Agenției Proprietății Publice și din partea Guvernului Statelor Unite ale Americii - de către reprezentantul Ambasadei Statelor Unite al Americii la *****.

Menționează că, conform art.2 pct.(3) din Acordul semnat, ”pe durata termenului opțiunii, inclusiv în perioadele de prelungire, partea Moldovenească nu va pune în vânzare lotul de teren, nu-l va da în chirie, nu va semna niciun contract de locațiune sau alt contract privind folosință, ocuparea sau posesia lotului de teren sau a unei părți a acestuia. Partea Moldovenească nu va întreprinde nici o altă acțiune cu privire la lotul de teren sau a oricărei părți a acestuia, inclusiv efectuând sau permițând orice modificări substanțiale ale condiției fizice a acestuia, ce ar împiedica sau ar face mai dificilă desfășurarea testelor și inspecțiilor sau a unei eventuale dobândiri a lotului de teren de către partea Americană”.

În temeiul art.14 alin.(4) din Legea nr.595/1999, privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova, Guvernul Republicii Moldova prin Hotărârea nr.519/2024, a aprobat proiectului de lege pentru ratificarea Acordului dintre Guvernul Republicii Moldova și Guvernul Statelor Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noul sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova.

Iar, la 31 iulie 2024, Parlamentul Republicii Moldova, a adoptat Legea nr.219, prin care a fost ratificat Acordul dintre Guvernul Republicii Moldova și Guvernul Statelor Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noul sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova, semnat la ***** la 11 iulie 2024.

Luând în considerație circumstanțele de drept menționate mai sus, raportate la circumstanțele de fapt relevante cauzei, se denotă netemeinicia pretenției reclamantului

prin care solicită obligarea Agenției Proprietății Publice la încheierea contractului de superficie.

În contextul celor expuse mai sus, Guvernul Republicii Moldova susține poziția Agenției Proprietății Publice expusă în referință.(f.d.130-134)

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului SC Enki Plus SRL – avocatul Tatiana Macovei, a susținut cererea de chemare în judecată, solicitînd admiterea acesteia ca fiind întemeiată.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul pîrîtului Agenția Proprietății Publice – ***** a solicitat respingerea cererii, pe motivele de fapt și de drept invocate în referință.

În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu Guvernul RM, fiind legal citat nu s-a prezentat, fapt confirmat prin avizul de recepție nr.DS801174333AS recepționat la data de 19.06.2024 (f.d.123-124), instanța considerînd pasibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată și în referință, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. "Enki Plus"SRL către Agenția Proprietății Publice, privind obligarea inițierii procedurii de încheiere a contractului de superficie este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform dispozițiilor art.118 alin.(3) Cod de procedură Civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Totodată, articolul 130 al Codului statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multi-aspectuală completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încît fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii.

În conformitate cu dispozițiile art.239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit prevederilor art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu dispozițiile alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărîrea în

limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art.241 alin.(1) CPC.

Din materialele cauzei se atestă că, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile *****, bunul imobil cu nr. cadastral *****.12, amplasată în mun. *****, sec.Centru, str.*****, este înregistrat din data de *****, cu drept de proprietate după SC Enki Plus SRL, în baza Contractului de vînzare-cumpărare nr.*****din *****.(f.d.14-23)

La fel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile *****, la rubrica interdicții, se atestă că pe bunul imobil nominalizat este aplicat sechestru în baza ordonanței ofițerului de urmărire penală, CNA, autorizat prin mandatul judecătoresc nr. ***** din *****, și nr.***** din *****.(f.d.23)

Prin Mandatul nr.***** din 25 septembrie 2018 a judecătoriei ***** sediul Rîșcani s-a dispus autorizarea punerii sub sechestru a bunului imobil – construcție comercială cu suprafața de ***** m.p. de pe str.*****, mun.*****, cu nr.cadastral *****.12, înregistrat pe numele SRL Enki Plus, c/f *****, în valoarea de 2 053 *****2 lei, în vederea asigurării reparării prejudiciului cauzat prin infracțiune și asigurarea acțiunii civile.(f.d.35)

La data de 05.01.2022 „Enki Plus” SRL proprietar al bunurilor imobile cu nr. cadasatral *****.12 din str.*****, a depus o cerere către Agenția Proprietății Publice, prin care a solicitat eliberarea actelor necesare pentru instituirea superficiei contractuale asupra terenului adiacent construcției proprietate privată pentru exploatarea și reconstrucția acestora.(f.d.24)

Prin Răspunsul Agenției Proprietății Publice nr. ***** din *****, a fost respinsă cererea nr. ***** din 05.01.2022, depusă de „Enki Plus” SRL, privind instituirea superficiei contractuale asupra terenului aferent construcției proprietate privată cu nr. cadastral *****.12, pe motiv că cerere nu poate fi satisfăcută.(f.d.25)

La data de 01.03.2022 „Enki Plus” SRL, prin intermediul administratorului Ion Lambantu a depus cerere prealabilă, prin care a solicitat încheierea contractului de superficie între Enki Plus SRL și APP pentru terenul cu nr.cadastral ***** amplasată în mun.*****, sec.Centru, str.*****, în vederea exploatării de către Enki Plus SRL a construcției cu nr.cadastral *****.12. (f.d.26-29)

Prin Răspunsul nr.***** din *****, Agenția Proprietății Publice a respins cererea prealabilă depusă de „Enki Plus” SRL și a refuzat în stabilirea relațiilor funciare, prin încheierea contractului de superficie.(f.d.30)

Deci instanța conchide, că reclamanta S.C. "Enki Plus"SRL a inițiat în instanță o acțiune în obligație, în esență, solicitînd obligarea Agenției Proprietății Publice să inițieze procedura de încheiere a contractului de superficie cu Enki Plus SRL, ce se referă la bunul cadastral construcție cu nr. cadastral *****.12, amplasat în mun. *****, str. *****.

Analizând argumentele expuse de către reclamantă, obiecțiile reprezentantului pârâtului, și intervenientului accesoriu prin raportarea acestora la circumstanțele în fapt și cadrul legal pertinent, instanța de judecată constată, că pretențiile reclamantei, sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse, iar în susținerea acestei concluzii se impun a fi precizate următoarele.

Conform informației din Banca Centrală de Date a cadastrului bunuri imobile, terenul pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața 5,1*****4 ha, situat în mun. *****, str. ***** a fost înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova, în administrarea Agenției Proprietății Publice, în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 161/2019 și actului de transmitere nr. 1 din 30.09.2020.

Potrivit pct. 7) subpct. 7) și pct 9 subpct.7 din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.902/2017, Agenția realizează următoarele funcții în domeniul asigurării drepturilor și intereselor patrimoniale ale statului: a) apărarea intereselor statului conform domeniilor de activitate; b) înaintarea, în interesul statului, în instanțele de judecată, a acțiunilor privihd rczoluțiunea contractelor și contestarea acțiunilor nelegitime din domeniile de activitate; c) participarea la examinarea în instanțele de judecată a litigiilor ce țin de apărarea drepturilor patrimoniale ale statului.

Conform pct. 7) subpct. 1) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.902/2017: „Agenția realizează funcțiile stabilite de prezentul Regulament în următoarele domenii - administrarea terenurilor și bunurilor proprietate publică a statului."

Iar conform pct. 11 din Regulamentul cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019: „Pentru transmiterea terenurilor proprietate de stat domeniul public aferente bunurilor imobile/instalațiilor legate solid de sol proprietate privată, în locațiune/arendă/superficie specificate în punctul 6 alineatele unu-trei și opt, persoana fizică sau juridică privată depune la Agenție cerere privind încheierea contractului de locațiune/arendă/superficie a terenului respectiv sau instituirii servituții”.

Potrivit Hotărârii Guvernului nr. 161/2019, cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața 5,1*****4 ha din mun. *****, str. *****, este teren proprietate publică de stat, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice.

Instanța reține că, la 4 octombrie 2018, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr.151/2018 cu privire la transmiterea cu titlul oneros a unui bun imobil, prin care a fost permisă desființarea Stadionului Republican cu suprafața de 5,1*****4 ha număr cadastral ***** din str. *****, municipiul *****, proprietate publică a statului, pentru construcția sediului Ambasadei Statelor Unite ale Americii.

Astfel, la 20.04.2022, Guvernul Republicii Moldova, în vederea executării prevederilor Legii nr.151/2018 cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil, a aprobat Hotărârea nr.259/2022, prin care lotul de teren cu număr cadastral ***** a fost exclus din domeniul public al Republicii Moldova și actualmente face parte din domeniul său privat.

La 10 iulie 2024, în temeiul art.***** alin.(1) din Legea nr.595/1999 privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova, Guvernul Republicii Moldova prin Hotărârea nr.499/2024, a aprobat semnarea Acordului dintre Guvernul Republicii

Moldova și Guvernul Statelor Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noul sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova.

Acordul a fost semnat la *****, la data de 11 iulie 2024, din partea Guvernului Republicii Moldova - de către directorul Agenției Proprietății Publice și din partea Guvernului Statelor Unite ale Americii - de către reprezentantul Ambasadei Statelor Unite al Americii la *****.

Conform art.2 pct.(3) din Acordul semnat, ”pe durata termenului opțiunii, inclusiv în perioadele de prelungire, partea Moldovenească nu va pune în vânzare lotul de teren, nu-l va da în chirie, nu va semna niciun contract de locațiune sau alt contract privind folosință, ocuparea sau posesia lotului de teren sau a unei părți a acestuia. Partea Moldovenească nu va întreprinde nici o altă acțiune cu privire la lotul de teren sau a oricărei părți a acestuia, inclusiv efectuând sau permițând orice modificări substanțiale ale condiției fizice a acestuia, ce ar împiedica sau ar face mai dificilă desfășurarea testelor și inspecțiilor sau a unei eventuale dobândiri a lotului de teren de către partea Americană”.

În temeiul art.14 alin.(4) din Legea nr.595/1999 privind tratatele internaționale ale Republicii Moldova, Guvernul Republicii Moldova prin Hotărârea nr.519/2024, a aprobat proiectul de lege pentru ratificarea Acordului dintre Guvernul Republicii Moldova și Guvernul Statelor Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noul sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova.

Iar la 31 iulie 2024, Parlamentul Republicii Moldova, a adoptat Legea nr.219, prin care a fost ratificat Acordul dintre Guvernul Republicii Moldova și Guvernul Statelor Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noul sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova, semnat la ***** la 11 iulie 2024.

Conform art.654 alin.(1) Cod Civil, Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune.

Potrivit art. 654 alin.(2) Cod civil, dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale.

În acord cu art.655 alin.(1) Cod Civil, Dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Instanța de judecată notează că legea, în sensul normei preavizate supra evidențiază expres și exhaustiv doar două temeiuri de dobândire a dreptului de superficie, actul juridic sau efectul legii.

De menționat că, hotărârea judecătorească nu poate constitui un temei de dobândire a dreptului de superficie. Adițional faptului că o atare acțiune nu este admisă de lege, o ipotetică soluție ar genera un drept lipsit de conținut.

De remarcat este că, potrivit dispozițiilor primei propoziții din art. 653 alin.(4) Cod civil, întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. (..).

Conform art. 654 alin.(4) Cod civil, asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, este explicabilă raţiunea legiuitorului pentru care nu a inclus hotărârea judecătorească în lista temeiurilor de dobândire superficiei, or ipotetică soluție judiciară de constituire dreptului de superficie în temeiul hotărârii judecătorești ar stabili un dezechilibru dintre drepturile părților la raportul de superficie, în favoare superficiarului și în defavoarea proprietarului. Superficiarul ar dobândi un drept general, fără un conținut determinat, referitor la întindere, fără termen, fără plata unei a compensații, sau limitări în realizarea construcțiilor, iar la modul opus, proprietarul ar deține un drept de proprietate asupra unui teren, fără o posibilitate reală de realizare a dreptului de posesie și folosință.

Prin urmare, în speță se atestă incontestabil, că necătînd la faptul că reclamanta deține cu drept de proprietate bunul imobil cu nr. cadastral *****.12 din str.*****, mun. *****, bun amplasat pe terenul înregistrat cu drept de proprietate după Republica Moldova, aflat în administrarea Agenției Proprietății Publice, reieșind din circumstanțele constate supra, acțiunea în obligație inițiată de reclamantă este una neîntemeiată, fiind pasibilă respingerii, or la caz suportul probatoriu administrat la materialele cauzei nu a făcut dovada circumstanțelor pretinse de către partea reclamantă.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanța reiterează că acțiunea înaintată de S.C. "Enki Plus"SRL către Agenția Proprietății Publice, intervenient accesoriu Guvernul Republicii Moldova, privind obligarea inițierii procedurii de încheiere a contractului de superficie este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. art. 94, 236-241 CPC RM, instanţa de judecată, -

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de S.C. "Enki Plus"SRL către Agenția Proprietății Publice, intervenient accesoriu Guvernul Republicii Moldova, privind obligarea Agenției Proprietății Publice să inițieze procedura de încheiere a

contractului de superficie cu Enki Plus SRL, ce se referă la bunul cadastral construcție cu nr. cadastral *****.12, amplasat în mun. *****, str. *****, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de apel în termen de 30 zile în Curtea de Apel *****, prin intermediul Judecătoriei ***** sediul Central.

Preşedinte de şedinţă,
Judecătorul **Svetlana Vîşcu**