Dosarul nr. 2c-2154/21 (2-21112587-12-2c-27072021-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Pronunţată public la 25 aprilie 2025 în mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Constantin Roșca
Grefier Anastasia Roman, Irina Pușcașu-Mamalîga, Dorin Toma, Svetlana Pogorlovschi și Ana-Maria Antoci

cu participarea reprezentantului reclamantei SA „Macon”, avocatul Glușcenco Eugeniu, împuternicit în baza mandatului avocațial cu seria MA nr. 1646237 din 23 i.07.2021, a reprezentantului pârâtei Agenția Proprietății Publice, angajata Malanciuc Irina, împuternicită în baza procurii nr. 132/05 din 23.11.2022, valabilă pe un termen de un an,

în sediul instanţei, în ședință de judecată publică, desfășurată în limba română, în procedură contencioasă a judecat pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Glușcenco Eugeniu în interesele SA „Macon” împotriva Agenției Proprietății Publice privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile,

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

La 26 iulie 2021, SA „Macon” a depus în Judecătoria Chișinău, sediul Centru cerere de chemare în judecată împotriva Agenției Proprietății Publice privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii depuse, reclamanta indică că Uzina „Macon” a fost înființată în R.S.S.M. În scopul întremării sănătății și asigurării condițiilor de recreere a colectivului de salariați, în aceeași perioadă a fost construită și dată în exploatare baza de odihnă „Constructorul” din orașul Vadul lui Vodă.

Indică că la 15 aprilie 1994, după proclamarea independenței, a fost înregistrată prin reorganizare SA „Macon”, iar baza de odihnă „Constructorul” a fost transmisă în gestiunea economică a SA „Macon”. La 1 decembrie 2003, între Departamentul Privatizării pe lângă Guvernul Republicii Moldova și SA „Macon” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 15, prin care, în temeiul Legii cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, Hotărârii Guvernului nr. 655 din 26 noiembrie 1996 și a procesului-verbal al ședinței Comisiei de comercializare din 30

octombrie 2003, baza de odihnă „Constructorul” aflată în patrimoniul de stat a fost vândută SA „Macon” la prețul stabilit de vânzător în mărime de 45 000,00 lei, achitat la bugetul de stat conform dispoziției de plată nr. 1999 din 6 noiembrie 2003. Conform capitolului V pct. 1 din contract, baza de odihnă „Constructorul” a fost transmisă SA „Macon” la momentul semnării contractului. Contractul nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Arată că după obținerea în proprietate a bazei de odihnă, SA „Macon” a încheiat cu Primăria orașului Vadul lui Vodă contractul de arendă a terenului de sub aceste construcții, teren care se află în proprietatea domeniului public al orașului Vadul lui Vodă. Ultimul contract încheiat, în vigoare până în prezent, este contractul de arendă funciară nr. 02-1/10 din 9 aprilie 2008.

Menționează că în 2020, s-a adresat la Agenția Servicii Publice pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bazei de odihnă „Constructorul”, însă, prin răspunsul din 29 octombrie 2020, a fost informată că bunul imobil cu numărul cadastral *****situat în ***** nu a fost identificată nici o informație despre bunul imobil, fiindu-i recomandată executarea lucrărilor cadastrale cu ieșire la fața locului. În urma solicitării lucrărilor cadastrale la fața locului, au fost întocmite planul geometric, fișa rezultatelor lucrărilor cadastrale la nivel de teren și clădiri accesorii, planul de nivel, fișa rezultatelor lucrărilor cadastrale la nivel de clădire principală. Prin lucrările cadastrale s-a confirmat că pe terenul cu numărul cadastral *****sunt amplasate trei construcții, cu numerele cadastrale ***** *****și *****

Relatează că s-a adresat la Direcția de arhivă Chișinău pentru identificarea actelor aferente bazei de odihnă „Constructorul”, iar prin răspunsul din 19 noiembrie 2020, a fost informată că nu a fost identificat contractul de vânzare-cumpărare sau alte documente ce au stat la baza încheierii contractului dintre SA „Macon” și Departamentul Privatizării al Republicii Moldova.

Insistă că deși toate bunurile imobile ale bazei de odihnă „Constructorul” din or. Vadul lui Vodă întotdeauna se aflau în posesia și gestiunea reclamantei, iar în 2003 le-a și cumpărat, achitând prețul lor, din motive tehnice, și anume lipsa enumerării construcțiilor concrete a numerelor cadastrale ale acestora în contractul de vânzare-cumpărare, fapt care sunt imputabile Departamentului Privatizării, reclamanta este în imposibilitate să-și înregistreze dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile, pentru a fi opozabil și terților.

Cu toate acestea, SA „Macon” întotdeauna acționa în raport cu baza de odihnă „Constructorul” și construcțiile de pe această bază ca un proprietar, fapt recunoscut și de administrația publică locală a orașului Vadul lui Vodă, căreia SA „Macon” îi achită plata de locațiune pentru terenul aferent bazei de odihnă.

Afirmă că dreptul de proprietate asupra bazei de odihnă „Constructorul” este recunoscut și de către stat, căruia i-a aparținut această bază anterior și care a fost privatizată de către SA „Macon”.

Relatează că după încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 1 decembrie 2003, a fost emisă Hotărârea Guvernului nr. 351/2005 cu privire la aprobarea listei bunurilor imobile proprietate publică a statului și la transmiterea unor bunuri imobile, în care nu se regăsește baza de odihnă „Constructorul” și/sau terenul de sub aceasta, spre deosebire de unele alte baze de odihnă proprietate a statului, inclusiv în administrarea Agenției Proprietății Publice.

Reclamanta menționează că nimeni nu pretinde și nu poate să pretindă asupra construcțiilor vizate, așa cum, dreptul său asupra construcțiilor este confirmat fără echivoc și de autoritatea publică locală pe teritoriul căreia se află aceste construcții și care este proprietarul terenului de sub construcții.

Solicită SA „Macon” recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, pe numele SA „Macon”, menționarea faptului că hotărârea servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, după SA „Macon”.

Pârâta Agenția Proprietății Publice a depus referință pe marginea acțiunii înaintate de SA „Macon” prin intermediul căreia și-a manifestat dezacordul cu pretențiile reclamantei, menționând că potrivit informațiilor prezentate de reclamantă, la 1 decembrie 2003, SA „Macon” a încheiat cu Departamentul privatizării contractul de vânzare-cumpărare nr. 15, prin efectul căreia se invocă înstrăinarea de către vânzător a bazei de odihnă „Constructorul”.

Invocă pârâta că din conținutul contractului nu pot fi identificate bunurile imobile menționate de reclamantă, iar, luând în considerare că în arhiva Agenției Proprietății Publice, la momentul actual, nu se deține un exemplar sau o copie autentificată a respectivului contract, precum și careva documente aferente acestuia, Agenția este în imposibilitate de a confirma veridicitatea / autenticitatea contractului prezentat.

Susține că ținând cont de prevederile art. 753 Cod Civil, dar și având în vedere că la momentul încheierii contractului, potrivit legislației în vigoare, bunurile imobile erau identificate cu numere cadastrale irepetabile pe teritoriul țării, Agenția nu poate invoca cu certitudine că obiect al contractului nr. 15 din 2003 sunt anume construcțiile asupra cărora reclamanta invocă un drept de proprietate.

Menționează că una din clauzele esențiale ale contractului de vânzare-cumpărare, se referă la obiectul acestuia, adică bunul – care la caz, nu poate fi identificat în modul corespunzător.

Mai menționează că prin acțiune se invocă existența dispoziției de plată nr. 1999 din 6 noiembrie 2003, prin care s-ar demonstra virarea în contul bugetului de stat a sumei de 45 000,00 lei, fără a fi anexată o copie a acesteia, fapt care îngreunează confirmarea de către Agenție a tranzacției respective.

Prin urmare, Agenția Proprietății Publice solicită respingerea acțiunii înaintate de SA „Macon”.

Reprezentantul reclamantei SA „Macon”, avocatul Eugeniu Glușcenco în ședința de judecată a susținut acțiunea depusă și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pârâtei Agenția Proprietății Publice, angajata Malanciuc Irina, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii înaintate de către SA „Macon”, pentru motivele expuse în referință.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, administrând probatoriul cauzei în raport cu pretențiile înaintate și obiecțiile formulate, instanța de judecată consideră că acțiunea depusă de SA „Macon” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Înscrisurile administrate la dosarul cauzei și cercetate nemijlocit în ședințele de judecată confirmă că la 1 decembrie 2003, între Departamentului Privatizării și SA „Macon” a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 15, obiect al căruia l-a constituit patrimoniul de stat, baza de odihnă „Constructorul” din Vadul lui Vodă, transmis în gestiune economică SA „Macon” la momentul reorganizării acesteia, (f. d. 11-12).

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003, a fost încheiat în conformitate cu Legea cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 655 din 29 noiembrie 1996 și procesul-verbal al ședinței Comisiei de comercializare din 30 octombrie 2003.

Potrivit informațiilor din Registrul bunurilor imobile, terenul cu numărul cadastral *****amplasat în ***** aparține cu drept de proprietate orașului Vadul lui Vodă, fiind transmis în arendă către SA „Macon” în temeiul contractului de arendă nr. 02-1/10 din 9 aprilie 2008, (f.d. 23).

Instanța de judecată reține că la solicitarea reclamantei SA „Macon”, societatea comercială „Tera Plus Proiect” S.R.L. a întocmit un raport de lucrări cadastrale, din conținutul căruia se desprinde că pe terenul cu numărul cadastral *****sunt amplasate trei construcții, după cum urmează: construcție de turism cu suprafața de *****depozit cu suprafața de ***** și grup sanitar cu suprafața de *****, (f.d. 25-31).

Prin acțiunea deferită judecății, reclamanta SA „Macon” a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, pe numele SA „Macon”, menționarea faptului că hotărârea servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, după SA „Macon”.

Reclamanta a pretins că a dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003.

Pârâta a obiectat împotriva acestor susțineri ale reclamantei, menționând că în contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003, nu sunt identificate expres bunurile imobile transmise în proprietatea cumpărătorului.

Analizând probatoriul administrat la dosar și cadrul normativ invocat de reclamantă, instanța de judecată constată că acțiunea depusă este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, pentru următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 82 din Legea nr. 1217/1997 cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, statul garantează dreptul de proprietate asupra patrimoniului privatizat. Apărarea dreptului de proprietate se asigură prin lege şi se confirmă prin eliberarea de certificat (titlu) sau de alte acte prevăzute de legislaţie, precum şi prin înregistrarea lor în modul stabilit.

Potrivit pct. 14 din Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 665/1996 (în vigoare la data încheierii contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003), specificul desfăşurării licitaţiilor şi negocierilor directe de comercializare a activelor este următorul: a) lotul expus la licitaţii constă din: actul de estimare a activelor; permisul organului împuternicit. La solicitarea organizatorului licitaţiei pot fi prezentate şi alte documente; b) În comunicatul informativ cu privire la desfăşurarea licitaţiei se indică numai informaţia generală despre activele expuse şi amplasarea lor; c) în baza rezultatelor licitaţiei (negocierilor directe) părţile perfectează şi semnează contractul de vînzare-cumpărare, întocmit în conformitate cu modelul specificat în anexa nr.3 la

Regulamentul privind licitaţiile cu strigare şi negocierile directe, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.1056 din 12 noiembrie 1997, care serveşte drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra patrimoniului procurat.

Instanța de judecată subliniază că contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003, încheiat între Departamentul Privatizării și SA „Macon", urma să fie încheiat conform modelului prevăzut în anexa nr 6 la Regulamentul privind licitațiile cu strigare și negocierile directe, fapt expres prevăzut de Regulamentul cu privire la modul de comercializare a activelor neutilizate în procesul tehnologic.

Potrivit pct. 2 din capitolul IV „Dispoziții finale" din contractul model aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1056/1997 (în vigoare la data încheierii contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003), contractul este întocmit în trei exemplare, dintre care unul se înmînează Cumpărătorului obiectului, exemplarul doi rămîne la Biroul notarial, iar al treilea se îndosariază.

Conform art. 212 Cod Civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului nr. 15), forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege; b) în cazurile prevăzute prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică; c) în alte cazuri stabilite de lege.

Conform art. 213 Cod Civil (în redacția în vigoare la data încheierii contractului nr. 15), nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic. Dacă una dintre părţi a executat total sau parţial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanţa de judecată are dreptul, la cererea părţii care a executat total sau parţial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conţine elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic. Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul cauzat prin întîrzierea autentificării.

Din sensul normelor legale enunțate derivă că orice contract care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, urmează a fi încheiat în formă autentică, adică, urmează a fi autentificat notarial.

În speță, se constată că contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003, încheiat între Departamentul Privatizării și SA „Macon", nu a fost autentificat notarial.

Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art. 16 alin. (1) lit. a) Cod Civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului.

Conform art. 509 Cod Civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condiţiile legii, prin ocupaţiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietateca efect al dobîndirii cu bună-credință. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa şi alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate.

Potivit art. 510 Cod Civil, dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Raportând normele legale citate mai sus la circumstanțele de fapt ale speței, instanța de judecată conchide asupra netemeiniciei pretenției SA „Macon” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, pe numele SA „Macon”, așa cum, la dosarul cauzei nu au fost administrate înscrisuri care ar confirma că reclamanta a dobândit dreptul de proprietate anume asupra acestor bunuri imobile.

Sub acest aspect, instanța de judecată subliniază că în contractul de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003, care nu a fost autentificat notarial, părțile nu au identificat cu exactitate bunurile imobile care au fost transmise în proprietatea SA „Macon”, chiar dacă, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, legiuitorul incumba în sarcina părților contractului obligația de a identifica imobilul vândut (Legea cadastrului bunurilor imobile).

Instanța reiterează că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare litigios, legiuitorul stabilea că bunurile imobile sunt identificate prin numere cadastrale separate și, în mod obligatoriu, urmau a fi supuse înregistrării de stat (art. 22-25 din Legea cadastrului bunurilor imobile în redacția în vigoare la data încheierii contractului).

Respectiv, fiind constatat că în contractul de vânzare-cumpărare nu au fost identificate bunurile care au constituit obiect al tranzacției, iar reclamanta nu a prezentat un act de primire-predare sau un alt act în care să fie identificate în mod expres bunurile vândute, instanța de judecată constată că reclamanta nu este îndreptățită să solicite recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****

Or, în situația în care reclamanta pretinde că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 15 din 1 decembrie 2003, a dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor litigioase, reclamanta era obligată să prezinte probe pertinente, concludente și admisibile care ar confirma că obiectul contractului menționat anterior l-ar fi constituit nemijlocit construcțiile în privința cărora se solicită recunoașterea dreptului de proprietate.

Având în vedere că instanța a constatat netemeinicia pretenției cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, pe numele SA „Macon”, instanța va respinge și pretenția accesorie a reclamantei cu privire la menționarea faptului că hotărârea servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor cu numerele cadastrale ***** *****și *****amplasate în ***** baza de odihnă „Constructorul”, după SA „Macon”.

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 reclamantei SA „Macon” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

în conformitate cu art. art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată–

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge, ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Glușcenco Eugeniu în interesele SA „Macon” împotriva Agenției Proprietății Publice privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din data adoptării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecătorul Constantin Roșca