dosarul nr. 2c-45/24

H O T Ă R Î R E

În numele Legii

22 noiembrie 2024 or. Anenii Noi

Judecătoria Anenii Noi, sediul central

în componenţa:

Preşedintele şedinţei, judecătorul – Andrei Mocanu,

grefier – Ecaterina Bargan,

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Societatea cu Răspundere Limitată „Impex-Line” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Anina”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vînzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate,

a constatat:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 17 septembrie 2024, avocatul Denis Potereanu în interesele lui SRL „Impex-Line” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Anina”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la recunoașterea

valabilității tranzacției de vînzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că, la data de 01.08.2017 de către „Anina” SRL a fost eliberată factura fiscală seria Nr. FB9668720 către cumpărătorul „Impex-Line” SRL prin care «Anina” SRL a vândut cumpărătorului contra sumei de 141 000 (o sută patruzeci și unu mii) lei următoarele: construcție Hala 5 zona G; construcție Hala 6 zona G; construcție Hala 7 zona G; construcție Hala 8 zona G;

Susţine că, factura fiscală este un document care atestă realizarea unei tranzacții comerciale și conține informații despre bunurile sau serviciile furnizate, precum și prețul acestora. Indică că, factura fiscală este documentul esențial care confirmă tranzacția de vînzare-cumpărare. Aceasta servește ca dovadă oficială a tranzacției între „Anina” SRL și „Impex-Line” SRL. Ca urmare a efectuării tranzacției comerciale între „Anina” SRL şi „Impex-Line” SRL, la data de 14 iulie 2023 a fost întocmit Dosarul tehnic-inventarierea primară a bunului imobil, amplasat în r-ul Anenii Noi, sat.Hîrbovăț, extravilan cu nr. cadastral *****0. Conform dosarului tehnic se atestă faptul că pe terenul indicat supra sunt amplasate următoarele construcții: construcție (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu nr. cadastral **********5; construcție (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu nr. cadastral **********; construcție (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********7; construcție

(clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********8. Prin avizul-tehnic nr.123 din 18.10.2023 se atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect ca urmare a cererii adresate de către «Impex-Line" SRL , expertul tehnic Dohmilă Iurie a atestat gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect și a constatat că, construcțiile nefinalizate identificate cu numerele cadastrale **********) au fost edificate în concordanță cu documentația de proiect, precum și faptul că gradul de executare a construcțiilor constituie aproximativ 32 % pentru construcțiile cu nr. cadastral ********** și 16 % pentru construcția cu nr. cadastral **********8. Susţine că, avizul tehnic nr.123 din 18.10.2023 a fost întocmit conform articolului 40^4 aliniatul (2) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, modificată prin Legea nr.291 din 19 decembrie 2008, Legea nr. 162 din 22 iulie 2011 și în conformitate cu Regulamentul privind gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect (CPC.04.06-2013). Potrivit pct.14 din avizul tehnic, ultimul a fost întocmit în scopul înregistrării în registrul bunurilor imobile a construcției nefinalizate (imobilului) și nu poate fi utilizat în alte scopuri.

Susţine că, „Impex-Line" SRL este un cumpărător de bună credință a construcțiilor nefinalizate cu nr.cadastrale **********), însă este în imposibilitate de a înregistra dreptul de proprietate în Registrul Bunurilor Imobile.

Aceste construcții nefinalizate agroindustriale fac parte dintr-un complex industrial imens pe care sunt amplasate 96 de construcții, fapt confirmat și prin anexa la contractul de locațiune nr. 12 din 23.09.2020 încheiat între Agenția Proprietății Publice în calitate de locator și «Impex-Line" SRL în calitate de locatar prin care a fost transmis în locațiune terenul aferent bunurilor imobile proprietate privată a „Impex-Line" SRL cu destinația pentru construcții cu suprafața de 5,2877 ha, din terenul proprietate publică de stat, situat în *****, număr cadastral *****0.

O mare parte din construcțiile agroindustriale amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****0 au fost înregistrate primar de către diferiți agenți economici în temeiul hotărârilor judecătorești, or construcțiile în cauză au fost edificate cu decenii în urmă de către întreprinderi de stat și transmise contabil ulterior, la caz agenții economici, inclusiv și «Impex-Line" SRL care au cumpărat contabil aceste construcții agroindustriale contrar voinței acestora sunt în imposibilitate de a intra în posesia unei autorizații de construire sau proiect dc execuție din motiv că aceste obiecte anterior au fost edificate de întreprinderi de stat primar și care nu au transmis aceste acte.

SRL „Impex-Line" își desfășoară activitatea economică pe terenul cu nr. cadastral *****0 și faptul că se confruntă cu impedimente în vederea înregistrării construcțiile nefinalizate identificate cu numerele cadastrale **********) afectează nemijlocit și dreptul la activitatea sa economică, ultimul fiind un principiu

fundamental care se referă la dreptul fiecărei persoane sau entități de a desfășura activități economice într-un mod liber și echitabil. Dreptul la activitate economică include și protecția dreptului de proprietate asupra bunurilor necesare desfășurării activităților economice. Aceasta înseamnă că proprietatea asupra resurselor și instrumentelor necesare afacerii trebuie să fie protejată și garantată.

Constată că, necesitatea apărării dreptului de proprietate este indubitabilă, proprietatea fiind un fenomen complex care implică o netăgăduită stare de progres și stabilitate socială. Apărarea raporturilor juridice ale drepturilor reale constituie astăzi fundamentul oricărei orânduiri sociale, reprezentând în același timp sarcina esențială a tuturor sistemelor de drept. Astfel, dreptul de proprietate, cel mai important dintre drepturile reale, ca și desmembrămintele sale, este apărat printr-o diversitate de mijloace juridice, reglementate de diferite ramuri ale sistemului nostru de drept.

Indiferent de tipul și forma acestui drept, dreptul de proprietate - precum și drepturile reale principale se bucură de o protecție juridică adecvată pentru a asigura exercițiul atributelor cuprinse în aceste drepturi reale principale.

La data de 21.12.2023 „Impex-Line” SRL s-a adresat către Serviciul Cadastral Anenii Noi cu cererea nr. 1001/23/20495 în vederea înregistrării construcțiilor nefinalizate cu nr.cadastrale **********) amplasate în *****, extravilan.

Prin decizia registratorului Andrei Ghereg din 06.12.2023 a fost respinsă cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

Întru soluționarea cazului pe cale prealabilă, a fost adresată către «Anina” SRL o cerere prealabilă prin care s-a solicitat recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare- cumpărare înfăptuite între «Anina” SRL și «Impex-Line” SRL în privința

construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********5; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********7; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********8 amplasate în ***** și recunoașterea dreptului de proprietate a „Impex-Line" SRL cu adresa juridică: Raionul Telenești, satul Bănești, cod fiscal 1014606002860 asupra construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********5; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********7; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********8 amplasate în *****. Luînd în considerare că pe cale administrativă nu poate fi înregistrat dreptul de proprietate de către „Impex-Line" SRL asupra construcțiilor nefinalizate cu nr.cadastrale **********) consideră necesar de a înainta prezenta acțiune în instanța de judecată în ordine civilă.

Prin cererea de chemare în judecată reclamantul **solicită:** recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare înfăptuite între „Anina" SRL și „Impex-Line" SRL în privința construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu

suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********5; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral **********; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral **********7; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 16.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p., identificată cu nr.cadastral **********8 amplasate în *****; recunoașterea dreptului de proprietate a «Impex-Line" SRL cu adresa juridică: Raionul Telenești, satul Bănești, cod fiscal 1014606002860 asupra construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********5; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața dc 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral **********; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral **********7; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 16.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr. cadastral **********8 amplasate în *****.

În şedinţa de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Denis Potereanu a solicitat admiterea acțiunii, indicînd că, pe terenul indicat sunt construcţii nefinalizate. Bunurile vîndute sub formă de construcţii nefinalizate au aparţinut SRL «Anina". S-a făcut act de inspectare.

Pîrîtul SRL „Anina” în şedinţă de judecată nu s-a prezentat, deşi a fost legal citat, prin referință a recunoscut acțiunea și a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Reprezentantul intervenientului accesoriu SCT Anenii Noi, Indoitu Andrei în şedinţa de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată în baza motivelor expuse în referinţă, indicînd că la construcţiile menţionate în cerere lipseşte dosarul cadastral şi cel tehnic, astfel încît nu pot fi înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Aprecierea instanţei:

Audiind participanţii la proces, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă, reieșind din următoarele considerente:

În conformitate cu art. 240 alin.(3) CPC, instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit cererii de chemare în judecată, reclamantul SRL „Impex-Line” a solicitat recunoașterea valabilității tranzacției de vînzare-cumpărare între vînzătorul SRL «Anina” şi cumpărătorul SRL „Impex-Line” prin care ultimul a procurat clădire nefinalizată - grad de executare 32.00% cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.

cadastral **********5; clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%, cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral **********; clădire nefinalizată - grad de executare 32.00% cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral **********7; clădire nefinalizată - grad de executare 16.00%, cu suprafața de 1822,3 m.p, identificată cu nr. cadastral **********8 amplasate în *****, precum şi recunoașterea dreptului de proprietate a SRL „Impex-Line” faţă de aceste bunuri imobile.

În vederea demonstrării tranzacţiei de vînzare-cumpărare dintre părţi, reclamantul a anexat la materialele cauzei civile factura fiscală seria Nr. FB966872001.08.2017 ce a fost eliberată de către „Anina” SRL în beneficiul „Impex-Line” SRL, prin care se susţine că, pîrîtul a vîndut reclamantului la preţ de 141 000 lei construcție Hala 5 zona G, construcție Hala 6 zona G, construcție Hala 7 zona G, construcție Hala 8 zona G;

Apreciind înscrisul respectiv prin prisma prevederilor legale incidente speţei, instanţa conchide că, factura fiscală nu constituie un act juridic civil translativ de proprietate a bunurilor imobile.

La concluzia în cauză, instanţa reţine prevederile art.117 Cod Fiscal, care indică că, subiectul impozabil care efectuează o livrare impozabilă pe teritoriul ţării este obligat să prezinte cumpărătorului (beneficiarului) factura fiscală pe livrarea în cauză. Factura fiscală trebuie să includă următoarele informaţii:

1) numărul curent al facturii/facturii fiscale;

2) denumirea (numele), adresa şi codul fiscal al furnizorului;

3) data eliberării facturii/facturii fiscale;

4) data livrării, dacă ea nu corespunde cu data eliberării facturii/facturii fiscale;

5) denumirea (numele), adresa şi codul fiscal al cumpărătorului;

6) tipul livrării;

7) pentru fiecare tip de livrare de mărfuri, servicii:

a) cantitatea mărfii;

a/1) preţul de achiziţie/livrare şi mărimea adaosului comercial cumulativ – în cazul livrării mărfurilor social importante;

b) preţul unui articol de marfă fără T.V.A.;

c) cota T.V.A.;

e) suma totală a livrării de mărfuri, servicii, care urmează a fi achitată;

f) suma totală a T.V.A.

De asemenea, pct.3 din Anexa nr.2 la Ordinul Ministerului Finanţelor al Republicii Moldova nr.118 din 28 august 2017 (Instrucţiune privind completarea formularului tipizat de document primar cu regim special „Factura fiscală”),

menţionează că, factura fiscală este un formular tipizat de document primar cu regim special pe suport de hîrtie sau în formă electronică, care se utilizează în cazurile:

1) Livrării mărfurilor, activelor, inclusiv în cazurile în care au fost emise avize de însoțire a mărfurilor:

a) impozabile cu TVA conform prevederilor Titlului III al Codului fiscal;

b) neimpozabile cu TVA.

2) Prestării serviciilor şi executării lucrărilor cu excepția serviciilor financiare prestate de către instituțiile financiare, organizațiile de microfinanțare, asociațiile de economii și împrumut:

a) impozabile cu TVA;

b) neimpozabile cu TVA.

3) Transportării activelor în cadrul entităţii dezintegrate din punct de vedere teritorial şi în afara entităţii fără transmiterea dreptului de proprietate.

4) Transmiterii activelor în leasing, arendă, locaţiune sau uzufruct.

5) Refacturarea cheltuielilor compensate, în conformitate cu prevederile art.117^1 alin.(10) din Codul fiscal.

În acest sens, instanţa de judecată ajunge la concluzia că, factura fiscală nu echivalează cu un act juridic civil sub formă de contract de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile, ci în mod exclusiv se utilizează pentru livrarea mărfurilor, activelor,

prestării serviciilor şi executării lucrărilor, astfel încît pentru înstrăinarea bunurilor imobile nu pot fi utilizate și să fie suficient doar facturi fiscale, din care considerente pretenţia reclamantului cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vînzare-cumpărare între vînzătorul SRL „Anina” şi cumpărătorul SRL „Impex-Line” asupra bunurilor imobile nu poate fi admisă de instanţa de judecată în baza facturii fiscale prezentate (f.d.12).

Potrivit art. 510 alin.(2) Cod Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

În speţă, reclamantul „Impex-Line” SRL nu a demonstrat instanţei de judecată că, pîrîtul SRL „Anina” deţinea careva drept de proprietate privată asupra bunurilor imobile pretins vîndute deja către reclamant, or conform registrului bunurilor imobile (f.d.28-68), careva bunuri imobile, anume cu nr. cadastral **********5, **********, **********5, **********5, nu doar că nu există, ci nici nu au fost înregistrate cu drept de proprietate după pîrîtul SRL „Anina”, respectiv nici pretenţia reclamantului faţă de pîrîtul SRL „Anina” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate a SRL „Impex-Line” faţă de aceste clădiri nefinisate, nu poate fi admisă ca întemeiată de către instanţa de judecată, or dreptul de proprietate nu poate fi dobîndit de către o persoană prin cumpărare, la caz „Impex-Line” SRL dacă cel ce l-a vîndut (SRL „Anina”) nu avea acest drept de proprietate.

Potrivit Deciziei ASP SCT Anenii Noi din 06.12.2023, în temeiul art.33 alin. (1) lit. b) și alin. (3) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, în lipsa autorizaţiei de construcţie şi nerespectarea pct.22^1, 23 din Instrucţiunea Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din 22-06-2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor, s-a decis refuzul de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, chestiune ce nu a fost contestată de către reclamant, iar actul administrativ în cauză a rămas în vigoare (f.d.25-27).

Reieşind din limitele pretenţiilor înaintate, reclamantul nu a contestat legalitatea Deciziei ASP SCT Anenii Noi din 06.12.2023, respectiv argumentele invocate în cerere cu privire la faptul că, *prin avizul-tehnic nr.123 din 18.10.2023 se atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect ca urmare a cererii adresate de către «Impex-Line" SRL, expertul tehnic Dohmilă Iurie a atestat gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect*, instanţa de judecată le respinge ca neîntemeiate, or actul în cauză nu a fost recepţionat de serviciul cadastral, fapt susţinut în şedinţă de judecată inclusiv de către reprezentantul intervenientului accesoriu SCT Anenii Noi, Indoitu Andrei care a indicat că la construcţiile menţionate în cerere, lipseşte dosarul cadastral şi cel tehnic, astfel încît nu pot fi înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Concomitent, temeiul juridic prevăzut de art. 509 alin.(1), (2) Cod Civil ce a fost indicat de către reclamant în cererea de chemare în judecată, nu justifică admiterea pretenţiilor înaintate, or pe de o parte reclamantul susţine că, *aceste construcții nefinalizate agroindustriale fac parte dintr-un complex industrial imens pe care sunt amplasate 96 de construcții ce au fost edificate cu decenii în urmă de către întreprinderi de stat*, pe cînd norma legală sus menţionată prevede că, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndeşte de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel, respectiv aceste construcţii nu sunt bunuri noi şi nici realizate de către reclamantul SRL „Impex-Line" pentru sine.

În speţă, însăşi reclamantul SRL „Impex-Line" a menţionat expres în cererea sa de chemare în judecată care au fost impedimentele reale întîmpinate în vederea obţinerii dreptului de proprietate şi anume că, aceste construcții agroindustriale în cauză au fost transmise contabil către SRL „Impex-Line" pe care le-a procurat contabil şi se află în imposibilitatea de a intra în posesia unei autorizații de construire sau proiect de execuție din motiv că aceste obiecte anterior au fost edificate de întreprinderi de stat primar, care nu au transmis aceste acte.

Din aceste considerente, instanţa de judecată nu poate admite pretenţiile patrimoniale reale înaintate de către SRL „Impex-Line" faţă de persoana SRL „Anina", precum și recunoașterea acțiunii de către pîrît în referință contravine legii, din care considerent nu este admisă de instanță.

Reieşind din cele sus menţionate, instanţa de judecată conchide asupra respingerii cererii de chemare în judecată înaintată de către Societatea cu Răspundere Limitată „Impex-Line” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Anina”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vînzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e

Cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Impex-Line” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Anina”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vînzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Andrei Mocanu