Prima instanţă: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud. Andrei Mocanu)
Dosarul nr. 2ac-63/25
(2-24104667-02-2ac-29012025)

D E C I Z I E

21 ianuarie 2026 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată ”IMPEX-LINE”, reprezentată de avocatul Denis Potereanu, împotriva hotărârii Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 22 noiembrie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată ”IMPEX-LINE” împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”ANINA”, intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 17 septembrie 2024, reclamanta Societatea cu Răspundere Limitată ”IMPEX-LINE” (*în continuare SRL”IMPEX-LINE”*), a depus o cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”ANINA” (*în continuare SRL”ANINA”*), intervenient accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la 1 august 2017 de către SRL”ANINA” a fost eliberată factura fiscală seria Nr. FB9668720 către cumpărătorul SRL”IMPEX-LINE” prin care SRL”ANINA” a vândut cumpărătorului contra sumei de 141.000,00 lei următoarele: construcție Hala 5 zona G; construcție Hala 6 zona G; construcție Hala 7 zona G; construcție Hala 8 zona G.

Susține 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 vânzare-cumpărare. Aceasta servește ca dovadă oficială a tranzacției între SRL”ANINA” și SRL”IMPEX-LINE”. Ca urmare a efectuării tranzacției comerciale între părți, la 14 iulie 2023 a fost întocmit Dosarul tehnic-inventarierea primară a bunului imobil, amplasat în ***** cu numărul cadastral *****.
Indică că, 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 numărul cadastral *****.85; construcție (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.86; construcție (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.87; construcție (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.88.
Punctează că, prin avizul-tehnic nr. 123 din 18 octombrie 2023 se atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect ca urmare a cererii adresate de către SRL”IMPEX-LINE”, 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 *****.85; (86); (87); (88) au fost edificate în concordanță cu documentația de proiect, precum și faptul că gradul de executare a construcțiilor constituie aproximativ 32 % pentru construcțiile cu numerele cadastrale *****.85; (86); (87) și 16 % pentru construcția cu numărul cadastral *****.88.
Susține că, avizul tehnic nr. 123 din 18 octombrie 2023 a fost întocmit conform articolului 404 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.
Relevă că, SRL”IMPEX-LINE” este un cumpărător de bună credință a construcțiilor nefinalizate cu numerele cadastrale *****.85; (86); (87); (88), 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 septembrie 2020 încheiat între Agenția Proprietății Publice în calitate de locator și SRL”IMPEX-LINE” în calitate de locatar prin care a fost transmis în locațiune terenul aferent bunurilor imobile proprietate privată a SRL”IMPEX-LINE” cu destinația pentru construcții cu

suprafața de 5,2877 ha, din terenul proprietate publică de stat, situat în *****, număr cadastral *****.
Afirmă că, o mare parte din construcțiile agroindustriale amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** 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 SRL"IMPEX-LINE" 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.
Punctează că, SRL"IMPEX-LINE" își desfășoară activitatea economică pe terenul cu numărul cadastral ***** și faptul că se confruntă cu impedimente în vederea înregistrării construcțiile nefinalizate identificate cu numerele cadastrale *****.85; (86); (87); (88) 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.
Relevă că, la 21 decembrie 2023 SRL"IMPEX-LINE" s-a adresat către Serviciul Cadastral Anenii Noi cu cererea nr. 1001/23/20495 în vederea înregistrării construcțiilor nefinalizate cu numerele cadastrale *****.85; (86); (87); (88) amplasate în *****.
Punctează că, prin decizia registratorului Andrei Ghereg din 6 decembrie 2023 a fost respinsă cererea de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.
Invocă că, întru soluționarea cazului pe cale prealabilă, a fost adresată către SRL"ANINA" o cerere prealabilă prin care s-a solicitat recunoașterea valabilității

tranzacției de vânzare- cumpărare înfăptuite între SRL”ANINA” și SRL”IMPEX-LINE” în privința construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.85; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.86; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.87; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.88 amplasate în *****, și recunoașterea dreptului de proprietate a SRL”IMPEX-LINE” asupra construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.85; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.86; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.87; construcției (clădire nefinalizată) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.88 amplasate în *****. Luând în considerare că pe cale administrativă nu poate fi înregistrat dreptul de proprietate de către SRL”IMPEX-LINE” asupra construcțiilor nefinalizate cu numerele cadastrale *****.85; (86); (87); (88) 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 SRL”ANINA” și SRL”IMPEX-LINE” în privința construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.85; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.86; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.87; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 16.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p., identificată cu numărul cadastral *****.88 amplasate în *****; recunoașterea dreptului de proprietate a SRL”IMPEX-LINE” asupra construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.85; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața dc 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.86; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.87; construcției (clădire nefinalizată - grad de executare 16.00%) cu suprafața de 1822,3 m.p. identificată cu numărul cadastral *****.88 amplasate în *****.

Poziția instanței de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 22 noiembrie 2024, s-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 27 noiembrie 2024 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL"IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu, a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 22 noiembrie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii. A indicat că, motivele de fapt şi de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoştinţă cu hotărârea motivată, rezervându-și dreptul la apel suplimentar.
4. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 29 ianuarie 2025.
5. La 30 ianuarie 2025, apelanta SRL"IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu, a prezentat cererea de apel motivată.
6. Prin încheierea Curții de Apel Centru din 5 februarie 2025, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de apelanta SRL"IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu. S-a acordat apelantei SRL"IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu, un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri, pentru prezentarea în secția civilă din cadrul Direcției de evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Centru a dovezii de plată a taxei de stat în mărime de 5338,00 lei și a dovezii de plată a taxei de timbru în mărime de 200,00 lei. S-a explicat apelantei și reprezentantului său, că în caz contrar, va avea loc restituirea cererii de apel în corespundere cu prevederile art. 369 alin. (1^1) din Codul de procedură civilă.
7. La 3 aprilie 2025, apelanta SRL"IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu, a prezentat dovada de plată a taxei de stat și de timbru, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Centru din 5 februarie 2025 prin care nu s-a dat curs cererii de apel, a fost recepționată la 25 martie 2025, fapt confirmat prin extrasul de pe poșta electronică.

Argumentele părților:

8. În motivarea apelului a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

Suplimentar la cele indicate în cererea de chemare în judecată, pe care le susține integral și în cererea de apel, menționează că, prima instanță a apreciat în mod greșit/critic valoarea probatorie a facturii fiscale, ignorând faptul că, deși nu reprezintă direct un act translativ de proprietate, aceasta servește drept dovadă oficială a tranzacției comerciale de vânzare-cumpărare încheiate între părți.

Menționează că, instanța de fond nu a luat în considerare probele decisive invocate de reclamant, cum ar fi avizul-tehnic nr. 123 din 18 octombrie 2023, ce atestă gradul de executare a construcțiilor nefinalizate și corespunderea cu documentația de proiect, și actul de inspectare din 2009.
Indică că, soluția instanței denotă o examinare superficială a cauzei și contravine dreptului la un proces echitabil (art. 6 EDO), deoarece instanța s-a limitat la citarea unor prevederi legale fără a oferi o argumentare clară cu privire la procesul deliberării.
Menționează că, prima instanță a omis total faptul că pârâtul SRL"ANINA" a recunoscut integral acțiunea în referința depusă la dosar, instanța neevaluând această recunoaștere și nepracticând procedura prevăzută de Codul de procedură civilă pentru astfel de situații.
Relevă că, instanța de fond nu a stabilit toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei și nu și-a îndeplinit obligația legală de a motiva în mod real și concret hotărârea pronunțată.
Prin urmare solicită admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

9. În şedinţa instanței de apel, apelanta SRL"IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu, fiind legal citată, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Intimata SRL"ANINA", în ședința instanței de apel, fiind legal citată, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.
Intervenientul accesoriu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, în ședința instanței de apel, fiind legal citată, nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.
Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

10. Analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
11. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.
12. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

13. Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze (*a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98*).
14. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
15. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
16. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
17. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanţei de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
18. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (*Hiro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
19. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
20. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei.

Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

21. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
22. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
23. 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 *****.85; clădire nefinalizată - grad de executare 32.00%, cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral *****.86; clădire nefinalizată - grad de executare 32.00% cu suprafața de 1822,3 m.p identificată cu nr.cadastral *****.87; clădire nefinalizată - grad de executare 16.00%, cu suprafața de 1822,3 m.p, identificată cu nr. cadastral *****.88 amplasate în *****, precum şi recunoașterea dreptului de proprietate a SRL „Impex-Line” faţă de aceste bunuri imobile.
24. În vederea demonstrării tranzacţiei de vînzare-cumpărare dintre părţi, apelantul 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, intimatul a vîndut apelantului 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;
25. Colegiul civil consideră întemeiată concluzua instanței de fond că, factura fiscală nu constituie un act juridic civil translativ de proprietate a bunurilor imobile.
26. Conform 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.

27. 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.
28. Colegiul civil consideră întemeiată concluzia instanței de fond 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 apelantului 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 în baza facturii fiscale prezentate (f.d.12).
29. 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.
30. „Impex-Line" SRL nu a demonstrat că, SRL „Anina" deţinea careva drept de proprietate privată asupra bunurilor imobile pretins vîndute deja către apelant, or conform registrului bunurilor imobile (f.d.28-68), careva bunuri imobile, anume cu nr. cadastral *****.85, *****.86, *****.85, *****.85, nu doar că nu există, ci nici nu au fost înregistrate cu drept de proprietate după SRL

„Anina”, respectiv nici pretenţia apelantului faţă de SRL „Anina” cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate a SRL „Impex-Line” faţă de aceste clădiri nefinisate, nu poate fi admisă, 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.

31. 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 apelant, iar actul administrativ în cauză a rămas în vigoare (f.d.25-27).
32. SRL „Impex-Line” 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*.
33. Actul în cauză nu a fost recepționat de serviciul cadastral, fapt susţinut în instanță inclusiv de către reprezentantul intervenientului accesoriu SCT Anenii Noi, Indoitu Andrei care a indicat că la construcțiile menționate în cerere, lipseşte dosarul cadastral şi cel tehnic, astfel încît nu pot fi înregistrate în registrul bunurilor imobile.
34. Concomitent, temeiul juridic prevăzut de art. 509 alin.(1), (2) Cod Civil ce a fost indicat de către apelant în cererea de chemare în judecată, nu justifică admiterea pretenţiilor înaintate, or pe de o parte apelantul susţine că, *aceste construcții nefinalizate agroindustriale fac parte dintr-un complex industrial imens pe care sunt amplasate 96 de construcții ce <u>au fost edificate cu decenii în urmă de către întreprinderi de stat</u>*, 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 SRL „Impex-Line” pentru sine.
35. 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.

36. De fapt , cerințele invocate în cererea de apel conține aceleași motive și circumstanțe, care deja au fost obiect de examinare și de apreciere.
37. Colegiul civil consideră întemeiată soluția instanței de fond că pretențiile patrimoniale reale înaintate de către SRL „Impex-Line" față de persoana SRL „Anina", precum și recunoașterea acțiunii de către intimat în referință contravine legii.
38. În consecință, instanța de apel concluzionează că motivele invocate în cererea de apel sunt nefondate, iar hotărârea Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 22 noiembrie 2024 este legală și întemeiată, motiv pentru care urmează a fi menținută.
39. Prin urmare, Colegiul concluzionează că instanța de fond a stabilit corect circumstanțele relevante ale cauzei, a apreciat corespunzător probele administrate și a aplicat just normele de drept material incidente, iar motivele de apel nu infirmă legalitatea și temeinicia hotărârii atacate.
40. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanțe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. a), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelanta Societatea cu Răspundere Limitată "IMPEX-LINE", reprezentată de avocatul Denis Potereanu.

Se menține hotărârea Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central din 22 noiembrie 2024.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan