Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Igor Pulbere)
Dosarul nr. 2a-1058/24
(2-19156143-02-2a-18032024)

D E C I Z I E

9 aprilie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Diana Corlăteanu și Lucia Bagrin
Grefier Alina Dubenco

examinând, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 mai 2023, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Constantin Alexei și Zinovia Alexei împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul municipal Chișinău și Efimia Jardan privind anularea/constatarea nulității absolute a actului de constatare, și la acțiunea conexată a lui Constantin Alexei și Zinovia Alexei împotriva Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice”, Anei Cacianji administratorul Societății cu Răspundere Limitată ”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul mun. Chișinău, Efimia Jardan și Valeri Manzul cu privire la anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 21 mai 2019, Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au depus o cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice ”Agenția Servicii Publice” (*în continuare IP”Agenția Servicii Publice”*), Anei Cacianji administratorul Societății cu Răspundere Limitată ”MAXGEOCAD” (*în continuare SRL”MAXGEOCAD”*), intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul mun. Chișinău, Efimia Jardan și Valeri Manzul cu privire la anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare.

În motivarea cererii a invocat că, a depus la IP”Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, o cerere prealabilă privind contestarea și anularea actelor de formare a bunului imobil prin divizare, întocmite în temeiul cererii din 14

august 2015, semnată de Efimia Jardan. Concomitent, au solicitat rectificarea (radierea) recepționării dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr. 0100/15/140530 la 1 septembrie 2015, pe motivul că nu întrunește condițiile stabilite de codul civil, inclusiv normele ce reglementează formarea bunurilor prin divizare.

Susțin că, cererea prealabilă a fost motivată pe fapt că, executantul lucrărilor de formare a bunului imobil respectiv prin divizare nu a respectat exigențele și reglementările imperative stabilite de Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004, în context, au menționat că acțiunea de întocmire a dosarului tehnic nominalizat (inclusiv a actelor anexate) cad sub incidența abuzului de serviciu, inclusiv al depășirii atribuțiilor de serviciu, deoarece au fost elaborate fără consimțământul lor, care sunt unicii proprietari ai bunurilor imobile amplasate pe terenul cu numărul cadastral ***** din *****.

Menționează că faptul că construcțiile: casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.01* (suprafața totală de 133,2 m.p.), construcția accesorie cu numărul cadastral *****.02* (suprafața totală de 20,0 m.p.), construcția accesorie cu numărul cadastral *****.03* (suprafața totală de 25,0 m.p.) și constricția accesorie cu numărul cadastral *****.04* (suprafața totală de 20,5) le aparțin cu drept de proprietate este confirmat prin decizia fostului executiv raional Octombrie nr. 13/2-6 din 15 august 1991, prin care a fost recepționată casa de locuit nominalizată și înregistrată de serviciul cadastral la 18 noiembrie 1991, și decizia Preturii sectorului Rîșcani nr. 3/14-58 din 14 martie 2000, prin care au fost recepționate construcțiile accesorii indicate și ulterior, înregistrate de serviciul cadastral la data 12 septembrie 2000. Totodată, și-au confirmat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate și prin decizia cu privire la corectarea înscrisului în registrul bunurilor mobile din 24 martie 2016 și decizia cu privire la completarea deciziei de corectare din 24 martie 2016 în registrul bunurilor imobile din 8 iulie 2016 (registrator Darii Maria).

Consideră că, cererea cu privire la formarea bunului imobil prin divizare, depusă de Efimia Jardan la 14 august 2015, a fost formulată și admisă spre executare cu încălcarea flagrantă a dispozițiilor imperative ale art. 11 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004. La fel, toate actele subsecvente acestei cereri: studiul privind formarea bunului imobil, actul de constatare pe teren în vederea formarii bunului imobil, planul geometric la proiectul de formare a bunului imobil, catalogul coordonatelor, cad sub incidența nulității absolute, deoarece sunt ilegale în fond ca fiind emise contrar prevederilor legii, cu încălcarea competenței și procedurii stabilite.

Invocă că, potrivit dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil situat în *****, înregistrat sub nr. 0100/15/140530 la 1 septembrie 2015, Efimia Jardan

devine concomitent proprietară a 11/32 cotă-parte din patrimoniul imobiliar inițial și a unui teren separat de acest patrimoniu cu suprafața de 0,0627 ha.
Menționează că, terenul cu suprafața totală de 0,1255 ha nu poate constitui obiect pentru formarea bunului imobil prin divizare, deoarece nu există nici un act concludent, prin care s-ar constata că Consiliul municipal Chișinău, proprietar de fapt și de iure al acestuia, a transmis în proprietate Efimiei Jardan lotul cu suprafața totală de 0,0627 ha, iar subsemnatului lotul cu suprafața totală de 0,0628 ha din *****. Mai mult, în pofida faptului, că la cererea de formare a bunului imobil prin divizare adresată SRL"MAXGEOCAD" la 14 august 2015 de Efimia Jardan lipsește consimțământul și acordul scris al subsemnaților, Departamentul cadastru al Agenției Servicii Publice prin răspunsul din 26 aprilie 2019, nr. 11-35/9399/2019, explică că lucrările SRL"MAXGEOCAD" privind formarea bunului imobil prin divizare pe ***** au fost executate în temeiul hotărârii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 24 aprilie 2014 (dos. nr. 2-383/14) și în consecință, cererea prealabilă nu poate fi satisfăcută.
Consideră acest răspuns neîntemeiat deoarece în dispozitivul hotărârii judecătorești nominalizate nu se stipulează nimic despre formarea bunului imobil prin divizare și nu se indică concret ce reprezintă 11/32 cotă-parte, deținută de Efimia Jardan în bunurile imobile din *****, coraportul acestei cote cu terenul adiacent, inclusiv nu se indică ce reprezintă geometric 1/2 cotă-parte din terenul din adresa menționată, și ce statut juridic are (lipsesc actele de stabilire/transpunere în natură a hotarelor respective). Totodată, la materialele dosarului nu este anexat nici un înscris, care ar confirma categoric că subsemnații refuză sau resping inițierea procedurii de formare a bunului imobil prin divizare. Plus la aceasta, în hotărâre nu se stipulează nici o dispoziție privind acțiunile Consiliului municipal Chișinău în procedură de formare a bunului imobil prin divizare, deoarece numai această autoritate, care este proprietarul de fapt și de jure a terenului aferent casei de locuit a subsemnaților este în drept să inițieze, să aprobe și să confirme divizarea patrimoniului funciar respectiv.
Consideră că, hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 24 aprilie 2014 (dos. nr. 2-383/14) nu cade sub incidența acestei prevederi speciale și în consecință, nu poate servi drept temei pentru justificarea și legiferarea lucrărilor și dosarului tehnic de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr. 0100/15/140530 la 1 septembrie 2015, executate de SRL"MAXGEOCAD". Cu atât mai mult, că instanța de judecată respectivă nu a emis nici act judecătoresc, prin care să-l împuternicească pe inginerul cadastral certificat al SRL"MAXGEOCAD" să elaboreze careva proiecte de formare a bunului imobil prin divizare pe *****. Dimpotrivă, instanța de judecată în temeiul cererii subsemnaților, a emis la 30 septembrie 2013 încheierea, prin care s-a aplicat

sechestru asupra tuturor bunurilor imobile amplasate pe terenul din adresa respectivă cu numărul cadastral *****.
Afirmăm că, actele elaborate la 14 august 2015 de SRL"MAXGEOCAD" cad implicit sub incidența nulității, prevăzută imperativ de art. 232 din Codul civil.
Susține că, prin actele elaborate la 14 august 2015 de SRL"MAXGEOCAD" privind formarea bunului imobil prin divizare pe *****, le este îngrădit în mod abuziv drumul de acces la casa individuală, edificată legal încă în anul 1991-1992.
Drept consecință, se constată că toate actele incluse în dosarul tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr. 0100/15/140530 la 1 septembrie 2015 cad și sub incidența prevederilor art. 220 alin. (1) din Codul civil (redacția anului 2002).
Solicită reclamanții anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare din adresa: *****, proprietari Efimia Jardan, Zinovia Alexei, Constantin Alexei, din 14 august 2015 întocmit de SRL"MAXGEOCAD", inclusiv următoarele acte: Cererea cu privire la formarea bunului imobil depusă de Efimia Jardan la 14 august 2015, Studiul privind formarea bunului imobil, numărul cadastral ***** din 14 august 2015, Actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil, Planul geometric (proiectul de formare o bunului imobil) eliberat în 14 august 2014, Catalogul coordonatelor din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil inițial modificat), numărul cadastral ***** din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil nou format) numărul cadastral ***** (ultimele trei cifre sunt scrise de mînă) din 14 august 2015, Catalogul coordonatelor numărul cadastral ***** (ultimele trei cifre lipsesc) din 14 august 2015, rectificată (radiată) recepționarea Dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr.0100/15/140530 la 1 septembrie 2015.

2. La 25 septembrie 2019, Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL"MAXGEOCAD", intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul municipal Chișinău și Efimia Jardan privind anularea/constatarea nulității absolute a actului de constatare.

În motivarea cererii au invocat că potrivit Actului de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil din 14 august 2015, întocmit de Constantin Cacianji, inginer cadastral al SRL"MAXGEOCAD" s-a decis de a diviza bunul imobil amplasat în *****, constituit din: sectorul de teren numărul cadastral ***** cu suprafața de 0,1255 ha (conform regimului tehnic), construcția 01 (casă individuală cu suprafața totală de 133,2 m.p.), construcția accesorie 02 (suprafața totală de 20,0 m.p.), construcția accesorie 03 (suprafața totală 25,0 m.p.) și construcția accesorie 04 (suprafața totală de 20,5 m.p.). Drept temei pentru divizarea bunului imobil nominalizat se invocă o hotărâre judecătorească fără a se indica instanța de judecată care a pronunțat-o și data emiterii acesteia.

Menționează că, nu există nici o hotărâre judecătorească, prin care să fie dispusă admiterea unei acțiuni privind formarea bunului imobil prin divizare, formulată în conformitate cu dispozițiile art. 22 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004. Mai mult, nu există nici un act judecătoresc, prin care SRL"MAXGEOCAD", inclusiv Constantin Cacianji, inginer cadastral al SRL"MAXGEOCAD", să fie numit sau împuternicit cu dreptul de a elabora câteva variante ale proiectului de formare a bunului imobil din adresa indicată. Totodată, sintagma: „Examinarea pe teren s-a efectuat în prezența deținătorilor de drepturi asupra bunului imobil: Efimia Jardan, Zinovia Alexei, Constantin Alexei", atestată în actul nominalizat este vădit falsă, deoarece nu există nici un înscris pertinent și concludent în sensul că subsemnații au fost prezenți la întocmirea actului nominalizat și ar fi refuzat să semneze documentul respectiv.
Consideră că, cauza de nulitate absolută a Actului de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil din 14 august 2015, rezidă în încălcarea evidentă a normelor civile imperative, care reglementează condițiile de valabilitate a actului juridic.
În context, relevă că actul nominalizat este formulat și întocmit de Constantin Cacianji, inginer cadastral al SRL"MAXGEOCAD" cu încălcarea abuzivă a dispozițiilor art. 312 Cod civil.
Solicită reclamanții anularea/constatarea nulității absolute a Actului de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil din 14 august 2015, întocmit de Constantin Cacianji, inginer cadastral al SRL"MAXGEOCAD".

3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 februarie 2020, s-a dispus conexarea cauzai nr. 2-14/2020 la cauza cu nr. 2-18563/2019, pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-le nr. 2-18563/2019.

Poziţia instanţei de fond:

4. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 mai 2023, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Constantin Alexei și Zinovia Alexei împotriva SRL"MAXGEOCAD", intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul municipal Chișinău și Efimia Jardan privind anularea/constatarea nulității absolute a actului de constatare și acțiunea conexată a lui Constantin Alexei și Zinovia Alexei către IP"Agenția Servicii Publice", Anei Cacianji administratorul SRL"MAXGEOCAD", intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul mun. Chișinău, Efimia Jardan și Valeri Manzul cu privire la anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare.

Solicitarea apelantului:

5. Nefiind de acord cu soluția primei instanţe, la 29 mai 2023, apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 mai 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a cererilor de chemare în judecată.
6. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ion Țurcan în mod automat-aleatoriu la 18 martie 2024.
7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 martie 2024, nu s-a dat curs cererii de apel, fiind acordat apelanților un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri pentru prezentarea cererii de apel motivate și a dovezii de plată a taxei de stat în sumă de 150,00 lei.
8. La 15 mai 2024, apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au înlăturat în termen neajunsurile cererii de apel.
9. Prin încheierea din 10 mai 2024 a Președintelui interimar al Curții de Apel Chișinău, Ghenadie Mîra, s-a dispus redistribuirea cauzei.
10. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 27 iunie 2024.
11. Prin încheierea Curții de Apel Chişinău din 3 iulie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei.

Argumentele părților:

12. În motivarea apelului, au indicat că nu sunt de acord cu hotărârea instanței de fond, consideră că concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanţele cauzei, inclusiv circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care instanţa le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente, fiind pasibilă de a fi casată.

Menționează că, SRL"MAXGEOCAD" elaborând proiectul de formare a bunului imobil prin divizare nominalizat a încălcat în mod flagrant reglementările fundamentale și imperative stabilite de Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004 şi condițiile organice şi primordiale de valabilitate ale actului juridic specificate şi structurate concludent şi edificator de Codul civil RM. Prin urmare, acţiunea de întocmire a dosarului tehnic nominalizat (inclusiv a actelor anexate) contravine flagrant prevederilor normelor civile, care statuează expres condiția fundamentală a actului juridic - consimțământul, care este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic, deoarece în procesul respectiv de formare a bunului imobil prin divizare nu a fost solicitat şi sesizat consimțământul nostru, care, în fapt şi de jure, sunt unicii

proprietari ai bunurilor imobile amplasate pe terenul cu numărul cadastral *****
din *****.
Relevă că faptul că construcțiile: casa de locuit individuală cu numărul cadastral *****.01 (suprafaţa totală de 133,2 m.p.), construcţia accesorie cu numărul cadastral *****.02 (suprafaţa totală de 20,0 m.p.), construcţia accesorie cu numărul cadastral *****.03 (suprafaţa totală de 25,0 m.p.) şi construcția accesorie cu numărul cadastral *****.04 (suprafaţa totală de 20,5) le aparțin cu drept de proprietate este confirmat prin decizia fostului executiv raional Octombrie nr. 13/2-6 din 15 august 1991, prin care a fost recepţionată casa de locuit nominalizată şi înregistrată de serviciul cadastral la 18 noiembrie 1991, şi decizia Preturii sectorului Rîşcani nr. 3/14-58 din 14 martie 2000, prin care au fost recepționate construcțiile accesorii indicate şi ulterior, înregistrate de serviciul cadastral la data 12 septembrie 2000. Totodată, au confirmat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate şi prin decizia cu privire la corectarea înscrisului în registrul bunurilor imobile din 24 martie 2016 şi decizia cu privire la completarea deciziei de corectare din 24 martie 2016 în registrul bunurilor imobile din 8 iulie 2016 (registrator Darii Maria).
Susține că în contextul privind importanța esențială şi categorică a consimțământului ca condiție imperativă şi fundamentală a actului juridic este art. 314 Cod civil, care stipulează expres că actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanțe ale încheierii sale. Deci, lipsa consimțământului apelanților, care nici nu a fost solicitat la elaborarea şi întocmirea proiectului de formare a bunului imobil prin divizare (în fapt acesta a fost elaborat în absenţa lor în mod abuziv într-o singură zi fără a fi efectuate măsurările pe teren - fapt recunoscut de însăşi executorul, Constantin Cacianji, în nota explicativă anexată la dosar, pct.8 – ”măsurările de teren nu au fost executate...”), este motivul concludent care desființează definitiv legalitatea actului juridic nominalizat. Cu atât mai mult, că acesta cade implicit şi sub incidența nulității absolute prevăzute de art.220 alin. (1) Cod civil în redacția anului 2002. În context, urmează a fi reținut şi următorul fapt incontestabil, că executantul a procedat la elaborarea proiectului respectiv mai mult decât în mod abuziv, deoarece, fiind în cunoștință de cauză (singur recunoaște în nota explicativă nominalizată anterior că a folosit informația din baza de date a OCT Chişinău) a depăşit flagrant interdicția (sechestru) aplicată de instanţa de judecată asupra bunurilor imobile din adresa respectivă. Aşadar, actele elaborate la 14 august 2015 de SRL”MAXGEOCAD” cad implicit sub incidența nulității, prevăzută imperativ de art. 232 din Codul civil (redacția anului 2002), care punctează că actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanţa de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o

interdicție cu privire la dispoziție poate fi declarat nul de instanţa de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicția. A se reţine că interdicția a fost radiată din Registrul bunurilor imobile, gestionat de Oficiul cadastral teritorial Chişinău la data de 4 septembrie 2015 şi-n consecință, urmează să fie declarată nulă şi recepționarea dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr.0100/15/140530 la 1 septembrie 2015.

Susține că cererea cu privire la formarea bunului imobil prin divizare, depusă de Efimia Jardan la 14 august 2015, a fost formulată şi admisă spre executare cu încălcarea flagrantă a dispoziţiilor imperative ale art. 11 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004, care specifică clar că divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat şi încetarea proprietății comune, iar în caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de împărțire, vor asigura elaborarea documentației de formare a bunurilor imobile. În context menționează şi prevederile art. 15 alin. (2) lit. b) din Legea nominalizată, care punctează expres că la cererea de formare a bunului imobil se anexează acordul scris, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul şi/sau al proprietarilor imobilelor adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil. În consecință, în lipsa acordului apelanților în scris, toate actele subsecvente acestei cereri: studiul privind formarea bunului imobil, actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil, planul geometric la proiectul de formare a bunului imobil, catalogul coordonatelor, cad sub incidența nulității absolute, deoarece sunt ilegale în fond ca fiind emise contrar prevederilor legii, cu încălcarea competenței şi procedurii stabilite. Cu atât mai mult, că bunul imobil (casa de locuit individuală) de pe terenul respectiv a fost recepţionată încă în anul 1991 şi a fost asigurată cu drum de acces, edificat de subsemnații din mijloace financiare substanțiale prin efectuarea lucrărilor respective de asfaltare şi amenajare, inclusiv construcţia gardurilor din metal şi materiale constructive din piatră şi fortan. Concomitent, s-au executat şi lucrări de conectare a casei de locuit la sistemul de canalizare, gazificare şi apeduct (pentru aceste instalații de asemenea au fost valorificate surse bănești proprii considerabile). În consecință, aceste bunuri patrimoniale nu pot fi divizate fără acordul subsemnaților (a se reţine că ele deja au fost divizate în mod abuziv), deoarece astfel de acţiuni contravin flagrant dispoziţiilor art.8 alin. (2) lit. e) din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 din 28 octombrie 2004, care stipulează limpede, că nu pot fi formate ca obiect independent de drept gardurile, pereții, bornele de hotar, alte instalații ale căror funcții sunt legate direct de teren sau de construcţia principală. În context, menționează şi dispozițiile art. 5/1 alin. 3 din Legea nominalizată, care specifică că construcțiile, lucrările sau plantațiile nu

pot fi distruse, nici strămutate în procesul formării bunului imobil, fără consimțământul proprietarului.
Afirmă că Studiul privind formarea bunului imobil, întocmit şi semnat de Constantin Cacianji (inginer cadastral certificat) la 14 august 2015 nu reflectă existența drumului de acces (care este atestat în actul de estimare a bunului imobil în scopul impozitării: ”drum de acces - înveliş rigid”), gardurilor, plantațiilor etc. pe terenul respectiv, fapt ce contravine dispoziţiilor art. 16 alin.2 lit. d) din Legea nominalizată, care punctează că în studiu se va stabili dacă poate exista un eventual impact al formării bunului imobil asupra modului de folosință a bunurilor imobile adiacente, inclusiv asupra accesului la căile de transport, pot fi lezate, la formarea bunului imobil, alte persoane în drepturile lor. Totodată, subliniază şi faptul că inginerul cadastral nu a elaborat un aviz cu privire la formarea bunului imobil în baza studiului efectuat, fapt ce contravine prevederilor normei enunțate alin. (3), care stabilește că în baza studiului efectuat, inginerul cadastral elaborează avizul cu privire la formarea bunului imobil care se prezintă solicitantului. Plus la acest aviz urma să fie anexat şi Certificatul informativ privind formarea bunului imobil, care este indispensabil unui proiect de formare a bunului imobil prin divizare şi se eliberează de către Direcția Generală Arhitectură, urbanism şi Relații Funciare a Consiliului municipal Chişinău, numai cu consimțământul în scris al coproprietarilor respectivi. Ulterior, urma să fie elaborată şi o decizie cu privire la formarea bunului imobil prin divizare, care trebuia să fie contrasemnată de părțile interesate, cu atât mai mult de subsemnați, care dețin în exclusivitate dreptul de proprietate integral asupra tuturor bunurilor imobile din *****.
De asemenea, în procesul de formare a bunului prin divizare nu s-a respectat exigențele prevăzute de art. 8 alin (4) din Legea menționată anterior, care punctează că: în cazul divizării construcției în încăperi izolate, formate în modul stabilit de prezenta lege, în cadastrul bunurilor imobile se introduc datele despre construcție şi încăperile izolate, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. În acest caz, în decizia de formare se indică cota-parte aferentă fiecărei încăperi izolate din construcție. Cota-parte se calculează de către executantul de formare ca raport al suprafeței totale a încăperii izolate la suma suprafețelor totale ale tuturor încăperilor izolate din construcție. Din textul acestei norme rezultă că executantul lucrărilor de formare a bunului prin divizare era obligat să indice în studiul respectiv ce reprezintă geometric 11/32 cotă-parte, cumpărată de Efimia Jardan conform contractului de vânzare-cumpărare nr.6674 din 3 mai 2012 din: casa de locuit individuală cu suprafaţa totală de 133,2 mp. cu numărul cadastral *****.*01* (suprafaţa totală de 133,2 m.p.), construcţia accesorie cu numărul cadastral *****.*02* (suprafaţa totală de 20.0 m.p.), construcţia accesorie cu numărul cadastral *****.*03* (suprafaţa totală de 25.0 m.p.) şi construcţia accesorie cu numărul cadastral *****.*04* (suprafaţa totală de 20,5). Cu

atât mai mult, că la formarea bunului imobil prin divizare este obligatoriu să fie determinate concret suprafețele geometrice, care se divizează din bunul imobil inițial, şi respectiv, să fie stipulate expres în textul unui contract de împărțire semnat de toți coproprietarii acestuia. Nerespectarea acestei condiții cu caracter imperativ (întocmirea unui contract de împărțire a bunului imobil inițial) face imposibilă constatarea statutului juridic a 11/32 cotă-parte, deținută de Efimia Jardan în patrimoniul respectiv, condițiilor reale de divizare a acestei cote şi a raporturilor acesteia cu terenul cu suprafaţa de 0,0627, care în studiul privind formarea bunului imobil şi actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil apare ca un bun imobil (nr.2) separat de imobilul inițial. În consecință, cât n-ar fi de straniu, dar potrivit dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil situat în *****, înregistrat sub nr.0100/15/140530 la 1 septembrie 2015, Efimia Jardan devine concomitent proprietară a 11/32 cotă-parte din patrimoniul imobiliar inițial şi a unui teren separat de acest patrimoniu cu suprafaţa de 0,0627 ha. Precizează că terenul cu suprafaţa totală de 0,1255 ha nu poate constitui obiect pentru formarea bunului imobil prin divizare, deoarece nu există nici un act concludent, prin care s-ar constata că Consiliul municipal Chişinău, proprietar de fapt şi de jure al acestuia, a transmis în proprietate Efimiei Jardan lotul cu suprafaţa totală de 0,0627 ha, iar subsemnatului lotul cu suprafaţa totală de 0,0628 ha din *****.

Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a cererilor de chemare în judecată.

13. În şedinţa judiciară, apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei, precum și reprezentantul lor avocatul Alina Valah, au solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Intimata SRL”MAXGEOCAD”, fiind legal citată pe email prin intermediul administratorului Ana Cacianji, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Intimata IP”Agenția Servicii Publice”, fiind legal citată pe email, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Intervenientul accesoriu Efimia Jardan și reprezentantul său avocat Natalia Covaliov, în ședința instanței de apel, au solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond.

Intervenientul accesoriu Constantin Cacianji, fiind legal citat, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Intervenientul accesoriu Consiliul municipal Chișinău, fiind legal citat pe email, în ședința instanței de apel nu s-a prezentat și nu a invocat careva motive.

Intervenientul accesoriu Valeri Manzul, fiind legal citat pe email prin intermediul avocatului Ivan Ciolac, în ședința instanței de apel 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) Cod 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 ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

14. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
15. 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, apelanții respectând acest termen.
16. 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.
17. 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*).
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

22. 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*).
23. 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.
24. 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.
25. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
26. 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.
27. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul atestă că la 21 mai 2019, Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au depus o cerere de chemare în judecată împotriva IP”Agenția Servicii Publice”, Anei Cacianji administratorul SRL”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul mun. Chișinău, Efimia Jardan și Valeri Manzul cu privire la anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare.

28. La 25 septembrie 2019, Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul municipal Chișinău și Efimia Jardan privind anularea/constatarea nulității absolute a actului de constatare.
29. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 februarie 2020, s-a dispus conexarea cauzai nr. 2-14/2020 la cauza cu nr. 2-18563/2019, pentru a fi examinate într-o singură procedură, atribuindu-le nr. 2-18563/2019.
30. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 mai 2023, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Constantin Alexei și Zinovia Alexei împotriva SRL”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul municipal Chișinău și Efimia Jardan privind anularea/constatarea nulității absolute a actului de constatare și acțiunea conexată a lui Constantin Alexei și Zinovia Alexei către IP”Agenția Servicii Publice”, Anei Cacianji administratorul SRL”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul mun. Chișinău, Efimia Jardan și Valeri Manzul cu privire la anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare.
31. Nefiind de acord cu soluția primei instanţe, apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 mai 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a cererilor de chemare în judecată.
32. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că soluția instanței de fond privind respingerea acțiunii, este una corectă, rezultată din aprecierea corectă a materialului probator şi interpretarea justă a normelor de drept material.
33. Cadrul legal speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.
34. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligațiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi

dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

35. Conform prevederilor art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, „Probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei”.
36. Conform art. 118 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”.
37. Conform prevederilor art. 121 Cod de procedură civilă, „Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului”, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede „Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor”.
38. Atât instanța de apel cât și cea de fond a constatat că, prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 11 septembrie 2007 a fost determinat modul de folosință a terenului aferent casei de locuit din ***** prin recunoașterea după Trofimova Galina a dreptului de folosință asupra sectorului de teren de 1/2 cotă-parte, ce constă din sectorul de teren care poate fi transmis în proprietate marcat cu punctele 5-6-7-8-5 cu suprafața de 304,5 m.p. și sectorul de teren care poate fi acordat în folosință provizorie marcat cu punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 cu suprafața de 334,0 m.p., iar după Alexei Constantin și Alexei Zenovia a fost recunoscut dreptul de folosință asupra sectorului de teren de 1/2 cota-parte, ce constă din sectorul de teren care poate fi transmis în proprietate marcat cu punctele 6-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19-6 cu suprafața de 304,5 m.p. și sectorul de teren care poate fi acordat în folosință provizorie marcat cu punctele 8-9-10-11-12-8 cu suprafața de 334,0 m.p. conform raportului de expertiză nr. 002973/886 din 09 octombrie 2006. De asemenea, Alexei Constantin și Alexei Zenovia au fost obligați să nu creeze Galinei Trofimova obstacole la restabilirea casei și privatizarea lotului de pământ atribuit în folosință. (f.d. 29-31, Vol. I)

39. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2008 a fost menținută fără modificări hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 11 septembrie 2007. (f.d. 32-35, Vol. I)
40. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2008 a fost considerat drept inadmisibil recursul lui Alexei Constantin și Alexei Zenovia. (f.d. 36-37, Vol. I)
41. Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 24 aprilie 2014 a fost admisă acțiunea de bază depusă de Jordan Efimia, iar acțiunea reconvențională depusa de Alexei Constantin și Zinovia a fost respinsă, și anume s-a dispus: Divizarea în două părţi a terenului din *****, cu atribuirea în natură Efimiei Jardan: 1/2 cotă-parte a terenului din *****, ce îl deține cu drept de proprietate în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 6674 din 03 mai 2012 și atribuirea unui alt număr cadastral imobilului: 1/2 cotă-parte a terenului din *****, ce îl deține cu drept de proprietate Jardan Efimia, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 6674 din 03 mai 2012. A obliga pe Alexei Constantin, Alexei Zinovia să demoleze gardul ce se află pe terenul proprietate privată a Efimia Jardan și să-i permită accesul către terenul ce constituie proprietate privată. (f.d. 45-48, Vol. I)
42. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 decembrie 2014 a fost menținută fără modificări hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 24 aprilie 2014. (f.d. 49-52, Vol. I)
43. Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 27 mai 2015 a fost menținută fără modificări decizia Curții de Apel Chișinău din 17 decembrie 2014. (f.d. 53-57, Vol. I)
44. Astfel, la 14 august 2015, Jardan Efimia s-a adresat către SRL „Maxgeocad” cu o cerere prin care a solicitat executarea lucrărilor cadastrale în vederea formării unor noi bunuri imobile ca obiect de drept independent prin divizare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Dubăsari nr. 1. (f.d. 59, Vol. I)
45. La fel, la 14 august 2015, de către OCT a fost întocmit Actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil, în prezența deținătorilor de drepturi asupra bunului imobil: Jardan Efimia, Alexei Zinovia și Alexei Constantin. (f.d. 9, Vol. I)
46. Tot la 14 august 2015 de către SRL „Maxgeocad” a fost întocmit Proiectul de formare a bunului imobil prin divizare care conține următoarele acte: Cererea cu privire la formarea bunului imobil depusă de Jordan Efimia la 14 august 2015, Studiul privind formarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil, Planul geometric (proiectul de formare o bunului imobil) eliberat în 14 august 2014, Catalogul coordonatelor din 14 august 2015, Planul geometric (bunul

imobil inițial modificat) cu nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil nou format) nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Catalogul coordonatelor nr. cadastral ***** din 14 august 2015 și rectificată (radiată) recepționarea Dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr.0100/15/140530 la 01 septembrie 2015. (f.d. 58-65, Vol. I)

47. Prin decizia cu privire la corectarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile din 24 martie 2016 s-a decis modificarea cotei-părți din 1/2 în 1.0 cotă-parte la construcțiile cu nr. cadastral ***** ianuarie 02 martie 04, construite și recepționate de Alexei Constantin și Alexei Zinovia în baza Deciziei nr. 13/2-6 din 15 august 1991, Deciziei nr. 3/14-58 din 14 martie 2000 cu radierea din subc. II actul : Contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-466 din 18 martie 1989 deoarece nu are tangență la construcțiile date, construcțiile lit. A și lit. B din contract fiind demolate. (f.d. 15, Vol. II)
48. Prin Decizia cu privire la completarea deciziei de corectare din 24 martie 2016 în registrul bunurilor imobile din 08 iulie 2016 s-a decis modificarea cotei-părți la dreptul de proprietate cu nr. de ordine 2.1 din 1/2 cotă-parte în 1.0 la casa de locuit lit. B, B1 cu nr. cadastral *****.01, lit. 1 cu nr. cadastral *****.02, lit. 2, 3 cu nr. cadastral *****.03, lit. 4 cu nr. cadastral *****.04, recepționate în baza Deciziei nr. 13/2-6 din 15 august 1991, Deciziei nr. 3/14-58 din 14 martie 2000 cu radierea din subc. II actul: Contractul de vînzare-cumpărare nr. 1-466 din 18 martie 1989 deoarece construcțiile care sunt obiect al contractului: casa de locuit lit. A, A1, A2, A3 cu suprafața totală – 53,5 m2, suprafața locativă – 32,0 m2 și casa de locuit B, B1 supc. 42,6 m2, suprafața locativă – 25,2 m2 sunt demolate. Alte persoane decît Alexei Constantin și Alexei Zinovia mi deține drepturi de proprietate la imobilul cu nr. cadastral ***** ianuarie 02 martie 2004, amplasate în mun. Chișinău, str. Dubăsari nr. 1. (f.d. 16-17, Vol. II)
49. Prin răspunsul Departamentului cadastral din cadrul Agenției Servicii Publice din 26 aprilie 2019, Constantin Alexei a fost informat despre faptul că, după înregistrarea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea persoanei privind încetarea procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată. (f.d. 12, Vol. II)
50. La 18 decembrie 2018, între Jarda Efimia, în calitate de „vînzător” și Manzul Ecaterina, în calitate de „cumpărător”, a fost încheiat Contractul de vînzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral *****.991 ce constituie teren pentru construcție cu suprafața de 0,0627 ha, situat î *****. (f.d. 107-108, Vol. II)
51. Ulterior, la 30 martie 2019 între Manzul Ecaterina și Manzul Valeri a fost încheiat un contract de donație cu nr. 5160 prin care Jardan Efimia a donat iar

Manzul Valeri a primit bunul imobil cu nr. cadastral *****.991, amplasat în *****. (f.d. 113 – 114, Vol. II)

52. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile din 16 iulie 2020, se reține că, Manzul Valeri este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****.991, amplasat în *****, în baza contractului de donație cu nr. 5160 din 30 martie 2019 (f.d. 108, Vol. I).
53. Raporturile juridice rezultă în speță din: Proiectul de formare a bunului imobil prin divizare din 14 august 2015, Cererea cu privire la formarea bunului imobil din 14 august 2015, Studiul privind formarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil, Planul geometric (proiectul de formare o bunului imobil) eliberat în 14 august 2014, Catalogul coordonatelor din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil inițial modificat) cu nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil nou format) nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Catalogul coordonatelor nr. cadastral ***** din 14 august 2015 și rectificată (radiată) recepționarea Dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr.0100/15/140530 la 01 septembrie 2015 - acte emise înainte de a intra în vigoare Codul civil modernizat, aplicabil din 01 martie 2019, astfel instanța reține la caz normele de drept aplicabile la data emiterii acestor acte.
54. Conform art.216 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), (1) Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).
55. Potrivit art. 217 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), (1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. (3) Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.
56. Conform art. 219 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), (1) Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. (2) Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul [...].
57. Potrivit art. 220 alin.(1) Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), actul juridic care contravine normelor imperative este nul dacă legea nu prevede altfel.
58. Astfel, instanța de fond corect a ajuns la această concluzia că prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 11 septembrie 2007, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2008 și decizia Curții Supreme de Justiție din 21 mai 2008, a fost determinat modul de folosință a terenului aferent casei de locuit din ***** prin recunoașterea după Trofimova Galina a dreptului de folosință asupra sectorului de teren de 1/2 cotă-parte, ce constă din sectorul de teren care poate fi transmis în proprietate marcat cu punctele 5-6-7-8-5 cu suprafața de 304,5 m.p. și sectorul de teren care poate fi

acordat în folosință provizorie marcat cu punctele 1-2-3-4-5-6-7-8- 9-1 cu suprafața de 334,0 m.p., iar după Alexei Constantin și Alexei Zenovia a fost recunoscut dreptul de folosință asupra sectorului de teren de 1/2 cota-parte, ce constă din sectorul de teren care poate fi transmis în proprietate marcat cu punctele 6-7-8- 12-13-14-15-16-17-18-19-6 cu suprafața de 304,5 m.p. și sectorul de teren care poate fi acordat în folosință provizorie marcat cu punctele 8-9-10-11-12-8 cu suprafața de 334,0 m.p. conform raportului de expertiză nr. 002973/886 din 09 octombrie 2006. De asemenea, Alexei Constantin și Alexei Zenovia au fost obligați să nu creeze Galinei Trofimova obstacole la restabilirea casei și privatizarea lotului de pământ atribuit în folosință. (f.d. 29-31, Vol. I)

59. În temeiul hotărîrii Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 24 aprilie 2014, Jardan Efimia a obținut dreptul de a diviza în două părţi terenul din *****, cu atribuirea în natură a 1/2 cotă-parte a terenului din *****, ce îl deține cu drept de proprietate în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 6674 din 03 mai 2012 și atribuirea unui alt număr cadastral imobilului: 1/2 cotă-parte a terenului din *****, ce îl deține cu drept de proprietate Jardan Efimia, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 6674 din 03 mai 2012.
60. Astfel, deținând la mînă un act judecătoresc, menținut prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 decembrie 2014 și decizia Curții Supreme de Justiție din 27 mai 2015, care are valoare de lucru judecat, Jardan Efimia a depus o cerere către SRL „Maxgeocad” prin care a solicitat executarea lucrărilor cadastrale în vederea formării unor noi bunuri imobile ca obiect de drept independent prin divizare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Dubăsari nr. 1.
61. Mai mult instanța reține că, reclamanții Alexei Zinovia și Alexei Constantin au fost prezenți la întocmirea Actului de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil din 14 august 2015, fapt ce se confirmă prin Actul nominalizat, care de altfel nu a fost contestat și anulat.
62. Critica reclamanților privind lipsa unor probe ce ar confirma datele conținute în actul întocmit, prezența acestora la întocmirea actului nu necesită emiterea unor acte suplimentare în acest sens, vin doar să argumenteze cele invocate în acțiune.
63. Astfel, la 14 august 2015 de către SRL „Maxgeocad” a fost întocmit Proiectul de formare a bunului imobil prin divizare, care concomitent conține următoarele acte: Cererea cu privire la formarea bunului imobil depusă de Jardan Efimia la 14 august 2015, Studiul privind formarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Actul de constatare pe teren în vederea formării bunului imobil, Planul geometric (proiectul de formare o bunului imobil) eliberat în 14 august 2014, Catalogul coordonatelor din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil inițial modificat) cu nr. cadastral

***** din 14 august 2015, Planul geometric (bunul imobil nou format) nr. cadastral ***** din 14 august 2015, Catalogul coordonatelor nr. cadastral ***** din 14 august 2015 și rectificată (radiată) recepționarea Dosarului tehnic al proiectului de formare a bunului imobil amplasat în *****, înregistrat sub nr. 0100/15/140530 la 01 septembrie 2015.

64. Drept urmare, Proiectul de formare a bunului imobil prin divizare din 14 august 2015 a fost elaborat în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar de către reclamanți nu au fost invocate careva argumente plauzibile, precum și nu au fost prezentate careva probe pertinente și concludente ce ar servi temei de anulare a acestuia, precum și a actelor conținute.
65. Instanța de apel consideră poziția reclamanților potrivit căreia, actele nominalizate sunt nule de vreme ce nu au fost elaborate cu consimțământul lor, vine doar în scop de apărare și manifestă rea credință, or dreptul lui Jardan Efimia de a diviza bunul imobil i-a fost acordat prin hotărârea judecătorească irevocabilă ce înlocuiește acordul reclamanților.
66. Potrivit art. 15 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28 octombrie 2004, ”(2) La cererea de formare a bunului imobil se anexează: b) acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul și/sau al proprietarilor imobilelor adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil”.
67. Poziția apelanților vine să confirme refuzul lor de a executa hotărârea judecătorească irevocabilă ce înlocuiește acordul reclamanților.
68. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, Jardan Efimia deținea 1/2 cotă-parte din imobilul amplasat pe adresa: mun. Chișinău, str. Dubăsari nr. 1, , iar cele invocate în acțiune și în apel sunt doar în scop de a evita executarea unei hotărâri judecătorești irevocabile.
69. La caz nu sunt aplicabile nici prevederile art. 22 din Legea nominalizată, or aceasta se referă la cazurile în care formarea bunurilor are loc la inițiativa instanţei de judecată, ceea ce lipsește la caz, or inițiatorul formării bunului a fost anume Jardan Efimia.
70. De asemenea este neîntemeiat argumentul reclamanților privind aplicarea la caz a prevederilor art. 232 Cod civil (în vigoare pînă la 01 martie 2019), or în speță nu se identifică existența unei interdicții asupra bunului proprietate a lui Jardan Efimia.
71. Reieșind din probele prezentate instanței de fond și instanței de apel , nu se reține faptul că, reclamanților le este îngrădit drumul de acces la casa individuală.

72. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond just a dispus respingerea cererii de chemare în judecată

depusă de Constantin Alexei și Zinovia Alexei împotriva SRL”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul municipal Chișinău și Efimia Jardan privind anularea/constatarea nulității absolute a actului de constatare și a acțiunii conexată a lui Constantin Alexei și Zinovia Alexei către IP”Agenția Servicii Publice”, Anei Cacianji administratorul SRL”MAXGEOCAD”, intervenienți accesorii Constantin Cacianji, Consiliul mun. Chișinău, Efimia Jardan și Valeri Manzul cu privire la anularea integrală a Proiectului de formare a bunului imobil prin divizare.

73. În această ordine de idei, Colegiul apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor apelanților, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.
74. În viziunea Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelanții-reclamanți, citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speţei.
75. În final, instanţa de apel subliniază că, contrar prevederilor articolelor 118, 121 din Codul de procedură civilă, apelanții-reclamanți, în fața instanţei de fond, nu au adus careva probe în susținerea pretențiilor lor și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței și a respins acțiunea.
76. În plus, este important de remarcat faptul că apelanții-reclamanți, utilizând calea de atac nu au prezentat în instanța de apel probe, pe care nu au avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.
77. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanţe 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 apelanții Constantin Alexei și Zinovia Alexei.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 mai 2023.

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: Ana Panov

Judecătorii: Diana Corlăteanu

Lucia Bagrin