

prima instanță: V.Orîndaș  
instanța de apel: N.Budăi  
N.Craiu, A.Pahopol

dosarul nr. 2rac-238/13

## DECIZIE

10 iulie 2013

mun. Chișinău

Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele completului, judecătorul - Valeriu Doagă  
Judecătorii – Nicolae Clima, Vera Macinskaia  
Iurie Bejenaru, Iurie Diaconu

examinând recursurile declarate de Cooperativa „Trud” și avocatul Băieșu Sergiu, și Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău", în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa "Trud" împotriva Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" privind recunoașterea dreptului asupra clădirilor și dispunerea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare din 31 iulie 1992 a încăperii, atelierului de altoire situat în comuna Stăuceni; cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa "Trud" împotriva Î.S. "Cadastru" privind rectificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile; cererea SRL "Interprice & C" privind înlăturarea obstacolelor în utilizarea proprietății și evacuarea Cooperativei "Trud" din clădire (fostul depozit de depozitare a viței de vie) cu suprafața de 576 m.p. înregistrată după SRL "Interprice & C" pe adresa or. Stăuceni, str. Constructorilor, 5 și acțiunea reconvențională înaintată de Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău" împotriva Cooperativei "Trud" și SRL "Interprice & C" privind revendicarea în proprietate a bunului imobil aflat în litigiu din posesie nelegitimă, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012

### c o n s t a t ă

La data de 17 iunie 2004 Cooperativa „Trud” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău",

privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra clădirilor și anume: depozitul de produse chimice, șopronul-atelier și încăperi curente și clădiri grajd.

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 12 iulie 2004 a fost atras în calitate de intervenient accesoriu Organul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala ÎS „Cadastru”.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat, că activează începând cu anul 1992, potrivit certificatului de înregistrare a întreprinderii nr. 138000938 din 03 decembrie 1992.

Conform contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent din 02 august 1999, Cooperativa "Trud" a procurat de la Primăria com. Stăuceni, mun. Chișinău terenurile aferente cu o suprafață totală de 0,580 ha:

Sectorul 1: cu o suprafață de 0,110 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, cu adiacenții 1-1 Primăria com. Stăuceni;

Sectorul 2: cu o suprafață de 0,350 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, cu adiacenții 1-1 Primăria com. Stăuceni;

Sectorul 3: cu o suprafață de 0,120 ha, situat în mun. Chișinău, com. Stăuceni, cu adiacenții 1-1 Primăria com. Stăuceni.

Pe acest teren sunt amplasate următoarele clădiri:

- depozit de produse chimice cu suprafața de 317,3 m.p. (potrivit ordinului nr. 229 din 09 august 1990 și facturii fiscale nr. 97393 din 16 august 1990);

- încăperile auxiliare ale atelierului de altoire (clădire veche) cu suprafața de 636 m.p. (ordinul nr. 126 din 19 mai 1992 și factura fiscală nr. 47713 din 31 iulie 2002);

- clădire-grajd cu încăperile auxiliare cu suprafața de 608,9 m.p. (ordinul nr. 220 din 01 august 1990 și factura fiscală nr. 820772 din 18 ianuarie 1990) și sunt trecute în Registrul cadastral al deținătorului de teren.

Din momentul procurării acestor clădiri Cooperativa "Trud" a activat, însă nu a perfectat în modul stabilit de legislația în vigoare actele necesare.

Adresându-se la Organul Cadastral Teritorial Chișinău (filiala Î.S. "Cadastru") pentru a înregistra dreptul de proprietate asupra imobilului procurat, a fost refuzat pe motivul omiterii termenului.

Prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 23 august 2004, cererea depusă de Cooperativa "Trud" a fost admisă integral. A fost recunoscut dreptul de proprietate după Cooperativa "Trud", or. Criuleni asupra următoarelor clădiri, situate pe str. Florilor, 5, com. Stăuceni:

- clădirea Nodul de confecționare a betonului și mortarului (anterior depozit de produse chimice) cu suprafața de 317,3 m.p.;

- clădirea Atelierului de lemnărie (anterior încăperile auxiliare ale atelierului de altoire (clădire veche)) cu suprafața de 636 p.m.;

- complexul Centrului administrativ (anterior clădire-grajd cu încăperile auxiliare) cu suprafața de 608,9 m.p..

De asemenea, a fost repus în termen pentru înregistrare conform legislației în vigoare la Organul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Î.S. "Cadastru" a imobilului nominalizat.

Nefiind de acord cu hotărîrea în cauză, la 14 martie 2008, SRL "Interprice & C" a depus cerere de revizuire, prin care a solicitat anularea hotărîrii cu examinarea cauzei în fond.

În motivarea cererii de revizuire SRL "Interprice & C" a indicat că, Cooperativa "Trud" a procurat în baza facturii fiscale de la Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău" un șir de clădiri situate în com. Stăuceni, astfel, consideră, că ultimul nu a avut dreptul de a efectua o astfel de tranzacție pe motiv, că numai statul este în drept să dispună de bunurile ce-i aparțin, neavând acordul respectiv de la Minister.

În același timp, a procurat terenul cu suprafața de 0,12 ha, nefiind înregistrat dreptul de proprietate la Organul Cadastral Teritorial Chișinău și consideră, că Primăria com. Stăuceni a încălcat normele legislației în vigoare.

În proprietatea SRL "Interprice & C" se află clădirea lit. A (după planul de inventariere) - depozitul secției îmbuteliere a vinului, cu suprafața de 1161,60 m.p., clădirea lit. 1 - depozit cu suprafața de 576 m.p.; construcție din anul 1949, situate în com. Stăuceni, str. Constructorilor, 5, ultimii aceste clădiri le-au restaurat, reconstruit și le-au dat în exploatare, fiind, de asemenea, înregistrate la Organul Cadastral Teritorial Chișinău.

Cooperativa "Trud" a ocupat clădirea lit. 1 - depozit cu suprafața 576 m.p., făcând o construcție și prin hotărîrea instanței de judecată a legalizat-o.

SRL "Interprice & C" a solicitat admiterea cererii de revizuire a hotărîrii din 23 august 2004.

Prin încheierea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 17 aprilie 2008 cererea de revizuire depusă de SRL "Interprice & C" a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu încheierea primei instanțe, la 06 mai 2008 SRL "Interprice & C" a depus cerere de recurs solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii Judecătoriai Economice de Circumscripție din 17 aprilie 2008, cu transmiterea cauzei la rejudecare în instanța de fond.

Prin decizia Curții de Apel Economice din 10 septembrie 2008 recursul depus de SRL "Interprice & C" a fost admis, a fost casată încheierea judecătoriai Economice de Circumscripție din 17 aprilie 2008 și a hotărîrii din 23 august 2004 în partea ce ține de recunoașterea după Cooperativa "Trud" a dreptului de proprietate asupra atelierului de lemnărie (anterior încăpere auxiliară ale atelierului de altoire clădire veche cu suprafața de 636 m.p.) cu restituirea pricinii la rejudecare în prima instanță.

Judecătoria Economică de Circumscripție, prin încheierea din 21 octombrie 2008 a atras în proces în calitate de intervenient principal SRL "Interprice & C".

Ulterior, prin încheierea din 02 iunie 2009 a fost atras în proces în calitate de intervenient cu pretenții proprii Agenția Agroindustrială "Moldova-Vin".

La 11 octombrie 2007 SRL "Interprice & C" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Cooperativei "Trud" privind evacuarea din construcția depozit cu suprafața de 576 m.p., amplasat în com. Stăuceni, str. Constructorilor, 5.

În motivarea acțiunii SRL "Interprice & C" a menționat, că deține în proprietate două construcții înregistrate în modul stabilit, una cu suprafața de

1280,9 m.p., iar a doua cu suprafața de 576 m.p. ambele situate pe str. Constructorilor, 5, depozitul cu suprafața de 576 m.p. fiind ocupat abuziv de către Cooperativa "Trud".

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 24 decembrie 2007, la solicitarea reclamantului, au fost atrași în calitate de intervenienți accesorii Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificare din Chișinău", Primăria com. Stăuceni și Î.S. "Cadastru".

Ulterior, la 14 aprilie 2008 Cooperativa "Trud" a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL "Interprice & C" și Î.S. "Cadastru", prin care a solicitat anularea înregistrării cadastrale din 05 octombrie 2005 a depozitului cu suprafața de 576,0 m.p. cu nr. cadastral 315330073702 din Registrul bunurilor imobile după SRL "Interprice & C" și obligarea Î.S. "Cadastru" de a exclude din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dată ca fiind o greșeală comisă și nelegitimă, anularea certificatului de înregistrare ca proprietate a SRL "Interprice & C" eliberat de Organul Cadastral Teritorial Criuleni cu nr. 83 din 25 decembrie 1998 ca fiind nelegitim.

La data de 15 aprilie 2008 Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificare din Chișinău" a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL "Interprice" și Cooperativei „Trud”, cu participarea intervenienților accesorii - Primăriei comunei Stăuceni și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău privind constatarea nulității tranzacțiilor efectuate de vânzare-cumpărare a imobilului și lotului aferent, construcțiilor de depozit cu suprafața de 1280,6 m.p. și construcției de depozit cu suprafața de 576,0 m.p., și înregistrărilor efectuate la organul cadastral.

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 31 martie 2009 au fost comasate cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Interprice & C" împotriva Cooperativei "Trud", cu participarea intervenienților accesorii - Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificare din Chișinău", Primăriei com. Stăuceni și Î.S. "Cadastru" privind evacuarea din construcția depozit cu suprafața de 576,0 m.p. amplasată în com. Stăuceni, str. Constructorilor, 5 și cererea reconvențională depusă de Cooperativa "Trud" împotriva SRL "Interprice&C" și Î.S. "Cadastru" cu privire la anularea înregistrării cadastrale din 05 octombrie 2005 a depozitului cu suprafața de 576,0 m.p. cu nr. cadastral 315330073702 din Registrul bunurilor imobile după SRL "Interprice & C" și obligarea Î.S. "Cadastru" de a exclude din Registrul bunurilor imobile înregistrarea dată ca fiind o greșeală comisă și nelegitimă, anularea certificatului de înregistrare ca proprietate a SRL "Interprice & C" eliberat de Organul Cadastral Teritorial Criuleni cu nr. 83 din 25.12.1998 ca fiind nelegitim și cererea reconvențională depusă de Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificare din Chișinău" împotriva SRL "Interprice" și Cooperativei „Trud”, cu participarea intervenienților accesorii - Primăriei comunei Stăuceni și Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău privind constatarea nulității tranzacțiilor efectuate de vânzare-cumpărare a imobilului și lotului aferent, construcțiilor de depozit cu suprafața de 1280,6 m.p. și construcției de depozit cu suprafața de 576 m.p. și înregistrărilor efectuate la organul cadastral cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de

Cooperativa "Trud", intervenientul principal "SRL "Interprice & C" împotriva Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău", cu participarea intervenientului accesoriu - Organului Cadastral Teritorial Chișinău (filiala Î.S. "Cadastru") și intervenientului cu pretenții proprii - Agenției Agroindustrială "Moldova - Vin" privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra clădirilor și anume: depozitul de produse chimice, șopronul-atelier și încăperi curente și clădiri grajd.

La 31 martie 2009 Cooperativa "Trud" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Î.S. "Cadastru" și SRL "Interprice & C" privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radiere a dreptului de proprietate a SRL "Interprice & C" asupra imobilului construit cu suprafața de 576 m.p., situat în com. Stăuceni, str. Constructorului nr. 5, ca fiind înscris din greșeală.

În motivarea acțiunii Cooperativa "Trud" a indicat, că la data de 19 februarie a înaintat către Î.S. „Cadastru” o cerere de rectificare a înscrierii din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a SRL "Interprice & C" asupra imobilului, construcție cu suprafața de 576 m.p., situată în com. Stăuceni, str. Constructorului, 5, ca fiind înscris din greșeală.

Prin scrisoarea nr. 01-05/646 din 10 martie 2009, Î.S. Cadastru" a informat reclamantul, că în lipsa consimțământului în scris al fiecărui titular de drept, rectificarea poate fi posibilă doar în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Conform Registrului bunurilor imobile SRL „Interprice&C” la data de 05 octombrie 2009 a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil - clădire cu o suprafață de 576 m.p., situat în com. Stăuceni, str. Constructorului, 5, identificat sub nr. cadastral 315330073702, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 0 din 16 august 1995 și procesului-verbal de recepție finală nr. 20 din 25 decembrie 1998.

Reclamantul consideră, că contractul de vânzare-cumpărare nr. 0 din 16 august 1995 nu poate fi considerat ca document în temeiul căruia se poate efectua înscrierea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile, conform prevederilor art.art. 28 și 29 al Legii cadastrului bunurilor imobile, deoarece obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu este un bun imobil, dar sunt materiale de construcție, în contract nu se identifică ce bun imobil a fost cumpărat, nu cuprinde nici dreptul intabulat asupra căruia se cere a face înscrierea și nu indică dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat. Nu poate fi considerat ca document juridic de înregistrare a dreptului de proprietate procesul -verbal de recepție finală nr. 20 din 25 decembrie 1998, deoarece nu se referă la recepționarea clădirii după finisarea construcției, cum prevede art. 40<sup>4</sup> al Legii cadastrului bunurilor imobile, dar se referă la recepționarea lucrării de instalare a utilajului tehnologic în secția de îmbuteliere a vinului.

Consideră, că înscrierea în Registrul bunurilor imobile prin care a fost intabulat dreptul de proprietate asupra clădirii cu suprafața de 576 m.p. situat în com. Stăuceni. str. Constructorului 5, sub nr. cadastral 315330073702 pe numele SRL „Interprice&C” nu corespunde situației juridice, fiind înscris acest drept în baza unui document nevalabil.

Prin hotărîrea judecătorei Economice de Circumscripție din 16 octombrie 2009 cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa "Trud" a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărîrea în cauză, la 30 octombrie 2009 Cooperativa "Trud" a depus cerere de apel și a solicitat casarea hotărîrii Judecătorei Economice de Circumscripție din 16 octombrie 2009, cu adoptarea unei noi hotărîri prin care să decidă rectificarea înscrierii din Registrul bunurilor imobile prin radiere a dreptului de proprietate a SRL "Interprice &C" asupra imobilului construcție cu suprafața de 576 m.p., identificat cu nr. cadastral 3153300.737.02, situat în com. Stăuceni, str. Constructorului, 5.

Curtea de Apel Economică prin decizia din 22 februarie 2010 a admis apelul depus de Cooperativa "Trud", a casat hotărîrea judecătorei Economice de Circumscripție din 16 octombrie 2009 și a emis o hotărîre nouă prin care a admis cererea depusă de Cooperativa "Trud".

Ulterior, la 05 martie 2010 SRL "Interprice&C", nefiind de acord cu decizia Curții de Apel Economice din 22 februarie 2010, a depus recurs la Curtea Supremă de Justiție și a solicitat anularea deciziei cu menținerea hotărîrii primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 03 iunie 2010, recursul declarat de SRL "Interprice & C" a fost admis cu casarea deciziei Curții de Apel Economice din 22 februarie 2010, cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Economice din 02 noiembrie 2010 apelul declarat de Cooperativa "Trud" a fost admis parțial și a fost casată hotărîrea judecătorei Economice de Circumscripție din 16 octombrie 2010 cu remiterea cauzei la o nouă examinare în instanța de fond.

La 09 septembrie 2011, Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL "Interprice & C" și Cooperativei "Trud", cu participarea intervenientului accesoriu Î.S. "Cadastru", cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și revendicarea bunurilor din posesie nelegitimă în proprietatea Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău".

În motivarea acțiunii reconvenționale Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" a menționat, că Cooperativa "Trud" a depus cerere de chemare în judecată cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului construcție cu suprafața de 576 m.p., identificat cu nr. 3153300.737.02, situat în com. Stăuceni, str. Constructorului, nr. 5. În susținerea pretențiilor sale Cooperativa "Trud" a prezentat ordinul nr. 126 din 19 mai 1992 și factura de expediție nr. 47713 din 31 iulie 1992, însă ordinul nr. 126 din 19 mai 1992 este emis de către Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău", dar pe acesta există ștampila "Sovhozului - Școala de Viticultură și Vinificație din Chișinău".

A menționat, că conform Hotărîrii Guvernului nr. 321 din 28 iunie 1991 cu privire la reorganizarea unor instituții de învățământ mediu de specialitate, Sovhozul-Școala de Viticultură și Vinificație din Chișinău s-a reorganizat în I.S.

"Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău", respectiv a fost schimbată și ștampila.

Menționează, că Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" este o întreprindere cu capital ce se află în posesia exclusivă a statului și toate tranzacțiile privind mijloacele fixe, urmează a fi coordonate cu obținerea avizului de către organul ierarhic superior, Ministerul Agriculturii.

În cadrul examinării cauzei, s-a constatat că, SRL "Interprice&C" pretinde la obiectul în litigiu și că bunul imobil nr. 3153300,737.02, situat în com. Stăuceni, str. Constructorului, 5 este înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial din 25 decembrie 1998.

După examinarea actelor în baza cărora s-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil nr.3153300.737.02, situat în com. Stăuceni, str. Constructorului, 5 de către SRL "Interprice & C" s-a depistat faptul, că a fost înregistrat în baza contractului de vânzare-cumpărare din 16 august 1995, conform căruia Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" a realizat materialele de construcție a fostului atelier de altoit și a depozitului de păstrare a viței de vie, a procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor de instalare a utilajului tehnologic nr. 20 din 25 decembrie 1998 și în baza contractului de arendă din 25 martie 1998 a lotului de teren cu suprafața de 0,84 ha, acte ce nu pot servi ca temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Menționează, că conform art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile din 21 mai 1998, alin. (1), lit. b) înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face în temeiul contractului asupra bunului imobil, încheiat conform legislației în vigoare.

Rezultă, că temei de înregistrare poate servi doar contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare, iar contractul de vânzare-cumpărare a materialelor de construcție nu este un contract asupra bunului imobil.

Reclamantul invocă, că nici procesul-verbal nr. 20 din 25 decembrie 1998 nu poate fi considerat ca document juridic în baza căruia să fie înregistrat dreptul de proprietate, deoarece acesta se referă nu la recepționarea clădirii, dar a utilajului instalat în clădire.

Prin încheierea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 31 ianuarie 2012, cererea reconvențională depusă de I.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" a fost primită spre examinare.

Prin hotărârea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 23 februarie 2012 s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa "Trud" împotriva Î.S. "Cadastru" și SRL "Interprice & C" privind rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a SRL "Interprice & C" asupra imobilului construit cu suprafața de 576 m.p., situat în com. Stăuceni, str. Constructorului nr. 5, ca fiind înscris din greșală.

S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa "Trud" către Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" privind recunoașterea dreptului asupra clădirilor și dispunerea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare din 31 iulie 1992 a încăperii, atelierului de altoire situat în comuna Stăuceni;

S-a admis cererea depusă de SRL "Interprice & C" privind înlăturarea obstacolelor în utilizarea proprietății și evacuarea Cooperativei "Trud" din clădire (fostul depozit de depozitare a viței de vie) cu suprafața de 576 m.p. înregistrată după SRL "Interprice & C" pe adresa or. Stăuceni, str. Constructorului, 5.

S-a respins cererea reconvențională depusă de Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" împotriva SRL "Interprice & C" și Cooperativei "Trud", cu participarea intervenientului accesoriu Î.S. "Cadastru" cu privire la rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și revendicarea bunurilor din posesie nelegitimă în proprietatea Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău";

S-a încasat din contul Cooperativei "Trud" în folosul SRL "Interprice & C" suma de 374,33 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cooperativa "Trud" a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea parțială a hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 februarie 2012 în partea ce se referă la respingerea cererii depusă de Cooperativa „Trud” de recunoaștere a dreptului de proprietate asupra clădirii și dispunerea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare a încăperii atelierului din com. Stăuceni, respingerea cererii Cooperativei „Trud” de rectificare a înscrisului din Registrul bunurilor imobile și admiterea cererii SRL „Interprice & C ” de înlăturare a obstacolelor în folosirea de către SRL „Interprice & C ” a clădirii aflate în proprietatea s-a cu evacuarea Cooperativei „Trud” din clădirea aflată pe adresa or. Stăuceni, str. Constructorului 5 cu adoptarea unei noi hotărâri prin care să fie recunoscut dreptului de proprietate asupra bunului imobil înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub nr. cadastral 3153000.114.01 cu o suprafață de 698 m.p., și obligarea Î.S. "Cadastru" să înregistreze acest drept de proprietate pe numele Cooperativei „Trud” și admiterea cererii Cooperativei „Trud” de rectificare a înscrisului din Registrul bunurilor imobile cu respingerea cererii SRL „Interprice & C ” de revendicare a bunului.

Prin hotărârea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 august 2004 s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra clădirii încăperii auxiliare a Atelierului de altoire procurat de Cooperativa „Trud” la data de 31 iulie 1992.

La 13 septembrie 2004 Oficiul Cadastral Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate a Cooperativei „Trud” asupra clădirii încăperii auxiliare a Atelierului de altoire.

La 14 martie 2008 SRL „Interprice & C” a depus cerere de revizuire asupra hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 august 2004.

Prin încheierea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 17 aprilie 2008 cererea de revizuire a fost respinsă și ulterior SRL „Interprice & C” a atacat cu recurs încheierea respectivă.

Prin decizia Curții de Apel Economice din 10 septembrie 2008 a fost admis recursul SRL „Interprice & C”, casată încheierea din 17 aprilie 2008 cu admiterea cererii de revizuire a hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 august 2004 în partea ce ține de recunoașterea dreptului de proprietate a

Cooperativei „Trud” asupra atelierului de lemnărie cu transmiterea cauzei la rejudecare în această parte.

Prin hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 23 februarie 2012 acțiunea depusă de cooperativa „Trud” s-a respins, acțiunea depusă de SRL „Interprice&C” s-a admis integral și acțiunea înaintată de ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” s-a respins.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012 s-au respins apelurile declarate de Cooperativa „Trud” și ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 23 februarie 2012.

La data de 12 martie 2013 Cooperativa „Trud” și avocatul Băieșu Sergiu au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012, solicitând admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel, adoptarea unei noi hotărîri prin care să se decidă recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral 3153000.114.01 cu o suprafață totală de 698 m.p. și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze acest drept de proprietate pe numele Cooperativei „Trud”, admiterea cererii Cooperativei „Trud” privind rectificarea înscrisului din Registrul bunurilor imobile și anume radierea înscrisului din Registrul bunurilor imobile 3153300737 și anume a p.1.2. cu următorul conținut: „bun imobil construcție, numărul cadastral 315330073702, adresa mun. Chișinău, str. Constructorilor, 5, cu suprafața de 576 m.p. și p. 2.3 din același registru ce se referă la titularul dreptului de proprietate asupra acestui bun, a respinge cererea SRL „Interprice&C” de revendicare a bunului.

În motivarea recursului au indicat, că instanța de apel nu a luat în considerare circumstanțele care au importanță pentru examinarea pricinii în fond, eronat a aplicat normele de drept material, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată.

Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012, solicitând admiterea recursului, casarea parțială a deciziei instanței de apel în partea în care a fost respins apelul Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" și a fost menținută hotărîrea Judecătoriei Economice de Circumscripție din 23.02.2012, casarea parțială a hotărîrii Judecătoriei Economice de Circumscripție mun. Chișinău din 23.02.2012 în partea în care s-a admis acțiunea SRL "Interprice & C" și a înlătura obstacolele în folosirea de către SRL "Interprice & C" a clădirii aflate în proprietatea sa, cu evacuarea Cooperativei "Trud" din clădirea cu suprafața de 576 m.p. înregistrată după SRL "Interprice & C" pe adresa com. Stăuceni, str. Constructorilor,5 și respins acțiunea ÎS "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" privind rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și revendicarea în proprietate a bunului imobil aflat în litigiu din posesia nelegitimă, cu emiterea unei decizii prin care să se respingă ca neîntemeiate cererile de chemare în judecată depuse de către Cooperativa "Trud" și SRL "Interprice & C" cu rectificarea înscrisurilor din Registrul bunurilor imobile și revendicarea în proprietatea Î.S. „Colegiul Național de Viticultură și

Vinificație din Chișinău " a bunului imobil aflat în litigiul din posesia nelegitimă a Cooperativei „Trud” din com. Stăuceni, str. Industrială, 1/1.

În motivarea recursului a invocat, că instanța de apel eronat a aplicat normele de drept material și procedural.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră, că recursurile declarate urmează a fi admise, cu casarea deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin (1) lit. c) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Recurentul, Cooperativa "Trud" s-a adresat în instanța de judecată împotriva intimatului, Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău" și a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate asupra clădirilor și anume: depozitul de produse chimice, șopronul-atelier și încăperi curente și clădiri grajd.

Prin hotărârea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 august 2004 s-a dispus înregistrarea în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra clădirii încăperii auxiliare a Atelierului de altoire procurat de Cooperativa „Trud” la data de 31 iulie 1992.

La 13 septembrie 2004 Oficiul Cadastral Chișinău a înregistrat dreptul de proprietate a Cooperativei „Trud” asupra clădirii încăperii auxiliare a Atelierului de altoire.

La 14 martie 2008 SRL „Interprice & C” a depus cerere de revizuire asupra hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 august 2004.

Prin încheierea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 17 aprilie 2008 cererea de revizuire a fost respinsă și ulterior SRL „Interprice & C” a atacat cu recurs încheierea respectivă.

Prin decizia Curții de Apel Economice din 10 septembrie 2008 a fost admis recursul SRL „Interprice & C”, casată încheierea din 17 aprilie 2008 cu admiterea cererii de revizuire a hotărârii Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 august 2004 în partea ce ține de recunoașterea dreptului de proprietate a Cooperativei „Trud” asupra atelierului de lemnărie cu transmiterea cauzei la rejudecare în această parte.

Prin hotărârea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 februarie 2012 acțiunea depusă de cooperativa „Trud” s-a respins, acțiunea depusă de SRL „Interprice&C” s-a admis integral și acțiunea înaintată de ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” s-a respins.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012 s-au respins apelurile declarate de Cooperativa „Trud” și ÎS „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău” și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23 februarie 2012.

Instanța de recurs consideră, că instanța de apel eronat a aplicat normele de drept material.

Astfel, instanța de apel eronat a interpretat prevederile art.321 (2) Cod civil, în redacția anului 2002, care prevede, că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în Registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege, deoarece aplicând această dispoziție pentru o situație juridică anterioară intrării în vigoare a Codului civil, a încălcat dispoziția art.6 din acest cod.

Articolul 321 Cod civil, în redacția anului 2002 a intrat în vigoare la 06 iunie 2003.

Astfel, în cazul dat referindu-se la anul 1995 sau 1998 instanța urma să aplice normele în vigoare la acel moment.

La acea perioadă nu exista normă juridică, care ar fi stabilit, că contractul de vânzare-cumpărare a materialelor de construcție din 16 august 1995, încheiat între SRL „Interprice și C” și „Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău” putea servi drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției.

Nu era reglementat nici faptul, că procesul -verbal de recepție nr.20 din 25 decembrie 1998 privind instalarea utilajului tehnologic al secției de îmbuteliere a vinului ar fi putut servi temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Instanța de apel urma să aplice dispozițiile art.4 și art.28 din Legea nr. 1543/1998 cu privire la cadastrul bunurilor imobile, care a intrat în vigoare la 21 mai 1998.

În redacția inițială art.4 din această lege prevedea, că de către oficiile teritoriale sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art. 4 alin. alin.(2), (3) și (4), inclusiv terenurile, construcțiile și dreptul de proprietate asupra lor.

Articolul 28 din aceiași Lege prevede, că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor;

c) certificatele de succesiune;

d) hotărârile instanței de judecată;

e) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;

f) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi".

SRL „Interprice și C” a depus la Oficiul Cadastral Criuleni actele pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilului la 25 decembrie 1998, când legea era în vigoare.

Instanța de apel urma să constate cu certitudine, dacă contractul de vânzare-cumpărare a materialelor de construcție din 16 august 1995 și procesul-verbal de recepție la finisarea lucrărilor nr.20 din 25 decembrie 1998 privind instalarea utilajului tehnologic prezentate de SRL „Interprice și C” Oficiului Cadastral Criuleni se încadrează în categoriile de documente indicate la art.28 din Legea nr.1543/1998 și respectiv dacă poate sau nu servi ca temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Instanța de apel aplicând prevederile art. 762 Cod civil, în redacția anului 2002, urma să stabilească dacă bunul imobil în litigiu a fost vândut la persoane diferite.

Instanța de apel nu a luat în considerare, că la 31 iulie 1992 Cooperativa „Trud” a procurat de la Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău clădirea încăperii Auxiliare a Atelierului de Altoire din com. Stăuceni, r-nul Criuleni.

Ulterior, la 27.12.1995 recurentul, Cooperativa „Trud” a primit în folosință terenul de 0,12 ha aferent clădirii procurate, iar la 02.08.1999 a procurat de la Primăria com. Stăuceni terenul aferent și l-a înregistrat la Oficiul Cadastral cu nr. cadastral 3153000.114.

La 13.09.2004 Oficiul Cadastral Chișinău a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al recurentului asupra clădirii încăperii Auxiliare a Atelierului de Altoire recunoscut prin hotărârea Judecătoriai Economice de Circumscripție din 23.08.2004 atribuindu-i nr. cadastral 3153000.114.01.

Instanța de apel urma să verifice, dacă recurentul este proprietar al terenului și al construcției situate pe acest teren.

Începând cu anul 1992 când a fost cumpărată încăperea și până la momentul începerii litigiului (anul 2007) recurentul a posedat și a folosit acest teren.

Urma ca instanța să constate cine a posedat și s-a folosit începând cu anul 1992 de imobilul și terenul în cauză.

La fel, instanța de apel nu a luat în considerare, că conform materialelor dosarului SRL „Interprice și C” la 02.06.2005 a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra a două clădiri situate în com. Stăuceni str. Constructorilor,5 cu nr. cadastral 315330073701 și nr. cadastral 315330073702 situate pe terenul de 0,15 arendat de la com. Stăuceni.

Ca temei pentru înregistrarea acestora a servit contractul de vânzare-cumpărare a materialelor de construcție din 16 august 1995 și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.20 din 25 decembrie 1998 privind instalarea utilajului tehnologic.

Instanța de apel nu a luat în considerare, că la 19.06.2006 Primăria Stăuceni a vândut SRL „Interprice și C” un teren cu suprafața de 0,42 ha.

În contractul de vânzare-cumpărare și anexele la el nu este precizat locul unde este amplasat terenul, dar nici nu este indicat faptul că pe acest teren se află careva construcții.

La contractul de vânzare-cumpărare nu este anexat planul geometric și nici planul cadastral pentru a putea determina amplasamentul acestuia.

Fiind înregistrat de către Oficiul Cadastral Teritorial la 14.07.2006, terenului i s-a atribuit nr. cadastral 3153300737.

Rezultă, că terenul cumpărat este aferent clădirilor înregistrate de către Oficiul Cadastral Teritorial după SRL „Interprice și C” la 02.06.2005.

La 19 februarie 2009 recurentul a înaintat către Întreprinderea de Stat „Cadastru” o cerere de rectificare înscrierii din Registrul bunurilor imobile prin radiere a dreptului de proprietate a SRL „Interprice și C” asupra imobilului construcție cu suprafața de 576 m.p. situat în com. str. Constructorului, 5 ca fiind înscris din greșeală.

La 10 martie 2009 Întreprinderea de Stat „Cadastru” prin scrisoarea nr. 01-05/646 a informat recurentul, că în lipsa consimțământului în scris al fiecărui titular de drepturi, rectificarea poate fi efectuată doar în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Astfel, la 23.02.2012 Judecătoria Economică de Circumscripție Chișinău a respins cererea recurentului de rectificare a înscrisului din Registrul bunurilor imobile, invocând,

că la 16.08.1995 Colegiul Național de Viticultură și Vinificație a încheiat cu SRL „Interprice și C” contractul de vânzare-cumpărare a materialelor de construcție a fostului atelier de altoit și depozitului de păstrare a viței de vie.

Instanța de apel urma să verifice legalitatea acestui contract în baza probelor prezentate în instanța de judecată.

Conform materialelor dosarului, dreptul de proprietate asupra construcției litigioase a fost înregistrat inițial la 25 decembrie 1998, ulterior a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 05.10.2005.

Astfel, instanța a ignorat prevederile art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile, care la acel moment expres prevedea, că înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor;

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor;

c) certificatele de succesiune;

d) hotărârile instanțe de judecată;

e) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;

f) alte documente privind nașterea sau transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate conform legislației în vigoare la data nașterii sau transmiterii acestor drepturi;

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale și alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale;

(3) Verificarea puterii juridice a documentelor ce confirmă drepturile prezentate pentru înregistrare o efectuează registratorul.

Din conținutul acestei norme rezultă, că temei de înregistrare pot servi doar contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării.

La caz, instanța urma să-și argumenteze concluzia dacă contractul de vânzare - cumpărare a materialelor de construcții este sau nu un contract asupra bunului imobil și dacă poate servi drept temei juridic pentru înregistrarea dreptului de proprietate.

Instanța de apel la fel, nu a ținut cont nici de prevederile art.29 alin (3) din aceeași lege, care stabilește exigențele față de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor, conform căreia documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să conțină descrierea bunului imobil și, după caz, denumirea dreptului respectiv, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de legislație, să fie autentificate notarial și ștampilate.

Urma să se constate dacă procesul-verbal de recepție finală nr. 20 din 25.12.1998 poate sau nu fi considerat ca document juridic în baza căruia poate fi înregistrat dreptul de proprietate.

În conformitate cu art. 40-4 din Legea cadastrului bunurilor imobile, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.

Instanța de apel nu a luat în considerare, că documentele referitoare la teren nu sânt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept, în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, al autorizației pentru construcție și al avizului tehnic al Inspecției de Stat în Construcții, ce atestă gradul de executare al construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect.

Pentru construcțiile ce nu cad sub incidența Legii nr.721-XIII din 02 februarie 1996 privind calitatea în construcții, în locul avizului tehnic al Inspecției de Stat în Construcții se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare al construcției, întocmit de Oficiul Cadastral Teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală.

Pentru efectuarea tranzacțiilor cu construcțiile nefinalizate, acestea se înregistrează în Registrul bunurilor imobile în mod obligatoriu.

Procesul-verbal de recepție finală nr. 20 din 25.12.1998 se referă la recepționarea lucrării de instalare a utilajului tehnologic în secția de îmbuteliere a vinului.

Aceste și alte circumstanțe urmau a fi constatate cu certitudine de către instanța de apel.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că s-a constatat încălcarea normelor de drept material și procedural și deoarece erorile judiciare nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012 și a restitui pricina spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău.

La rejudecarea pricinii, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, să verifice circumstanțele pricinii, probele administrate și reexaminând pricina să emită o hotărâre legală și întemeiată cu respectarea drepturilor procedurale ale părților.

În conformitate cu art. art. 445 alin.(1) lit.c) Cod de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

## d e c i d e

Se admit recursurile declarate de Cooperativa „Trud” și avocatul Băieșu Sergiu, și Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău".

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Cooperativa "Trud" împotriva Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație din Chișinău" privind recunoașterea dreptului asupra clădirilor și dispunerea înregistrării contractului de vânzare-cumpărare din 31 iulie 1992 a încăperii, atelierului de altoire situat în

comuna Stăuceni; cererea de chemare în judecată înaintată de Cooperativa "Trud" împotriva Î.S. "Cadastru" privind rectificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile; cererea SRL "Interprice & C" privind înlăturarea obstacolelor în utilizarea proprietății și evacuarea Cooperativei "Trud" din clădire (fostul depozit de depozitare a viței de vie) cu suprafața de 576 m.p. înregistrată după SRL "Interprice & C" pe adresa or. Stăuceni, str. Constructorilor, 5 și acțiunea reconvențională înaintată de Î.S. "Colegiul Național de Viticultură și Vinificație Chișinău" împotriva Cooperativei "Trud" și SRL "Interprice & C" privind revendicarea în proprietate a bunului imobil aflat în litigiu din posesie nelegitimă, cu restituirea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele completului,  
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima

Vera Macinskaia

Iurie Bejenaru

Iurie Diaconu