

Dosarul nr. 2ra-948/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud. S. Suvac)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Sîrbu, D. Dulghieru, V. Buhnaci)

## ÎNCHEIERE

21 iulie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Nina Vascan  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Boghian”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Boghian” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Societatea pe Acțiuni „Agat” cu privire la restabilirea situației anterioare încălcării dreptului prin recunoașterea nulității clauzei, prin recunoașterea nulității absolute a deciziei și a contractului de vânzare-cumpărare, verificarea legalității înregistrării în registrul bunurilor imobile, recunoașterea dreptului nepatrimonial de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent,

împotriva deciziei din 20 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Boghian” și a fost menținută hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana,

constată:

La data de 30 noiembrie 2012, SRL „Boghian” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și SA „Agat” cu privire la restabilirea situației anterioare încălcării dreptului prin recunoașterea nulității clauzei, prin recunoașterea nulității absolute a deciziei și a contractului de vânzare-cumpărare, verificarea legalității înregistrării în registrul bunurilor imobile, recunoașterea dreptului nepatrimonial de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că, urmare a adresării lui Marian Ștefan cu acțiune în instanța de contencios administrativ, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău nr. 3-3097/2010 din 23 noiembrie 2010, Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să emită o decizie privind vânzarea lui Marian Ștefan a unui teren cu suprafața de 0,886 ha în calitate de teren aferent imobilului din str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău.

A susținut că pârâtul Marian Ștefan, a obținut dreptul de a privatiza terenul pe care este situat sectorul de tunel nr. 2 al imobilului „tunel pentru comunicare”, cu adresa str. M. Sadoveanu nr. 42/7, amplasat pe un teren aferent cu suprafața de 0,406 ha, vândut de SA „Agat” către SRL „Boghian”.

Astfel, reclamantul a afirmat că, hotărârea instanței de judecată afectează interesele legale ale SA „Agat” către SRL „Boghian”, cauza fiind judecată fără atragerea societăților menționate în procesul de judecare a cauzei. Terenul solicitat spre atribuire de către Marian Ștefan, este terenul aferent necesar pentru exploatarea tunelului pentru comunicare, teren care se extinde parțial deasupra acestuia tunel, construit până în anul 1992 de către ÎS Uzina „COMPECS”, ulterior fiind transmis către SA „Agat”.

Prin urmare, consideră că Ștefan Marian nu poate deveni proprietar al terenului pe care este amplasat tunelul pentru comunicare, care este un bun imobil separat și se află în proprietatea altei persoane.

A indicat că, contractul de vânzare-cumpărare a clădirii de producție nr. 2 a avut ca obiect numai construcția, fără a transmite cumpărătorului careva drepturi asupra terenului aferent acestei construcții. Contrar pretențiilor invocate de Marian Ștefan precum că, în temeiul contractului, el ar fi în drept să privatizeze terenul cu suprafața de 2,27 ha, terenul dat nu poate să se suprapună cu terenul aferent tunelului pentru comunicare, deoarece nu a fost delimitat la momentul vânzării construcției.

A menționat că, acțiunea lui Marian Ștefan, care nu este proprietar al tunelului pentru comunicare, referitor la privatizarea terenului pe care este amplasat tunelul, este lovită de nulitate absolută în temeiul alin. (5) art. 52 al Legii nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice. Deci, pretențiile lui Marian Ștefan sunt lipsite de temei, sectorul de tunel nr. 2, care a constituit obiectul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 79 și nr. 80 din 18 septembrie 2007, este în posesiunea și proprietatea societății reclamante, constituind sectoare delimitate din tunelul pentru comunicare care este proprietatea SA „Agat”, fapt confirmat prin hotărârea Judecătoriei Buiucani nr. 2e-1212/12 din 21 septembrie 2012, prin care a fost recunoscut dreptul de proprietate al SRL „Boghian” asupra sectoarelor de tunel menționate.

Reclamanta a indicat că, atât SA „Agat”, după înregistrarea dreptului de proprietate asupra tunelului pentru comunicații, cât și SRL „Boghian”, după înregistrarea dreptului de proprietate asupra sectorului de tunel nr. 2, urmează să dispună de dreptul la privatizarea terenului aferent acestor construcții, drept garantat de prevederile legale.

A solicitat suprimarea acțiunilor întreprinse de către Marian Ștefan de acapărare a terenului aferent sectorului de tunel nr. 2, conservarea și fixarea în conformitate cu delimitările existente, stabilite anterior de Primăria mun. Chișinău, a hotărâului dintre

terenurile aferente imobilelor învecinate, clădirea de producere din str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău, ce aparține cu drept de proprietate lui Marian Ștefan, cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1,384 ha, și sectorul de tunel nr. 2 amplasat pe str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, aflat în proprietatea SRL „Boghian”, astfel ca hotarul dintre imobilele învecinate să fie stabilit ca fiind paralel străzii Bucovina, la distanța de 10 m de la peretele clădirii de producere amplasat pe str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău și la distanța de 15 m de la peretele sectorului de tunel nr. 2 aflat în posesia SRL „Boghian”.

Ulterior, la data de 05 februarie 2012, SRL „Boghian” a depus cerere de concretizare a cerințelor din cererea de chemare în judecată, prin care suplimentar a mai solicitat constatarea faptului că este nulă de drept schița planului terenului aferent suplimentar solicitat spre cumpărare de Marian Ștefan, pe motive că schița contravine legii, cu obligarea Consiliului și Primăriei mun. Chișinău de a nu atribui pârâtului terenul respectiv.

La data de 02 mai 2013, SRL „Boghian” a mai depus o cerere de concretizare a cerințelor din cererea de chemare în judecată, prin care a cerut constatarea nulității de drept a clauzei referitoare la caracteristica obiectului „suprafața terenului 2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, încheiat între cumpărătorul Marian Ștefan și Î.S. Uzina „COMPECS”.

De asemenea, pe parcursul examinării cauzei, reclamanta a depus mai multe cereri de concretizare, de extindere a pretențiilor, precum și de modificare a obiectului acțiunii.

La data de 30 august 2013, SRL „Boghian” a mai depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliul municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău cu privire la constatarea faptului că, clauza referitoare la caracteristica obiectului „suprafața terenului 2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, încheiat între cumpărătorul Marian Ștefan și Î.S. Uzina „COMPECS” este stinsă și nu poate produce efecte juridice odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice; anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 referitor la atribuirea în proprietate lui Marian Ștefan a unui teren din str. Bucovinei 3/1.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.6/35-1 din 27 iunie 2013, s-a acceptat vânzarea lotului de pământ din str. Bucovinei 3/1 cu suprafața de 0,886 ha lui Marian Ștefan, în baza hotărârii judecătorești irevocabile.

A menționat că o parte a terenului indicat în decizia Consiliului mun. Chișinău, care se solicită a fi anulată, constituie terenul aferent imobilului, sectorul de tunel nr. 2 aflat în posesia, folosința și proprietatea SRL „Boghian” și se extinde chiar deasupra imobilului menționat.

Astfel consideră că prin decizia nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013, îi sunt violate

drepturile de acces și de folosință a bunului imobil în cauză și dreptul la atribuirea terenului aferent pe care este amplasat acesta. În vederea restabilirii situației inițiale, la data de 22 iulie 2013 a adresat o cerere prealabilă Consiliului municipal Chișinău, însă, prin răspunsul din 31 iulie 2013 cererea a fost respinsă.

A mai indicat că, prin contractele de vânzare-cumpărare nr. 79 și nr. 80 din 18 septembrie 2007, a cumpărat de la SA „Agat” două imobile, sectorul de tunel nr. 1 și sectorul de tunel nr. 2, care au constituit o parte din tunelul de comunicare, aflat în proprietatea ultimei, nefiind înregistrate în registrul bunurilor imobile din cauza registratorului Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău, din motiv că nu dispune de materiale directive care să explice modul de înregistrare a construcțiilor subterane.

Dreptul de proprietate al SA „Agat” asupra tunelului de comunicare este adeverit prin înscrisuri ce confirmă proiectarea și construcția obiectului respectiv, cât și prin actul de primire-predare din 13 iunie 2000, prin care bunurile Î.S. Uzina „COMPECS” au fost transmise către SA „Agat” de către Departamentul de Privatizare și Administrare a Proprietății de Stat, de comun acord cu Ministerul Industriei și Energeticii. În temeiul actului de primire-predare menționat, tunelul de comunicare (fragmente din care este sectorul de tunel nr. 1 și sectorul de tunel nr. 2) a fost transmis în proprietatea SA „Agat”, obiectul respectiv a fost inclus în adeverința de privatizare nr. 44/03 din 26 iulie 2002, fapt care certifică dreptul de proprietate asupra tunelului de comunicare.

A menționat că, terenul aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr. 2, solicitat de a fi atribuit în calitate de teren aferent pentru imobilul sectorul de tunel nr. 2, a fost adjudecat prin procedura contenciosului administrativ în favoarea lui Marian Ștefan la 22 iunie 2010, fără ca în proces să fie atrasă SRL „Boghian”. Astfel, din culpa Consiliului municipal Chișinău, a fost încălcat dreptul reclamantei de a se folosi de proprietatea sa, de a desfășura o activitate comercială în limita drepturilor și posibilităților legale stabilite de legislația Republicii Moldova.

Reclamanta a notat că, restabilirea situației anterioare încălcării dreptului poate fi realizată de Consiliul municipal Chișinău prin obținerea revizuirii hotărârii instanței de contencios administrativ a Curții de Apel Chișinău din 23 noiembrie 2010 pe dosarul nr. 3-3097/2010, menținută de instanța ierarhic superioară, prin acordarea unui alt teren lui Marian Ștefan.

Astfel, a solicitat constatarea faptului că, clauza referitoare la caracteristica obiectului „suprafața terenului 2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, încheiat între cumpărătorul Marian Ștefan și Î.S. Uzina „COMPECS” este stinsă și nu poate produce efecte juridice odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice; anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 referitor la atribuirea în proprietate lui Marian Ștefan a unui teren din str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău.

Ulterior, la data de 04 noiembrie 2013, reclamanta a completat cererea de chemare în judecată prin solicitarea anulării a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.6/35-1 din

27 iunie 2013.

De asemenea, pe parcursul examinării cauzei, SRL „Boghian” a depus mai multe cereri de concretizare, de extindere a pretențiilor, precum și de modificare a obiectului acțiunii.

Prin încheierea din 18 februarie 2014 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, a fost atras în proces Marian Ștefan în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 30 noiembrie 2016, prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău, cauzele civile au fost conexe într-un singur proces.

Potrivit ultimei cereri de precizare a cerințelor din 30 noiembrie 2016 (f.d. 74, volumul VI), SRL „Boghian” și-a îndreptat pretențiile împotriva Primăriei și Consiliului mun. Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, ÎS „Cadastru”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și SA „Agat” cu privire la restabilirea situației anterioare încălcării dreptului prin recunoașterea nulității clauzei, prin recunoașterea nulității absolute a deciziei și a contractului de vânzare-cumpărare, verificarea legalității înregistrării în registrul bunurilor imobile, recunoașterea dreptului nepatrimonial de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent.

În motivarea pretențiilor s-a indicat că terenul suplimentar de 0,886 ha, în privința căruia a înaintat pretenții Marian Ștefan, ce ține de caracteristica terenului de 2,27 ha pe care se află construcția privatizată cu nr. cadastral XXXXX, nu s-a aflat în arenda acestuia, prin urmare, ultimul nu a deținut în posesie și folosință terenul respective și nu a fost în drept să îl privatizeze.

Reclamanta a menționat că, pe terenul referitor la care Marian Ștefan a înaintat pretenții, se află un obiect ce nu îi aparține și anume, sectorul de tunel nr. 2, iar, decizia Consiliului mun. Chișinău și contractul de vânzare-cumpărare a terenului înregistrat cu nr. cadastral XXXXX în care nu este inclus și terenul aferent sectorului de tunel nr. 2, sunt lovite de nulitate absolută.

Consideră că, Primăria mun. Chișinău nu a fost în drept să comercializeze un teren suplimentar celui atribuit anterior în temeiul normelor tehnologice în mărime de 1,3 ha, deoarece terenul cu suprafața de 0,888 ha cu nr. cadastral XXXXX nu se racordează normelor tehnologice, or, acesta a fost înregistrat în calitate de obiect independent de drept față de construcția cu nr. cadastral XXXXX pe care o deține în proprietate pârâtu Marian Ștefan. Totodată, terenul respectiv nu este necesar construirii și exploatării imobilului cu nr. cadastral XXXXX, deoarece Marian Ștefan i-a vândut nepotului său Marian Vladimir, 1/3 din teren.

Prin urmare, reclamanta a subliniat că nu există temeiuri legale care ar identifica existența necesității pârâtului Marian Ștefan de a solicita și atribui terenul cu suprafața de 0,888 ha înregistrat cu nr. cadastral XXXXX, astfel, ignorarea prevederilor legale și a faptului că pe terenul înregistrat cu numărul cadastral XXXXX este amplasat sectorul de tunel nr. 2, care nu constituie proprietatea lui Marian Ștefan, denotă nulitatea absolută a actelor privind atribuirea și înregistrarea terenului cu nr. cadastral XXXXX.

Suplimentar a menționat că, cumpărător al terenului pe care este amplasat sectorul de tunel nr. 2 poate fi doar persoana care a cumpărat sectorul de tunel nr. 2 și anume

SRL „Boghian”.

SRL „Boghian” a solicitat:

1. Restabilirea situației anterioare încălcării de către Marian Ștefan și Marian Margareta a drepturilor SRL „Boghian” de proprietate, posesiune și folosință netulburată asupra sectorului de tunel nr.2 din str. M. Sadoveanu 42/7 mun. Chișinău și a dreptului nepatrimonial de atribuire în arendă și proprietate din lotul de pământ cu nr. cadastral XXXXX aflat în proprietatea Primăriei mun. Chișinău, a terenului aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr.2, liber la momentul depunerii de către SRL „Boghian” a cererii în instanța de judecată;

2. Recunoașterea că, clauza referitoare la caracteristica obiectului privatizat „suprafața terenului-2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, mun. Chișinău, încheiat între Î.S. Uzina „COMPECS” și Marian Ștefan este nulă de drept și nu poate produce efecte juridice, odată cu intrarea în vigoare la 29 iunie 2007 a Legii nr. 12 l-XVI din 04 mai 2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice;

3. Recunoașterea nulității absolute a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 227 din 05 martie 2014 prin care, cu încălcarea normelor imperative, s-a acceptat vânzarea către Marian Ștefan a lotului de pământ din str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău, cu suprafața de 0,886 ha, înregistrat ulterior în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral XXXXX, care include ilegal și o parte a terenului aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr.2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, ce constituie proprietatea SRL „Boghian”;

4. Verificarea, prin prisma nulității absolute a actelor juridice, a legalității înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu calitatea de obiect independent de drept, a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, perfectate în baza actelor ilegale, deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 și contractului nr.227 de vânzare-cumpărare a terenului aferent cu suprafața de 0,886 ha încheiat la 05 martie 2014 de Primăria mun. Chișinău cu Marian Ștefan;

5. Recunoașterea dreptului nepatrimonial al SRL „Boghian” de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent pe care este amplasat sectorul de tunel nr. 2 din str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, care constituie o fâșie de pământ cu lățimea de 20 m și lungimea de 186,16 m (lungimea sectorului de tunel nr.2), aceasta fiind o parte din lotul de pământ cu nr. cadastral XXXXX, aflat în proprietatea Primăriei mun. Chișinău, liber la momentul depunerii de către „SRL „Boghian” a cererii în instanța de judecată.

Prin hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, acțiunea depusă de SRL „Boghian” a fost respinsă ca neîntemeiată. În condițiile art. 180, alin (2<sup>1</sup>) Cod de procedură civilă, măsurile de asigurare aplicate în prezenta cauză, s-au menținut până la devenirea definitivă a hotărârii judecătorești.

La data de 15 decembrie 2018 administratorul SRL „Boghian”, Lupea Petru, a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, cu casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri privind admiterea acțiunii.

Prin decizia din 20 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Boghian” și a fost menținută hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că la data de 02 mai 1996, conform contractului de vânzare cumpărare nr.3-89, Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat i-a vândut lui Marian Ștefan, blocul de producere nr. 2 din Î.S. Uzina „COMPECS”, situat în mun. Chișinău, str. Bucovina. La data de 05 august 2005, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr.28/46-25, s-a decis de a da în arendă pe un termen de 5 ani lui Marian Ștefan un lot de pământ cu suprafața de 1,384 ha din str. Bucovinei 3/1 pentru definitivarea construcției blocului de producere, conform planului-anexă. Ulterior, la data de 18 august 2005, între Primăria mun. Chișinău și Marian Ștefan a fost încheiat contractul de arendă funciară nr.4452/2005, conform căruia Marian Ștefan a luat în arendă terenul cu nr. cadastral XXXXX situat în mun. Chișinău, str. Bucovinei 3/1, cu suprafața de 1,384 ha, pe un termen de 5 ani.

În continuare, instanța de apel a mai stabilit că, prin decizia din 23 noiembrie 2010 a Curții de Apel Chișinău, menținută prin decizia din 22 iunie 2011 a Curții Supreme de Justiție, Consiliul mun. Chișinău a fost obligat să emită o decizie cu privire la vânzarea terenului aferent imobilului din str. Bucovinei 3/1 mun. Chișinău cu suprafața de 0,886 ha lui Marian Ștefan, conform prețului normativ al pământului existent la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului. Astfel, în temeiul acestor decizii, solicitantului Marian Ștefan i-a fost eliberat planul de încadrare în teritoriu a lotului de pământ atribuit suplimentar terenului privat pentru deservirea obiectului, iar, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013, s-a acceptat vânzarea către Marian Ștefan a lotului de pământ situat pe str. Bucovinei 3/1 cu suprafața de 0,886 ha, la 05 martie 2014, între Primăria mun. Chișinău și Marian Ștefan fiind încheiat contractul de vânzare-cumpărare a lotului de pământ.

Curtea de Apel Chișinău a indicat că în privința sectoarelor de tunel nr. 1 și nr. 2, cumpărate de către SRL „Boghian” de la SA „Agat” lipsește înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile. Într-un alt dosar, prin cererea reconvențională și de coparticipare înaintată de SRL „Boghian” și SA „Agat” către C.A.V. „SIGUR-ASIGUR” SA, s-a solicitat în instanță recunoașterea dreptului de înregistrare a sectorului de tunel nr.1 și nr. 2 în registrul cadastral de stat după SRL „Boghian”, cu atribuirea terenului aferent conform schemei de amplasare coordonată cu SA „Agat”, însă, prin hotărârea din 15 octombrie 2015 a Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău, definitivă și irevocabilă, acțiunea reconvențională a fost respinsă.

Astfel, Curtea de Apel Chișinău a atestat temeinicia soluției date de instanța de fond, or, aceasta întemeiat a reținut că, nici la data semnării dintre Marian Ștefan și ÎS Uzina „COMPECS” a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 – 02 mai 1996, precum și nici până în prezent, SRL „Boghian” nu avea tangență cu acest imobil, or, contractul de vânzare - cumpărare nr. 79 și 80 a segmentelor de tunel subteran nr. 1 și nr. 2 a fost încheiat mult mai târziu, la data de 18 septembrie 2007, când deja erau stabilite relațiile juridice dintre mai multe persoane, care dețineau în proprietate cote-

părți din terenul dat. Astfel, procurând, segmentele de tunel nr. 1 și nr. 2, care de fapt la momentul procurării se aflau în subteranul terenului altui proprietar, SRL „Boghian” s-a familiarizat cu caracteristica obiectului, a acceptat sarcina soluționării întrebării privind atribuirea terenului aferent, constituirea drumului de acces, finalizarea construcției, înregistrarea acestuia cu titlu de proprietate la organele cadastrale de stat, consemnând că nu va înainta pretenții referitor la particularitățile obiectului, despre care a fost informat.

La fel, instanța de apel a conchis asupra netemeinicii pretențiilor reclamantei cu privire la recunoașterea nulității absolute a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-din 27 iunie 2013 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 227 din 05 martie 2014 prin care s-a acceptat vânzarea către Marian Ștefan a lotului de pământ din str. Bucovinei 3/1 cu suprafață de 0,886 ha, înregistrat ulterior în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral XXXXX. Or, instanța de fond a menționat corect că actul administrativ a fost emis în vederea executării unor hotărâri judecătorești irevocabile.

La data de 22 aprilie 2021 administratorul SRL „Boghian”, Lupea Petru, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, iar la 11 mai 2021, 28 iunie 2021 și 16 iulie 2021 a depus recursuri suplimentare, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

În motivarea recursului s-a invocat că instanțele ierarhic inferioare nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și au interpretat în mod eronat legea, fiind reiterate circumstanțele de fapt și de drept indicate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

Suplimentar, recurentul a menționat că în speță, au fost încălcate și normele de drept procedural, deoarece cauza a fost examinată de către judecătorul Virgiliu Buhnaci, în privința căruia au fost înaintate 4 recuzări, care, fiind asociat cu intimatul Marian Ștefan, a promovat adoptarea hotărârii în favoarea acestuia.

De asemenea, s-a indicat că, cauza a fost judecată în absența reprezentantului recurentei (apelantei), care din motive de boală în rezultatul pandemiei nu s-a putut prezenta la ședința de judecată, solicitând amânarea acesteia.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 20 ianuarie 2021.

Decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa SRL „Boghian” la data de 18 februarie 2021 (f.d. 49, volumul X), însă lipsesc date cu privire la recepționarea acesteia. Potrivit declarației anexate la dosar, la 09 martie 2021 administratorul SRL „Boghian”, Lupea Petru a luat cunoștință cu dosarul civil (f.d. 52, volumul X).

Astfel, recursul declarat la data de 22 aprilie 2021, este în termen.

La 17 mai 2021, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților Primăria mun. Chișinău și Consiliul municipal Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, IP „Agenția Servicii Publice”, Agenția Proprietății Publice și SA „Agat”, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 230-235, volumul X).

Prin referința depusă la 02 iunie 2021, Marian Ștefan a solicitat considerarea recursului ca inadmisibil.

Alte referințe nu au fost depuse.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Boghian” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Totodată, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de SRL „Boghian”, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SRL „Boghian”, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Boghian” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Nina Vascan

Mariana Pitic

Dosarul nr. 2ra-948/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud. S. Suvac)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Sîrbu, D. Dulghieru, V. Buhnaci)

## ÎNCHEIERE

21 iulie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Nina Vascan  
Mariana Pitic

examinând cererea Societății cu Răspundere Limitată „Boghian” cu privire la examinarea recursului în prezența participanților la proces,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Boghian” împotriva Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și Societatea pe Acțiuni „Agat” cu privire la restabilirea situației anterioare încălcării dreptului prin recunoașterea nulității clauzei, prin recunoașterea nulității absolute a deciziei și a contractului de vânzare-cumpărare, verificarea legalității înregistrării în registrul bunurilor imobile, recunoașterea dreptului nepatrimonial de a obține în arendă și proprietate lotul de teren aferent,

constată:

La data de 30 noiembrie 2012, SRL „Boghian” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun. Chișinău și Consiliului municipal Chișinău, Marian Ștefan, Marian Margareta, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și SA „Agat”, prin care a solicitat suprimarea acțiunilor întreprinse de către Marian Ștefan de acaparare a terenului aferent sectorului de tunel nr. 2, conservarea și fixarea în conformitate cu delimitările existente, stabilite anterior de Primăria mun. Chișinău, a hotarului dintre terenurile aferente imobilelor învecinate, clădirea de producere din str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău, ce aparține cu drept de proprietate lui Marian Ștefan, cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 1,384 ha, și sectorul de tunel nr. 2 amplasat pe str. M. Sadoveanu 42/7, mun. Chișinău, aflat în proprietatea SRL „Boghian”, astfel ca hotarul dintre imobilele învecinate să fie stabilit

ca fiind paralel străzii Bucovina, la distanța de 10 m de la peretele clădirii de producere amplasat pe str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău și la distanța de 15 m de la peretele sectorului de tunel nr. 2 aflat în posesia SRL „Boghian”.

Ulterior, la data de 05 februarie 2012, SRL „Boghian” a depus cerere de concretizare a cerințelor din cererea de chemare în judecată, prin care suplimentar a mai solicitat constatarea faptului că este nulă de drept schița planului terenului aferent suplimentar solicitat spre cumpărare de Marian Ștefan, pe motive că schița contravine legii, cu obligarea Consiliului și Primăriei mun. Chișinău de a nu atribui pârâtului terenul respectiv.

La data de 02 mai 2013, SRL „Boghian” a mai depus o cerere de concretizare a cerințelor din cererea de chemare în judecată, prin care a cerut constatarea nulității de drept a clauzei referitoare la caracteristica obiectului „suprafața terenului 2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, încheiat între cumpărătorul Marian Ștefan și Î.S. Uzina „COMPECS”.

La data de 30 august 2013, SRL „Boghian” a mai depus o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliul municipal Chișinău și Primăriei mun. Chișinău, solicitând constatarea faptului că, clauza referitoare la caracteristica obiectului „suprafața terenului 2,27 ha” din pct. 1 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 3-89 din 02 mai 1996 a blocului de producere nr. 2 din str. Bucovinei, încheiat între cumpărătorul Marian Ștefan și Î.S. Uzina „COMPECS” este stinsă și nu poate produce efecte juridice odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 121 din 04 mai 2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice; anularea deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/35-1 din 27 iunie 2013 referitor la atribuirea în proprietate lui Marian Ștefan a unui teren din str. Bucovinei 3/1, mun. Chișinău.

Ulterior, la data de 04 noiembrie 2013, reclamanta a completat cererea de chemare în judecată prin solicitarea anulării a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr.6/35-1 din 27 iunie 2013.

Prin încheierea din 18 februarie 2014 a Judecătoriei Centru mun. Chișinău, a fost atras în proces Marian Ștefan în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 30 noiembrie 2016, prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău, cauzele civile au fost conexe într-un singur proces.

Prin hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, acțiunea depusă de SRL „Boghian” a fost respinsă ca neîntemeiată. În condițiile art. 180, alin (2<sup>1</sup>) Cod de procedură civilă, măsurile de asigurare aplicate în prezenta cauză, s-au menținut până la devenirea definitive a hotărârii judecătorești.

La data de 15 decembrie 2018 administratorul SRL „Boghian”, Lupea Petru, a declarat apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, cu casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri privind admiterea acțiunii.

Prin decizia din 20 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Boghian” și a fost menținută hotărârea din 13 decembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

La data de 22 aprilie 2021 administratorul SRL „Boghian”, Lupea Petru, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în prima instanță.

La data de 29 iunie 2021, administratorul SRL „Boghian”, Lupea Petru, a depus cerere privind examinarea recursului în prezența participanților la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs în conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă.

Examinând cererea SRL „Boghian” cu privire la examinarea recursului în ședință publică, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că aceasta urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 440 din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nicio referire cu privire la fondul recursului. Asupra admisibilității recursului se decide fără prezența participanților la proces sau a reprezentanților acestora, prin emiterea unei încheieri nemotivate despre care se face o mențiune pe pagina web a Curții Supreme de Justiție.

Iar, în conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul declarat admisibil se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În sensul normelor de drept procedural citate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că atât chestiunea privind admisibilitatea recursului, cât și recursul declarat admisibil se examinează fără participarea participanților la proces și doar în situații de excepție se poate decide invitarea participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța asupra temeiurilor invocate în cererea de recurs. Însă, la caz lipsesc temeiuri relevante și concludente în vederea examinării recursului în prezența participanților la proces.

Astfel, respectiva solicitare a recurentului SRL „Boghian” este neîntemeiată și susceptibil de a fi respinsă, or, prezenta speță nu ridică probleme de drept majore, astfel încât clarificarea acestora ar necesita audierea părților în ședință de judecată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că la cazul prezentului litigiu lipsesc temeiuri de excepție pentru a invita participanții la proces să se pronunțe asupra temeiurilor invocate în cererea de recurs, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge cererea SRL „Boghian” cu privire la examinarea recursului în prezența

participanților la proces.

În conformitate cu art. 440, 270 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, dispune:

Se respinge cererea Societății cu Răspundere Limitată „Boghian” cu privire la examinarea recursului declarat împotriva deciziei din 20 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău în prezența participanților la proces.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Nina Vascan

Mariana Pitic