Dosarul nr.2c-3307/20
2-20140497-12-2c-10112020

Republica Moldova
H O T Ă R Î R E
În numele Legii
(dispozitiv)

26 decembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa de judecată compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Alexei Maria
Grefier Petrache Cristina, Papana Cristina, Morozov Sabrina

în sediul instanţei, în ședință publică în procedura contencioasă, a judecat pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliului municipal Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău împotriva Tehnoserv-Prim SRL, Alfaspirit-Grup SRL, Grigorion LTD, intervenienți accesorii notarul Bondarciuc Olga, notarul Ungureanu Tatiana și SRL Grin Farm cu privire la nulitatea contractelor de vînzare-cumpărare, restabilirea situațiilor juridice pînă la momentul încheierii contractelor, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile,-

constată:

Argumentele participanților la proces:

La 9 noiembrie 2020, reprezentantul autorității publice locale Consiliului municipal Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău, Coica Ivan, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tehnoserv-Prim SRL, Alfaspirit-Grup SRL, Grigorion LTD, intervenienți accesorii notarul Bondarciuc Olga, notarul Ungureanu Tatiana și SRL Grin Farm solicitând recunoașterea ilegalității și nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** și a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****.

În cursul judecării cauzei reclamanții au concretizat acțiunea, în final solicitând, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, restabilirea situațiilor juridice până la momentul încheierii contractelor, dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, cu înregistrarea dreptului de prorpietate asupra terenului cu supr. 0,146 ha din mun. Chișinău, str. ***** după autoritatea publică locală mun. Chișinău.

Raclamanții susțin că, conform informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu număr cadastral *****, cu suprafața de 0,146 ha, este proprietate a Grigorion LTD în

baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, încheiat între cumpărătorul Grogorion LTD și vânzătorul Fuerte Group LTD.

Fuerte Group LTD a devenit proprietar al terenului respectiv în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între cumpărătorul Fuerte Group LTD și vânzătorul ” Alfaspirit-Grup SRL.

Alfaspirit-Grup SRL a devenit proprietar al terenului, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între cumpărătorul Alfaspirit-Grup SRL și vânzătorul Tehnoserv-Prim SRL.

Tehnoserv-Prim SRL a devenit proprietar al terenului, în baza hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2016.

Însă, prin încheierea din 20 ianuarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sed. Centru, a fost admisă cererea de revizuire depusă de către Biserica cu hramul Sfântul și Dreptului Ioan Kronștadt și Sfântul Mucenic Victor și a Consiliului municipal Chișinău împotriva hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2016 și anulată hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 26 august 2016, emisă la acțiunea Alexcredit SRL, Profistar SRL și Tehnoserv-Prim SRL împotriva AO Cuvântul de Onoare și executorul judecătoresc Iacob Miron privind înregistrarea dreptului de proprietate obținut în baza licitației. Totodată, prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 13 ianuarie2018, a fost scoasă de pe rol cererea de chemare în judecată depuse de către Alexcredit SRL, Profistar SRL și Tehnoserv-Prim SRL.

Alexcredit SRL, Profistar SRL și Tehnoserv-Prim SRL și-au întemeiat pretențiile pe procesul-verbal privind petrecerea licitației nr. ***** al executorului judecătoresc Iacob Miron, care avea la baza hotărârea Judecătoriei Râșcani municipiul Chișinău din 1 octombrie 2013.

Reclamnații notează că, prin răspunsul nr. ***** a executorului judecătoresc Iacob Miron, Primăria municipiului Chișinău a fost informată că licitația stabilită pentru data de 13 ianuarie 2016 nu a avut loc, fiind întocmit procesul-verbal corespunzător. Mai mult ca atât, licitația publică putea să se petreacă din motiv că hotărârea Judecătoriei Râșcani municipiul Chișinău din 1 octombrie 2013 emisă la cererea de chemare în judecată depusă de către AO Cuvântul de Onoare împotriva Consiliului municipal Chișinău privind nesoluționarea în termen legal a cererii și obligarea petrecerii licitațiilor funciare nu are valoare juridică, deoarece, fiind revizuită, a fost casată. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 aprilie 2017, a fost restituit recursul declarat de către AO Cuvântul de Onoare împotriva încheierea Judecătoriei Râșcani municipiul Chișinău din 25 ianuarie 2016. Astfel încheierea din 1 octombrie 2013 a Judecătoriei Râșcani municipiul Chișinău nu produce efecte juridice.

Subsecvent, menționează că terenul cu număr cadastral terenul *****, cu suprafața de 0.146 ha din mun. Chișinău, sectorul Râșcani, str. Bogdan Voievod, face parte din terenul de uz public, domeniul public municipal cu nr. cadastral ***** fapt ce se confirmă și prin decizia Consiliului municipal Chișinău 2/18-2 din 27 februarie 2014 la poziția 1645.

În aceste condiții, consideră incident art. 328 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanlilor la proces. Totodată invocă art. 334 alin. (2) din Codul civil, care stipulează că actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative sunt nule sau anulabile dacă această sancțiune este prevăzută expres de dispoziția legală încălcată (nulitatea expresă).

Menționează că conform dicționarului juridic, norme imperative reprezintă norme cu caracter obligatoriu. Acestea sunt de doua feluri: a) onerative, care prevăd expres obligația de a avea o anumita conduita; b) prohibitive, care interzic categoric si expres o anumită conduită.

În conformitate cu prevederile hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție nr. 1 din 7 iulie 2008, la constatarea nulităţii actului juridic ce contravine legii, urmează de reţinut că prin act juridic ce contravine legii se va înţelege nu numai actul încheiat cu nerespectarea prevederilor legii, dar şi cel încheiat cu nerespectarea prevederilor fixate în actele normative subordonate legii (instrucţiuni, regulamente, alte acte ministeriale sau departamentale). În acest caz, se prezumă că actele normative subordonate legii sunt emise în temeiul legii şi nu contravin ei.

Consideră reclamantul relevante următoarele norme reglementează conduita privind transmiterea terenurilor din proprietate a administrației publice locale în proprietate privată.

Art. 42 din Codul funciar, terenurile din intravilan se află în administrarea autorităţilor administraţiei publice locale, iar din municipii - în proprietate municipală.

Art. 9 alin. (l) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, împuternicirile de proprietar al patrimoniului unităţii administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unităţii administrativ-teritoriale.

Art. 500 alin. (l) din Codul civil, proprietarul are dreptul de posesiune, de folosință și de dispozilie asupra bunului.

Art. 9 din Codul funciar prevede că de competența consiliilor raionale și municipale țin determinarea și repartizarea terenurilor pentru construcții.

Art. 20 din Codul funciar statuează că documentele ce confirmă drepturile deținătorilor de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

eliberat de autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă și altele.

Art. 28 alin. (l) din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: a) actele administrative emise de autorităţile publice abilitate în modul stabilit de legislaţie, în vigoare la data adoptării lor, precum şi certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie, în procedura de aprobare tacită; b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislaţiei în vigoare la data adoptării lor; c) certificatele de succesiune; d) hotărîrile instanţei de judecată; e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitaţie, întocmite de executorul judecătoresc şi confirmate de către instanţa de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc; e[1]) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație şi certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolvabilitate/lichidator, şi actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare; f) titlurile de autentificare a drepturilor deţinătorului de teren şi alte acte (adeverinţe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autorităţile publice abilitate, în modul stabilit de legislaţia în vigoare la data eliberării lor.

Art. 29 alin. (2[1]) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, hotărârea judecătorească privind înscrierea sau radierea dreptului tabular ori privind efectuarea rectificării în registrul bunurilor imobile se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanţa de judecată, cu menţiunea că este irevocabilă. În lipsa menţiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobile.

Art. 14 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006, pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art. 4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe: d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii.

Art.19 alin. (3) din Legea nominalizată, în realizarea competenţelor sale, consiliul local adoptă decizii cu votul majorităţii consilierilor prezenţi, cu excepţia cazurilor în care legea sau regulamentul consiliului cere un număr mai mare de voturi. În cazul parităţii de voturi, nu se adoptă nici o decizie, dezbaterile fiind reluate în şedinţa următoare.

Art. 77 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436/2006, pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani până la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

Art. 10 alin. (6) din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121/2007, actele juridice privind înstrăinarea sau dobândirea, în folosul persoanelor fizice sau al persoanelor juridice cu capital privat, a bunurilor domeniului public, inclusiv prin privatizare, precum și actele juridice privind darea acestor bunuri în comodat persoanelor indicate sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 217 alin. (1) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Art. 220 alin. (1) din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În continuare, reclamantul invocă existența ordonanței de recunoaștere în calitate de parte vătămată și reprezentant al părții vătămate din 18 ianuarie 2017, emisă de către Centrului Național Anticorupție pe cauza penală nr. 2017978006, începută la 6 ianuarie 2017 conform elementelor infracționale prevăzute în art. 355 alin. (3) din Codul penal, pe faptul abuzului de serviciu comis de către factorii de decizie ai AO Cuvântul de Onoare în participare cu alte persoane, în rezultatul cărora au fost cauzate daune în proporții considerabile intereselor publice și drepturilor și intereselor ocrotite de lege ale Primăriei municipiului Chișinău și Consiliului municipal Chișinău.

Sub acest aspect, reclamantul face referire la prevederile art. 334 alin. (1) din Codul Civil, care stipulează că actul juridic sau clauza care contravine vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule. Ordinea publică, reprezintă o totalitate de dispoziții legale imperative de drept public și de drept privat, ce urmăresc ca finalitate apărarea instituțiilor și valorilor fundamentale ale societății, ocrotirea socială a tuturor persoanelor, a drepturilor și libertăților omului, precum și dezvoltarea economică a țării, iar bunele moravuri reprezintă regulile de morală socială considerate ca fundamentale pentru ordinea societății. Ele își găsesc reflectare în reprezentările general recunoscute în societate despre comportamentul cuvenit, moravuri care s-au constituit pe parcursul dezvoltării sociale, fiind, totodată, influențate de principiile generale ale dreptului și de jurisprudență.

Conchide că, lipsa vinovăției în acțiunile părților care au încheiat actul juridic ce contravine legii, nu exclude nulitatea absolută a lui, întrucât necunoașterea legii nu poate servi ca temei pentru îndreptățirea persoanei.

Reclamantul susține că din aceste motive în cumul cu faptul că licitația stabilită pentru data de 13 ianuarie 2016 nu a avut loc și în lipsa unui act emis de către administrația publică locală, contractul de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** sunt lovite de nulitatea absolută.

La 4 ianaurie 2021, reprezentantul intervenientului accesoriu SRL Grin Farm, avocatul Rusanovschi Iulian a depus referință. Dânsul susține integral acțiunea înaintată de Consiliul municipal Chișinău, recunoascând ilegalitatea și nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** și a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****.

În ședință de judecată, reprezentantul reclamanților Consiliului municipal Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău, Ivan Coica, fiind citat legal, după dezbaterile judiciare nu s-a prezentat și nu a informat instanța despre motivele neprezentării, iar prin cererea de chemare în judecată fiind solicitată examinarea cauzei în lipsă, fat pentru care instanța de jduecată a purces la soluționarea cauzei pe fond în lipsă.

Reprezentantul pârâtei Grigorion LTD, avocatul Ion Luca s-a expus asupra fondului cauzei, pledând pentru respingerea cererii de chemare în judecată.

Pârâții Tehnoserv-Prim SRL și Alfaspirit-Grup SRL, fiind citați legal, în ședință de judecată nu s-au prezentat și nu au informat instanța despre motivele neprezentării. Referințe în prezenta cauză nu a depus.

În ședința de judecată, reprezentantul intervenientului accesoriu SRL Grin-Farm, fiind citat legal, nu s-a prezentat și nu a informat instanța despre motivele neprezentării. Referință în prezenta cauză nu a depus.

Intervenienții accesorii notarul Bondarciuc Olga și notarul Ungureanu Tatiana, fiind citați legal, în ședință de judecată nu s-au prezentat și nu au informat instanța despre motivele neprezentării. Referințe în prezenta cauză nu a depus.

Aprecierea instanței de judecată.

Lecturând actele dosarului, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate și opiniile participinților care au manifestat interes în prezenta cauză, prin prisma dreptului ce guvernează raportul juridic litigios, pe baza considerentelor infra notate, instanţa de judecată consideră cererea de chemare în judecată parțial întemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 166 alin. (1) Cod procedură civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau

inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.

În conformitate cu 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.

În conformitate cu art. 123 alin. (2), alin. (5) și alin. (6) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane. Faptele constatate printr-un act al autorităţii publice nu au pînă la judecată putere pentru instanţă şi pot fi contestate în condiţiile prezentului cod. Faptele invocate de una din părţi nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

În conformitate cu art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţa şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Instanța de judecată constată că terenul pentru construcții cu nr.cadastral *****și suprafața de 0.146 ha, situat în mun. Chișinău pe str. Bogdan-Volevod, aparține cu drept de proprietate persoanei juridice nerezidente Grigorion LTD, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din ***** și înregistrării în registru oficial la 31 mai 2018, fapt confirmat prin extrasul din Regsitrul bunurilor imobile (f.d. 9-10 Vol. I).

Contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, a fost încheiat între cumpărătorul nerezident Grigorion LTD și vânzătorul nerezident Fuerte Group LTD și autentificat de către notarul Tatiana Ungureanu (f.d. 39-41 Vol. I).

Fuerte Group LTD a devenit proprietar al terenului respectiv în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între cumpărătorul Fuerte Group LTD și

vânzătorul Alfaspirit-Grup SRL, autentificat de către notarul Tatiana Ungureanu (f.d. 42-45, Vol. I). În prezent, Fuerte Group LTD este dizolvată (f.d. 6-9, Vol. II).

Alfaspirit-Grup SRL a devenit proprietar al terenului în cauză în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între cumpărătorul Alfaspirit-Grup SRL și vânzătorul Tehnoserv-Prim SRL, autentificat de către notarul Olga Bondarciuc (f.d. 46-49, Vol. I).

Formal, Tehnoserv-Prim SRL a devenit proprietar al terenului dat în baza hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2016, din dispozitivul căreia rezultă dispoziția instanței, *i.e.* înregistrarea în temeiul proceselor-verbale ale licitației din 13 ianuarie 2016 aferente procedurii de executare nr. ***** a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile asupra lotului de teren amplasat în sec. Râșcani, mun. Chișinău cu suprafața de 0,1460 ha conform dosarului tehnic/proiectului planului geometric elaborat de Geocadgrup SRL (f.d. 133-135, Vol. I).

Statutul juridic al terenului cu număr cadastral terenul *****, cu suprafața de 0.146 ha din mun. Chișinău, sectorul Râșcani, str. *****, era proprietate municipală, fapt ce se confirmă prin anexa la decizia Consiliului municipal Chișinău 2/18-2 din 27 februarie 2014 la poziția 1645 în cumul cu răspunsul nr. ***** a Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare (f.d. 139-147, Vol. I).

Din ordonanța Centrului Național Anticorupție din 18 ianuarie 2017, rezultă că scoaterea la licitație a terenului în cauză a fost dispusă de către Judecătoria Râșcani, mun. Chișinău, prin hotărârea din 1 octombrie 2013, la cererea AO Cuvântul de Onoare privind constatarea nesoluționării în termenul legal a cererii asociației privind petrecerea licitației funciare și obligarea Consiliului mun. Chișinău de a petrece licitații publice privind acordarea în arendă/locațiune/proprietate a loturilor de teren amplasate în mun. Chișinău, libere de grevări și pretenții ale terților, prin intermediul biroului executorului judecătoresc la alegerea creditorului Tot din această ordonanță mai rezultă și faptul că, prin anunțul din 22 decembrie 2015, plasat în ziarul Makler, executorul Iacob Miron a anunțat organizarea și desfășurarea la 13 ianuarie 2016 a licitației publice de vânzare a 23 de loturi de teren, care urma să se desfășoare în biroul său din str. Alba Iulia 190/1, bir. 40, mun. Chișinău (f.d. 20-23, Vol. I).

Totuși, procedura de executare a fost suspendată, fapt confirmat prin răspunsurile din 20 mai 2016 și 14 februarie 2017 a executorului Iacob Miron, adresate Tehnoserv-Prim SRL și, respectiv, Primăriei mun. Chișinău (f.d. 127, Vol. I).

Suspendarea a avut ca premisă casarea hotărârii din 1 octombrie 2013 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău, prin încheierea din 25 ianuarie 2016 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău, la cererea de revizuire înaintată împotriva acesteia de către

Consiliul municipal Chișinău, cauza fiind transmisă președintelui instanței pentru repartizare aleatorie conform procedurii.

În altă ordine, instanța constată că, la 20 ianuarie 2017, a fost admisă cererea de revizuire a hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2016 prin care Tehnoserv-Prim SRL a devenit proprietar al terenului, iar la 13 decembrie 2017, acțiunea Tehnoserv-Prim SRL a fost scoasă de pe rol (f.d. 119-126, Vol. I).

Pe durata exeminării cererii de revizuire, instanța a dispus măsura asiguratorie sechestru în privința bunului cu nr.cadastral , fapt ce rezultă din extrasul din Registrul bunurilor imobile și dispozitivul încheierii Judecătoriei Chișinău, sed. Centru din 13 decebmrie 2017 (f.d. 115-116, 124-126, Vol. I).

În prezenta cauză Consiliului municipal Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău cer să se constate nulitatea contractelor încheiate succesiv hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2016, deoarece hotărârile judecătorești din 1 octombrie 2013 și 26 august 2016 fiind revizuite, nu mai produc efecte juridice.

Referitor la solicitarea privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ** și a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****.***

Instanța de judecată reține că, potrivit art. 15 alin. (1) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Conform art. 16 alin. (1) lit. b), lit. c) și lit. k) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; alte căi prevăzute de lege.

Conform alin. (2) al art. 16 Cod civil, metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sunt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Normele prevăzute la art. 328 alin. (1) și alin. (3) Cod civil (în redacția de după 01.03.2019), stabilesc că, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât și excepția de nulitate absolută sunt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sunt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.

Pe fundalul înstrăinării terenul public cu nr.cadastral ***** fără concursul autorității deliberative și executive a mun. Chișinău, prin acțiunea înaintată, reclamanții își apără interesele din postura de administrator al terenurilor din intravilanul mun. Chișinău.

Astfel, cererea de chemare în judecată a Consiliul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, este depusă în termen și de persoana care are un interes născut şi actual.

Ab initio, instanța notează că obiect al acțiunii îl constituie contractele de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, nr. ***** și nr. *****. Acțiunea în constatare a nulității absolute a fost promovată de către Consiliul mun. Chișinău și Primarul general al mun. Chișinău.

Deci, pentru a hotărî asupra chestiunii dacă sunt întrunite condițiile stabilite de lege necesare constatării nulității actelor juridice, instanța le va aprecia prin prisma Codului civil în redacția de până la modernizare (1 martie 2019).

Conform **art.** 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Conform art. 205 alin. (1) Cod civil, un act de dispoziție încheiat cu privire la un lucru de o persoană neîndreptățită produce efecte dacă este încheiat cu încuviințarea celui îndreptățit.

Conform art. 206 alin. (1) din Codul civil, obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic, iar potrivit alin. (2) obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa.

În conformitate cu 207 alin. (1)-(2) din Codul civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă până la proba contrară. Este ilicită cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Conform art. *****alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 219 alin. (1) Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii.

Conform art. 296 alin. (4) Cod civil, bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile şi imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz şi nu poate fi dobândit de terţi prin uzucapiune.

Conform art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Conform art. 334 alin. (1) din Codul Civil, care stipulează că actul juridic sau clauza care contravine vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

Se constată că, până la soluționarea cauzei intentate la acțiunea Alexcredit SRL, Profistar SRL și Tehnoserv-Prim SRL împotriva AO Cuvântul de Onoare și executorul judecătoresc Iacob Miron privind înregistrarea dreptului de proprietate obținut în baza licitației prin hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 26 august 2016, Tehnoserv-Prim SRL a fost informată de către executorul judecătoresc Iacob Miron despre faptul că procedura de executare a hotărârii Judecătoriei Râșcani municipiul

Chișinău din 1 octombrie 2013 a fost suspendată pe motiv că însuși actul care a stat la baza intentării procedurii de executare este casat (f.d. 127, Vol. I).

Cu toate acestea, cunoscând că nu există vreun act care ar acoperi legalitatea licitării terenul proprietate publică cu nr.cadastral ***** și că executarea hotărârii Judecătoriei Centru din 26 august 2016, ar însemna majorarea frauduloasă a patrimoniului său într-un concurs de împrejurări suspecte din perspectiva art. 10 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, la 24 noiembrie 2016, Tehnoserv-Prim SRL și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului respectiv în temeiul hotărârii Judecătoriei Centru din 26 august 2016.

Din istoricul aferent terenului cu nr.cadastral *****, stocat în Registrul bunurilor imobile, instanța denotă că, la 10 ianuarie 2017, Alfaspirit-Grup SRL și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului respectiv în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat cu Tehnoserv-Prim SRL.

Cercetând actul juridic respectiv, instanța constată că contractul nominalizat este lovit de nulitate absolută, deoarece, cum s-a reținut supra, cauza lui este ilicită.

În măsura în care nu dispunea de vreun act al adminstrației publice locale privind repartizarea terenului cu nr.cadastral ***** pentru construcții, cunoscând că, din postura de proprietar al acestui teren, administrația locală nu și-a dat niciodată vreun consimțământ în această privință, se atestă comportamentul de rea-credință a Tehnoserv-Prim SRL la încheirea acestui act juridic respectiv. Comprtamentul de rea-credință al Tehnoserv-Prim SRL se confirmă și prin aceea că, intenționat nu s-a abținut de la înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a terenului proprietate publică până la examinarea cererilor de revizuire a hotărârii din 1 octombrie 2013 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău și a hotărârii Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 26 august 2016, în privința cărora plana probabilitatea înaltă că vor fi casate, bunăoară, din aceleași considerente.

În drept, norma de la art. 206 alin. (2) din Codul civil, stabilește că obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil şi să fie determinat sau determinabil cel puţin în specia sa. Însă, dispoziția imperativă de la art. 10 alin. (2) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, interzice circuitul civil al bunurilor domeniului public.

Mai mult, instanță constată că contractul respectiv este lovit de nulitate absolută şi în temeiul art. **95 din Codul funciar, în vigoare la 10 ianuarie 2017, care stabilea că** actele de vînzare-cumpărare, donaţie, amanetare, schimb şi alte tranzacţii dintre deţinătorii de terenuri înfăptuite cu încălcarea modului stabilit de legislaţie sunt nule.

Prin urmare, instanța constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între Tehnoserv-Prim SRL și Alfaspirit-Grup SRL.

În continuare, i**nstanța notează că, potrivit art. 344 alin. (1) din Codul civil, a**ctul 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 interdicţie cu privire la dispoziţie poate fi declarat nul de instanţa de judecată la cererea persoanelor în favoarea cărora este instituită interdicţia.

Din lucrările dosarului, instanța constată că, în perioada 20 ianuarie 2017-13 decembrie 2017, imobilul cu nr.cadastral ***** se afla sub regimul juridic al măsurii asiguratorii - sechestru, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

Cercetând contractul de vânzare-cumpărare nr. *****, prin care Fuerte Group LTD a devenit proprietar al terenului cu nr.cadastral *****, instanța atestă nulitatea absolută a acestuia, ori cumpărătorul Fuerte Group LTD și vânzătorul Alfaspirit-Grup SRL au dispus de bunul dat în detrimentul faptului că la 20 ianuarie 2017 acest bun la momentul încheierii actului juridic era sechestrat.

Înainte de a conchide instanța a evaluat circumstanțele cazului prin raportare la prevederile alin. (2) al **art. 344 alin. (1) din Codul civil,** care stabilesc că actul juridic nu poate fi anulat pe temeiul dispozițiilor alin. (1) dacă dobânditorul bunului nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască despre interdicție sau dacă actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării interdicției.

Instanța atestă că contractul de vânzare-cumpărare nr. ***** nu conține condiția suspensivă. Totodată, observă că, exercițiu de vânzare și revânzare a bunului cu nr.cadastral ***** s-a realizat într-un termen de 10 zile. Astfel, fără îndoială, graba cu care au fost schimbați proprietarii bunului și faptul că dreptul de proprietate în final i-a revenit unui nerezident, denotă că atât Alfaspirit-Grup SRL cât și Fuerte Group LTD puteau și pare să fi cunoscut despre existența litigiilor și a interdicției legate de acest bun.

De vreme ce revendicarea bunului vândut ilicit constituie o consecință directă a ocolirii sechestrului, instanța constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 628 din 20 ianuarie 2017, încheiat între Alfaspirit-Grup SRL și Fuerte Group LTD.

Totodată, instanța de judecată menționează că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 13 aprilie 2023 s-a dispus încetarea procesului civil în partea pretențiilor înaintate de reclamanți împotriva Fuerte Group LTD, și anume în partea pretențiilor de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din *****, precum și radierea înscrierilor din Registrul bunurilor Imobile, fapt pentru care aceste pretenții nu constituie obiect al acțiunii în cazul în care a fost încetat procesul în această parte, nefiind contestată de nici una din părți actul judecătoresc, devenind irevocabilă. (f.d. 44-45 Vol. II)

Referitor la solicitarea privind dispunerea radierii înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, cu înregistrarea dreptului de prorpietate asupra terenului cu supr. 0,146 ha din mun. Chișinău, str. ** după autoritatea publică locală mun. Chișinău.***

Reclamanții solicită instanței să se pronunțe în sensul rectifiicării dreptului de prorpietate asupra terenului cu supr. 0,146 ha din mun. Chișinău, str. ***** după autoritatea publică locală mun. Chișinău.

Instanța notează că potrivit art. 439 alin. (1) lit. b) din Codul civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă s-a

constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

Din textul art. 331 alin. (6) Cod civil, rezultă că, dreptul dobândit se radiază doar pe calea acțiunii în rectificare, dacă prin înregistrarea într-un registru de publicitate prevăzut de lege s-a dobândit un drept în temeiul actului juridic nul sau anulat, iar titularul în folosul căruia este înregistrat dreptul nu își dă consimțământul la radiere.

Analizând înscrierea din Registrul bunurilor imobile actualizat la 20 iunie 2021 se constată că drepul de proprietate asupra bunului cu nr. cadastral *****este înregistrat după Grigorion LTD, însă se menționează că nu s-a respectat procedura stabilită de normele imperative la înaintarea unei acţiuni în rectificarea Registrului bunurilor imobile şi solicitarea radierii unei înscrieri din Registru. Or, Grigorion LTD nu a întocmit nici o declaraţie, în forma cerută de lege prin care să consimtă la radierea ori modificarea înscrierii în Registru bunurilor imobile, în acest sens existând o decizie valabilă a autorității care produce efecte juridice până la desființarea, în modul prevăzut de lege, a actului juridic numit.

Prin urmare, potrivit prevederilor legale, în lipsa unei declaraţii din partea titularului dreptului care urmează a rectificat, rectificarea unei înregistrări se face în temeiul hotărârii judecătoreşti irevocabile.

În această ordine de idei instanța de judecată notează, că la materialele dosarului lipsesc asemenea acte. Or, la cererea de chemare în judecată nu este anexată nici declaraţia companiei Grigorion LTD cu privire la radierea înscrierii asupra terenului cu nr. cadastral ***** şi nici o hotărâre a instanţei de judecată, prin care să se constate inexactitatea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, fapt ce denotă netemeinicia pretenţiilor înaintate.

În concluzie, instanţa de judecată menționează că o acţiune în rectificare poate fi întemeiată pe un act prin care s-a constatat necorespunderea situaţiei juridice reale cu înscrierea din Registrul bunurilor imobile. Necorespunderea situaţiei juridice reale trebuie să rezulte fie într-o declaraţie dată în forma cerută de lege de titularul înregistrării a cărei rectificare se solicită, fie printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă pronunţată împotriva companiei Grigorion LTD, prin care s-a admis acţiunea de fond.

Pe cale de consecință, instanța va respinge ca neîntemeiat capătul de cerere privind restabilirea situațiilor juridice până la momentul încheierii contractelor, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. Totodată, alte chestiuni necesar de soluționat în prezenta cauză, instanța nu a identificat.

În conformitate cu art.art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată, –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliului municipal Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău împotriva Tehnoserv-Prim SRL,

Alfaspirit-Grup SRL, Grigorion LTD, intervenienți accesorii notarul Bondarciuc Olga, notarul Ungureanu Tatiana și SRL Grin Farm cu privire la nulitatea contractelor de vînzare-cumpărare, restabilirea situațiilor juridice pînă la momentul încheierii contractelor, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între Tehnoserv-Prim SRL și Alfaspirit-Grup SRL.

Se constată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****, încheiat între Alfaspirit-Grup SRL și Fuerte Group LTD.

În rest, cererea de chemare în judecată depusă de către Consiliului municipal Chișinău, Primarul general al mun. Chișinău împotriva Tehnoserv-Prim SRL, Alfaspirit-Grup SRL, Grigorion LTD, intervenienți accesorii notarul Bondarciuc Olga, notarul Ungureanu Tatiana și SRL Grin Farm cu privire la nulitatea contractelor de vînzare-cumpărare, restabilirea situațiilor juridice pînă la momentul încheierii contractelor, radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președinte de ședință,
Judecător Alexei Maria