Dosarul nr. 2p/s-735/24 /2-24149948-12-2p/s-31122024/

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

17 martie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău, (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Angela Ciubotaru
Grefier Ionela Braga
Cu participarea:

a examinat în ședință publică, în procedură specială, cererea depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, persoană interesată S.C. ÎCS ”Green Hills Market” SRL, Iacob Miron cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

La 24.12.2024, Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, persoană interesată S.C. ÎCS ”Green Hills Market” SRL, Iacob Miron, a înaintat cerere cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică.

În motivarea cererii Consiliul municipal Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău că, prin hotărârea Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008, Primăria și Consiliul municipal Chișinău au fost obligate să atribuie în arendă către ICS „Green Hills Market” SRL un teren din bd. *****, *****și str. Calea Orheiului.

Notează că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02.10.2013, a schimbat modul și ordinea de executare a hotărârii menționate, obligând autoritățile să transmită în arendă pe un termen de 5 ani un alt teren, situat pe *****, sect. 1 – 2,1629 ha, nr. cadastral *****, sect. 2 – 4,0018 ha, nr. cadastral ***** către SRL „Green Hills Mall” pentru construcția unui complex de locuit cu spații social-culturale și comerciale.

Atrage atenția că dreptul de arendă pentru terenurile din ***** a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile în baza actelor judecătorești pentru o perioadă determinată de 5 ani, dreptul fiind ulterior cesionat către societăți terțe.

Invocă că termenul de arendă de 5 ani a expirat, fapt constatat și prin Decizia Consiliului municipal Chișinău *****din 24.09.2020.

Consiliul municipal Chișinău menționează că obligația debitorilor (Primăria și Consiliului mun. Chișinău) a fost stinsă integral prin executarea documentului executoriu, motiv pentru care executorul judecătoresc trebuie să emită o încheiere privind încetarea procedurii de executare.

În motivarea cererii Consiliul mun. Chișinău face trimitere la Hotărârea Judecătoriei Comrat din 29.04.2021, prin care s-a dispus încetarea obligațiunilor garanțiilor ipotecari în condiții similare.

Totodată se mai invocă principiul egalității în fața legii, securității raporturilor juridice și al previzibilității actului de justiție, menționând că refuzul de a stabili încetarea procedurii/dreptului ar duce prejudicii grave autorității publice locale și interesului public.

La 17.03.2026, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din partea persoanei interesate SRL „Green Hills Mall", a fost depusă cerere cu privire la respingerea acțiunii înaintate.

În motivarea cererii menționează că cererea nu îndeplinește condițiile procedurale și anume condițiile art. 281-282 CPC, pentru constatarea unui fapt cu valoare juridică.

Invocă că constarea faptelor cu valoarea juridică este o procedură specială aplicabilă doar atunci când nu există un litigiu de drept, iar problema executării hotărârii ține exclusiv de competența și de procedura de executare, însă nu de procedura specială de constatare a faptelor juridice.

Totodată persoana interesată susține că hotărârea judecătorească din 04.06.2008, modificată prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02.10.2013, nu a fost executată integral.

Suplimentar menționează că lipsa actelor necesare executării, inclusiv decizia Consiliului mun. Chișinău privind atribuirea terenului, contractul de arendă și actul de predare-primire, astfel încât obligațiile stabilite prin titlul executoriu nu au fost stinse.

Relatează că procedura de executare silită se află în procedura executorului judecătoresc, iar încetarea acesteia poate fi dispusă doar de executor, în condițiile Codului de executare și printr-o hotărâre de constatare a instanței.

Atrage atenția că cererea este calificată drept o încercare de a evita executarea obligațiilor stabilite prin hotărârile judecătorești definitive.

Din aceste considerente persoana interesată SRL „Green Hills Mall" solicită respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de constatare a faptului executării documentului executoriu.

Din partea persoanei interesate executorul judecătoresc Iacob Miron, a fost depusă referință prin care solicită respingerea cereri ca fiind neîntemeiată.

Susține că potrivit Decizie Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 prin care Primăria și Consiliului mun. Chișinău au fost obligate să atribuie în arendă către

ÎCS „Green Hills Market” SRL un teren în schimbul altor terenuri și anume din bd. *****, str. Tudor Vladimirescu, str. Calea Orheiului.

Totodată indică că Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a schimbat modul/ordinea de executare, obligând Primăria și Consiliul să transmită în arendă pe termen de 5 ani din ***** sect. 1 cu suprafața de 2,1629 ha și sect. 2 cu suprafața de 4,0018 ha.

Informează că oficiul cadastral a fost obligat să radieze numerele vechi cadastrale și să recepționeze planurile geometrice eliberate de SRL „Geolider” la 01.09.2013, prin care se transcrie dreptul de arendă pentru SRL „Green Hills Mall”.

Cu referire la neexecutarea obligațiilor de către autorități menționează că nici Consiliul Municipal nu au încheiat contractul de arendă și nu au transmis terenurile prin act de predare-primire, deși există hotărâri judecătorești irevocabilă încă din anul 2013.

Invocă că în baza de către a Agenției Servicii Publice, dreptul de arendă asupra loturilor de teren din ***** nu au fost înscrise definitiv în beneficiul creditorului SRL „Green Hills Mall”, fiind doar notat ca raport juridic.

Concomitent mai indică că circumstanțele invocate de debitori sunt interpelate eronat, argumentele debitorilor referitoare le eventuale controale de stat vizează fondul cauzei și nu au relevanță în faza de executare silită.

Cu referire la dreptul de obținere executării, relevă că în baza art. 6 CEDO și jurisprudența CEDO, executarea unei hotărâri este parte integrantă a procesului echitabil, statul nu poate refuza sau amâna la nesfârșit executarea unei decizii definitive emise împotriva sa.

În ședința de judecată reprezentantul petiționarilor Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău, în ședința de judecată nu s-au prezentat, prin cerere a solicitat examinarea în lipsă.

În ședința de judecată reprezentantul persoanei interesate ÎCS „Green Hills Market” SRL, în ședința de judecată nu s-a prezentat, prin cerere a solicitat examinarea în lipsă.

Persoana interesată executorul judecătoresc Iacob Miron, deși a fost legal citat, în ședința de judecată nu s-a prezentat, nu a comunicat instanței motivul neprezentării şi nu a solicitat examinarea cauzei în lipsă. Astfel, ținând cont de faptul că părțile neprezente în ședință de judecată au fost citate despre examinarea cauzei, instanța de judecată a dispus în temeiul art. 206 alin. (3) Codul de procedură civilă, examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței:

Studiind materialele cererii, probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața,

instanța de judecată conchide de a respinge cererea pentru considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Modalitățile de apărare a drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime, sunt prevăzute la art. 6 CPC, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Iar, în conformitate cu art. 7 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanţă pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Reieșind din materialele cererii, cercetate în ședința de judecată s-a constat că potrivit Hotărârii din 04.06.2008 *****, prin care s-a dispus obligarea Primăriei mun. Chișinău să perfecteze toate actele necesare și să le transmită spre aprobare către Consiliul mun. Chișinău pentru atribuirea în arendă ÎCS ,,Green Hills Market” SRL în schimbul terenului din bd. Renașterii, str. Tudor Vladimirescu și str. Calea Orheiului, a terenului din perimetru străzii șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea or. Chișinău din partea or. Străşeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha și parțial (adică 0,248 ha) din teren 2 alăturat, care are suprafața totală de 1,44 ha, care în total vor forma suprafața de 6,148 ha, conform planului strategie al terenului anexat, pe un nou termen de 5 ani, precum a fost stabilit în Decizia nr. 28/46-40 din 05.08.2005, s-a obligat Consiliul mun. Chișinău se atribuie în arendă ÎCS ,,Green Hills Market” SRL, pe un termen de 5 ani, în schimbul terenului din bd. Renașterii, str. Tudor Vladimirescu, str. Calea Orheiului, a terenului din perimetrul străzilor șos. Balcani și magistrala Chișinău – Ungheni, la intrarea în or. Chișinău din partea or. Străşeni, terenul 1 cu suprafața totală de 5,9 ha și parțial (adică 0,248 ha) din terenul 2 alăturat, care are suprafața de 1,44 ha, în total vor forma suprafața de 6,148 ha, conform planului strategic la ternul anexat (f.d. 14-17).

Potrivit încheierii ***** din 02.10.2013, s-a admis cererea concretizată înaintată de SRL ,,Green Hills Mall” către Primăria mun. Chișinău și Consiliul

mun. Chișinău privind schimbarea modului și ordinii de executare a Hotărârii Curții de Apel Chișinău, a schimbat modul și ordinea de executare a Hotărârii Curții de Apel Chișinău din 04.06.2008 pronunțată pe dosarul *****, a schimba modul și ordinea de executare a Hotărârii Curții de Apel Chișinău din 25.05.2005 pronunțată pe dosarul nr. 3-1479/05, a obliga Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău să transmită în arendă funciară către SRL ,,Green Hills Mall", pe un termen de 5 ani, terenul situat pe bd. Mircea cel Bătrîn, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha, conform planurilor geometrice anexate, eliberate de SRL ,,Geolider" la 01.09.2013, pentru construcția unui complex de locuit cu obiective de menire social-culturală și comercială în schimbul terenului din bd. Renașterii, str. Tudor Vladimirescu, str. Calea Orheiului, a obliga Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile și din baza de date Grafica următoarele bunuri imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****și *****, a cuviința Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău să recepționeze planurile geometrice eliberate de SRL ,,Geolider" la 01.09.2013, a loturilor de teren transmite în arendă, cu atribuirea numerelor cadastrale corespunzătoare și înregistrarea acestor bunuri imobile după SRL ,,Green Hills Mall", a stabili că suma de bani în mărime de 340 693 lei, achitată cu titlu de arendă în baza Contractului de arendă funciară *****, format din 16.08.2005, se trece în contul plății de arendei terenului situat pe *****, format din sectorul 1 cu suprafața de 2,1629 ha și sectorul 2 cu suprafața de 4,0018 ha (f.d. 18).

Conform extrasului Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. Bucovina cu suprafața de 4,0018 ha, cu modul de folosință pentru construcții proprietarul mun. Chișinău, cu cotă parte 1.0, în temeiul Hotărârii Colegiului de contencios administrativ al C.A. nr. f/n din 25.05.2005 (*****), a Hotărârii Colegiului de contencios administrativ al C.A. nr. f/n din 04.06.2008 și al încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. f/n din 02.10.2013, actualizat la 13.11.2024 (f.d. 19-20).

Conform extrasului Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. Bucovina cu suprafața de 2,1629 ha, cu modul de folosință pentru construcții proprietarul mun. Chișinău, cu cotă parte 1.0, în temeiul Hotărârii Colegiului de contencios administrativ al C.A. nr. f/n din 25.05.2005 (*****), a Hotărârii Colegiului de contencios administrativ al C.A. nr. f/n din 04.06.2008 și al încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. f/n din 02.10.2013, actualizat la 13.11.2024 (f.d. 21-22).

Conform Deciziei nr. 11/13 din 16.07.2020, despre aprobarea Regulamentului privind raporturilor juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale, s-a aprobat Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale. Direcția relații publice și buget

civil va informa populația prin înștiințare publică despre conținutul prezentei decizii, inclusiv prin afișarea la sediul Primăriei mun. Chișinău și publicarea pe pagina web oficială a sa. S-a solicitat Serviciului cadastral teritorial Chișinău: să înregistreze drepturile constituite asupra terenurilor, inclusiv servituțile stabilite, după caz, conform prevederilor Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale. Să opereze modificări în documentația cadastrală privind terenurile proprietate municipală înregistrate anterior, ținând cont de actualizarea datelor cadastrale. Primarul General al mun. Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii (f.d. 79/verso).

Potrivit încheierii executorului judecătoresc Iacob Miron ***** din 17.12.2024 privind examinarea documentului executorului ***** din 04.06.2008, a fost respinsă cererea debitorului Consiliul mun. Chișinău și Primarul General al mun. Chișinău privind încetarea procedurii de executare *****în temeiul art. 83, alin. (1), lit. a) Cod de executare ca fiind neîntemeiată, (f.d. 137-140).

Conform Deciziei *****din 24.09.2020, cu privire la măsurile de administrare a unor terenuri din mun. Chișinău, s-a constatat expirarea terenului de 5 ani stabilit prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 02.10.2013, dosar ***** pentru arendă funciară a terenurilor cu nr. cadastrale ***** și *****, amplasate în mun. Chișinău, str. Bucovinei (f.d. 141).

La caz se atestă că petiționarii solicită constatarea faptului juridic al executării integrale a obligațiunilor stabilite prin hotărârile judecătorești, invocând expirarea termenului de arendă de 5 ani și stingerea obligațiilor izvorâte din titlul executoriu.

Conform art. 281 CPC, cauzele de constatare a faptelor care au valoare juridică, (1) instanţa judecătorească constată faptele de care depinde apariţia, modificarea sau încetarea drepturilor personale sau patrimoniale ale persoanelor fizice şi ale organizaţiilor. (2) instanţa judecă cauzele în care i se cere să constate: n) alte fapte cu valoare juridică.

Conform art. 282 CPC, Condițiile de constatare a faptelor cu valoare juridică, (1) instanţa judecătorească constată faptul cu valoare juridică în cazul în care: a) acesta generează, în virtutea legii, următoarele efecte juridice: apariţia, modificarea sau încetarea unor drepturi personale sau patrimoniale ale petiționarului; b) petiţionarul nu are o altă posibilitate de a obţine sau de a restabili documentele care ar certifica faptul juridic a cărui constatare o solicită; c) constatarea faptului nu este legată de soluționarea unui litigiu de drept ce ţine de competenţa instanţelor judecătoreşti.

Instanța reține că stingerea obligațiilor stabilite printr-un titlu executoriu sau constatarea executării acestuia nu se realizează printr-o acțiune în constatare a faptului juridic, deoarece există proceduri speciale în faza de executare silită.

Potrivit principiului legalității executării silite, executarea hotărârilor judecătorești se desfășoară exclusiv în condițiile și după procedura stabilite de Codul de executare, executorul judecătoresc fiind autoritatea învestită de lege cu atribuții privind verificarea executării obligațiilor cuprinse în documentul

executoriu, aprecierea existenței temeiurilor de suspendare, încetare sau finalizare a executării silite și emiterea actelor procedurale corespunzătoare.

Conform art. 83 alin. (1) din Codul de executare al Republicii Moldova, procedura de executare încetează numai în cazurile expres prevăzute de lege și numai prin încheiere motivată a executorului judecătoresc.

Prin urmare, constatarea executării obligației și încetarea executării silite reprezintă atribuții conferite de legiuitor executorului judecătoresc, iar instanța de judecată nu poate substitui autoritatea de executare prin emiterea unei hotărâri de constatare a unui fapt juridic care ar produce aceleași efecte juridice.

Din materialele dosarului rezultă că executorul judecătoresc, prin încheierea din 17.12.2024, a examinat cererea debitorilor privind încetarea procedurii de executare și a respins-o ca neîntemeiată, în temeiul art. 83 alin. (1) lit. a) din Codul de executare.

Totodată instanța notează că existența unui litigiu referitor la executarea obligațiunilor stabilite prin hotărârile judecătorești și demonstrează că cererea înaintată este supusă unei proceduri speciale reglementate de Codul de executare.

Cu referire la argumentele petiționarilor privind expirarea termenului de 5 ani al arendei și Deciziei Consiliu mun. Chișinău *****din 24.09.2020, nu poate constitui dovada executării integrale a obligațiunilor stabilite prin hotărârea judecătorească.

Instanța atrage atenția că expirarea termenului unui raport juridic nu echivalează cu executarea efectivă a obligațiunilor impuse prin titlul executoriu și nu poate produce, de drept, încetarea procedurii de executare.

Conform art. 118, alin (1) CPC, obligaţia probaţiunii în judecată, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În consecință instanța conchide că cererea nu întrunește art. 281-282 CPC pentru constatarea unui fapt cu valoare juridică, întrucât există o procedură legală specială de executarea titlului executoriu.

Instanța reține că procedura specială privind constatarea faptelor cu valoare juridică este destinată exclusiv constatării unor împrejurări de fapt de care depinde nașterea, modificarea sau stingerea unor drepturi, în situația în care acestea nu pot fi stabilite pe altă cale și nu există un litigiu de drept.

Totodată, instanța reține că, potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, dreptul de acces la o instanță, garantat de art. 6 §1 din Convenție, nu se limitează la obținerea unei hotărâri judecătorești definitive, ci include și dreptul la executarea efectivă a acesteia. Executarea unei hotărâri judecătorești constituie parte integrantă a „procesului” în sensul art. 6 din Convenție, iar autoritățile naționale sunt obligate să asigure executarea acesteia prin mecanismele procedurale instituite de legislația internă. În acest sens, Curtea

Europeană a statuat în cauza Hornsby c. Grecia că executarea unei hotărâri definitive face parte integrantă din dreptul la un proces echitabil, iar în cauza Burdov c. Rusia a reiterat că statul este obligat să organizeze un sistem eficient de executare a hotărârilor judecătorești.

În aceste condiții, instanța concluzionează că cererea depusă de Consiliul municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău, persoană interesată S.C. ÎCS ”Green Hills Market” SRL, Iacob Miron cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art.art. 2814, 282 alin. (1), 284 alin.(1), art. 285 alin.(1), (20, (3), 236-241 CPC, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge cererea Consiliului municipal Chișinău, Primarul General al mun. Chișinău cu privire la constatarea faptului care are valoare juridică.

Hotărîrea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura/ Angela CIUBOTARU

Copia veridică